

Handläggare: Joachim Quiding
Telefon: 08-508 29 535

Till
Koncernstyrelsen

Friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

1. Lägesrapporten avseende friköp av fastigheter för ombildning till bostadsrätt godkänns.
2. Skrivelse angående försäljningar till oäkta föreningar anses besvarad med detta utlåtande.
3. Skrivelse angående värderingar anses besvarad med detta utlåtande.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Ärendet

Lägesrapport 2009-06-01

- Inkomna intresseanmälningar

I dagsläget har totalt 685 intresseanmälningar, omfattande totalt 41 808 lägenheter, inkommit till bostadsbolagen. 344 intresseanmälningar, omfattande 27 515 lägenheter, har kommit in från förorterna varav 191 intresseanmälningar, omfattande 17 958 lägenheter från ytterförorterna. Under perioden 1998-2002 inkom totalt 561 intresseanmälningar, omfattande 30 759 lägenheter, varav 166 intresseanmälningar omfattande 12 749 lägenheter från förorterna.

- Antal intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar per 2009-06-02

	Innerstad	Förort totalt	Närförort	Ytterförort	Totalt
Stockholmshem	46	120	78	42	166
Familjebostäder	75	99	44	55	174
Svenska Bostäder	122	124	30	94	246
Stadsholmen	98	1	1	0	99
Totalt	341	344	153	191	685
	50%	50%	22%	28%	

- Antal lägenheter i fastigheterna per 2009-06-01

	Innerstad	Förort totalt	Närförort	Ytterförort	Totalt
Stockholmshem	3 930	10 953	4 884	6 069	14 883
Familjebostäder	2 903	6 028	2 344	3 684	8 931
Svenska Bostäder	6 325	10 253	2 318	8 205	16 848
Stadsholmen	1 135	11	11	0	1 146
Totalt	14 293	27 515	9 557	17 958	41 808
	34%	66%	23%	43%	

I bilaga 1a finns en grafisk redovisning av var fastigheterna är belägna.

- Bostadsbolagens erbjudanden och försäljningar

Bostadsbolagen har i dagsläget behandlat 417 ärenden, där man beslutat om att erbjuda bostadsrättsföreningar att förvärva fastigheter, omfattande totalt 29 901 lägenheter. Summan av värderade och erbjudna fastigheter uppgår till cirka 40,2 mdkr. Bostadsbolagen har även beslutat att inte erbjuda 138 fastigheter, omfattande totalt 3 125 lägenheter, till försäljning. Skälen till avslag är främst att fastigheterna har stort kulturhistoriskt värde eller att de genomgått så omfattande renoveringar, och därmed är att betrakta som nyproducerade fastigheter. Vid bostadsbolagens kommande sammanträden under året beräknas styrelserna ta ställning till huvuddelen av återstående intresseanmälningar, 101 föreningar omfattande totalt 6 701 lägenheter, och lämna erbjudanden om förvärv.

I dagsläget har totalt 168 föreningar, omfattande 9 636 lägenheter, tackat ja till bostadsbolagens erbjudande och försäljningssumman uppgår till cirka 14,2 mdkr. Under år 2009 har 48 föreningar, omfattande 2 621 lägenheter, tackat ja till bostadsbolagens erbjudanden och försäljningssumman uppgår till 3,4 mdkr. Totalt har 59 föreningar, omfattande totalt 4 659 lägenheter, tackat nej till bostadsbolagens erbjudanden. För närvarande är det 190 föreningar, omfattande totalt 15 606 lägenheter som skall ta ställning till bostadsbolagens erbjudanden under år 2009.

I bilaga 1b finns en lägesrapport avseende intresseanmälningar, erbjudanden och förvärv m.m.

Skrivelse angående försäljningar till oäkta föreningar

I skrivelsen beskrivs problematiken avseende att försäljningar av fastigheter med stora intäkter från kommersiella lokaler riskerar att urholka bostadsbolagens intäktsmöjligheter. Koncernledningen instämmer delvis i denna problembeskrivning. Därför måste särskild hänsyn tas till lokalernas betydelse i fastighetens beräknade kassaflödesanalys. Detta gäller i synnerhet attraktiva kommersiella lokaler med höga hyresnivåer. Dessutom är flera av de berörda fastigheterna i behov av renovering och har därmed låga hyresnivåer samtidigt som de är mycket attraktivt belägna. Vid AB Familjebostäders sammanträde 2009-06-02 fastställdes flera erbjudanden till bostadsrättsföreningar, där fastigheterna har en stor andel kommersiella lokaler. Koncernledningens uppfattning är att värderingsföretagen vid prissättningen har tagit hänsyn till fastigheternas särskilda omständigheter.

Skrivelse angående värderingar

I skrivelsen hävdas att fastigheter med värdetidpunkt 2008 har fått orimligt låga priser. Det som skrivelsen främst berör är de cirka 40 bostadsrättsföreningar, främst i ytterförorterna, som fått erbjudanden fastställda i början av år 2009 där värderingar har värdetidpunkt oktober eller november 2008.

Koncernledningen anser att frågeställningarna kring värdetidpunkter är relevanta, och därför fick värderingsföretagen i början av år 2009 i uppdrag att göra en övergripande analys om värderingarna från hösten 2008 behövde revideras, med hänsyn till räntesänkningarna. Koncernledningen fick följande väl utvecklade svar från värderingsföretagen, vilket låg till grund för beslutet att inte genomföra några omvärderingar.

”Ett flertal fastigheter belägna främst i söderförorter har under hösten 2008 värderats med värdetidpunkt oktober och november. Det var viktigt att få en samlad bild av värdenivåerna i dessa områden, vilket styrde värdetidpunkterna.

Under hösten slog den finansiella krisen till med full kraft. Från att ha haft möjlighet att belåna fastigheterna upp till 80% så sänkte bankerna denna gräns till 50-60%. Under denna period låg ränteläget på cirka 5%.

Idag är ränteläget betydligt lägre, men bankerna belånar inte mer än cirka 50% av värdet. Det är ett fåtal banker som är aktiva på brf-marknaden och både finansierar fastigheten och lägenheterna. SBAB hör till de mest aktiva. Trots det har SBAB stramat åt utlåningskriterierna kraftigt. För att beviljas lån idag tillåts ingen form av betalningsanmärkning. Helst bör också 50-60% av de boende köpa sina lägenheter.

Svårigheten att låna samt den ökande oron på arbetsmarknaden gör att det, i synnerhet i flertalet förorter i södra Stockholm, finns en stor osäkerhet att som privatperson gå in i en ombildningsprocess och skuldsätta sig. I flera av söderförorterna har hyresrätten varit helt dominerande som boendeform, så de boende har begränsat jämförelsematerial i form av sålda bostadsrättslägenheter att ta stöd i. Detta innebär en osäkerhet om att lägenheterna går att omsätta efter ombildning och till vilket pris.

Sammantaget leder detta till att vår bedömning är att värdeförändringen har varit begränsad för den här typen av fastigheter sedan oktober/november 2008, trots lägre räntesatser. I sammanhanget kan även noteras att de lägre utlåningsräntorna i första hand avser rörliga räntor och lån med kort bindningstid.”

Koncernledningen kan konstatera att fastigheter med värdetidpunkt från första kvartalet 2009 har värden jämförbara med värderingarna från hösten 2008. Däremot har det skett en måttlig värdeökning för attraktiva fastigheter i innerstaden och närförorter under andra kvartalet 2009. Priserna har dock inte ökat till samma nivå som före finanskrisen.

I skrivelsen påstås det dessutom att värderingarna generellt ligger på en för låg nivå jämfört med privata fastighetsägare. Detta påstående är direkt felaktigt eftersom värderingarna framför allt genomförs med stöd av ortsprismaterial där privata fastighetsägares överlåtelser till bostadsrättsföreningar ingår. I lekmanarevisorernas granskning av ombildningsprocessen framkom att de av värderarna redovisade värden vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening är rimliga.

Jämförelsen med framför allt Uppsala är inte heller relevant. Den prissättningsmodell som tillämpas innebär att fastighetens värde är det sammanlagda beräknade värdet av bostadsrätter i respektive fastighet. Den utgår således från att samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt samt att ingen hänsyn tas till lokalernas värdepåverkan. Denna prissättningsmodell tillämpas, såvitt koncernledningen känner till, inte av någon annan fastighetsägare. Uppsalahem har inte heller sålt några fastigheter. De fastigheter som sålts i Sundbyberg har värderats enligt samma modell som i Stockholm, dvs. marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning.

Bilagor

1. Statistik och grafik
2. Skrivelse av Roger Mogert (s) angående försäljningar till oäkta föreningar
3. Skrivelse av Teres Lindberg (s) angående värderingar