

Handläggare: Charlotte Ohlsson
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Svar på skrivelse angående Begäran om redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Svaret på skrivelsen godkänns och denna är därmed besvarad.

Vällingby den 9 mars 2020

Åsa Steen
Tf VD

Ärendet

Vice ordföranden Clara Lindblom (V), suppleanten Carolin Evander (V) och Alexander Ojanne m.fl. överlämnade vid styrelsemötet den 13 februari 2020 en skrivelse ang. Begäran om redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse, **Bilaga 1**. Styrelsen beslutade att överlämna skrivelsen till verkställande direktören för beredning.

Svar på skrivelsen

Kommunfullmäktige har genom beslut i stadens budget för 2019 initierat en process avseende ombildning till bostadsrätt. Vid möten med koncernstyrelsen under våren har direktiv avseende ombildningsprocessen antagits. Stockholms Stadshus AB fått i uppdrag att samordna värderingar av de fastigheter där erbjudanden om förvärv ska lämnas. Beslut om försäljningar inom ramen för denna ombildningsprocess tas i respektive bostadsbolags styrelse.

Svenska Bostäders styrelse har vid sammanträde 5 december 2019 beslutat om tillvägagångssätt vid erbjudande om ombildning och de faktorer som ligger till grund för prissättningen. Huvuddelen av priset fastställs genom den värderingsprocess som Stockholm Stadshus AB ansvarar för. Från dem har vi inhämtat följande beskrivning av processen:

I samband med att styrelsen för bostadsbolagen fattar beslut om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv av fastighet inom ramen för denna ombildningsprocess kommer värderingen att utgöra en del av underlaget för beslutet och kommer att sändas ut till styrelserna tillsammans med försäljningsärendet. Värderingen kommer att vara hemligstämplad till dess att beslutet justerats.

Uppdraget till värderingsföretagen är att bedöma fastighetens pris vid en exklusiv försäljning till bostadsrätt. I direktiven för processen anges att en försäljning av en fastighet inte kommer att föregås av någon förhandling. Erbjudandet lämnas till bostadsrättsföreningen som har att ta ställning till ett förvärv. Mot denna bakgrund ska värderingsföretaget bedöma det mest troliga priset utan osäkerhetsintervall.

Fastighetens pris bedöms bland annat med ortsprismetoden vilken bygger på tidigare försäljningar av bostadsrättslägenheter i närområdet. En jämförelse görs med kassaflödesanalys som förvaltningsfastighet av fastighetsägaren.

I samband med värderingen görs en genomgång och analys av fastighetens dokumenterade status och en syn i fastighetens allmänna utrymmen, lokaler och lägenheter. Denna bedömning görs för att konstatera eventuella avvikelser i standard i förhållande till ortsprismaterialet och ingår som en del i värderingen.

Tillvägagångsättet vid prisbildningen är beskrivet i styrelsebeslutet gällande principärende kring ombildningar från 5 december 2019. Grunden för priset är värderingen som utförs av värderare utsedd av Stockholms Stadshus AB på grunder fastslagna av Stockholms Stadshus AB. Till det priset kommer exempelvis:

- Separation av teknisk försörjning mm
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet
- Stämpelskatt

Grunderna för värderingen av varje enskild fastighet kommer att redovisas i de ärenden som läggs fram till styrelsen inför varje enskilt erbjudande om ombildning. Där kommer också varje enskild faktor enligt ovanstående att redovisas.

Det är slutligen styrelsen som fattar beslut om ett erbjudande om ombildning och ett sådant beslut ska fattas på affärsmässiga grunder.

Bilaga

1. Skrivelse angående Begäran om redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse, från Clara Lindblom (V) Caroline Evander (V) och Alexander Ojanne m.fl. (S).
-

200213

**Till Svenska Bostäders
styrelse**

**Begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för
ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive
styrelse**

Datum för inlämnande av intresseanmälningar för ombildning passerades vid årsskiftet och sammanlagt har enligt Stadshus AB inkommit kompletta intresseanmälningar avseende 3 556 hyresrätter, varav 1 535 hos Stockholmskem, 1 504 hos Svenska Bostäder och 517 hos Familjebostäder. Värderingar av åtta fastigheter inleddes redan före årsskiftet och vi antar att resterande värderingar redan är inledda samtidigt som handläggningen av resultaten av de första värderingsuppdragen nu pågår hos Stadshus AB. De besked vi har fått är vidare att de första ombildningsärendena bör kunna tas upp i bolagsstyrelserna i mars.

Eftersom värderingarna enligt direktiven ska ligga till grund för bolagsstyrelsernas beslut om erbjudande ska lämnas till berörda bostadsrättsföreningar eller inte är det av mycket stor vikt att respektive styrelse får information och ges möjlighet att ställa frågor om principerna för värderingarna och hur de går till i god tid innan styrelsemötet som ska fatta beslutet.

Övergripande frågor som vi vill få belysta är hur olika faktorer sammanvägs i den slutliga bedömningen av priset och hur affärsmässigheten säkras. Delfrågor är exempelvis vilken roll den tekniska besiktningen spelar, vilka underlag som hämtas in för att bedöma fastighetens skick och hur inhämtas information om marknadsvärdet.

Samma skrivelse lämnas till styrelserna i samtliga bostadsbolag samt till koncernstyrelsen

Vi begär härmed

att få en föredragning av värderingsarbetet enligt ovan med möjlighet att ställa frågor, innan ombildningsärendena kommer upp till beslut i Svenska Bostäders styrelse.

Clara Lindblom (V)

Carolin Evander (V)

Alexander Ojanne m.fl. (S)