



Till styrelsen för
Stockholms Stadshus AB
AB Svenska Bostäder
AB Familjebostäder
AB Stockholmshem

Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

I vårt uppdrag som lekmannarevisorer i stadens bostadsbolag har vi genom stadens revisionskontor låtit granska försäljningar av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningsarbetet har utförts av konsulter och redovisas i bifogade rapport.

Vi har tagit del av rapporten liksom revisionskontorets sammanfattning och delar i allt väsentligt vad som där redovisas. Vi noterar att granskningen visar att bostadsbolagen har följt gällande direktiv.

Vi överlämnar rapporten till styrelserna för Stockholms Stadshus AB, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem för yttrande senast den 31 mars 2009.

Bengt Akalla
Lekmannarevisor i
Stockholms Stadshus AB

Bengt Lagerstedt
Lekmannarevisor i
AB Svenska Bostäder

Helge Löfstedt
Lekmannarevisor i
AB Familjebostäder

Bengt Leijon
Lekmannarevisor i
AB Stockholmshem

Kopior till

Irene Lundqvist Svenonius, VD Stockholms Stadshus AB
Pelle Björklund, VD AB Svenska Bostäder
Bosse Sundling, VD AB Familjebostäder
Mikael de Faire, t f VD AB Stockholmshem



Stockholms Stadshus AB

Dnr:

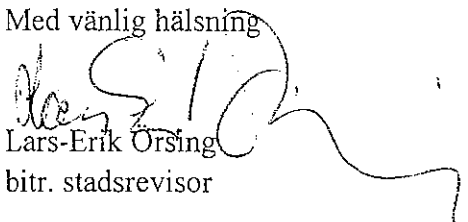
Ink 2009-02-13

Till styrelsen för
Stockholms Stadshus AB
AB Svenska Bostäder
AB Familjebostäder
AB Stockholmshem
ÄB Stadsholmen

Ang. revisionsrapporten "Granskning av bostadsbolagens
försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar"

En ny version av rubricerade revisionsrapport översändes, då tidigare utsänd
rapport innehåller faktafel i revisionskontorets sammanfattning avseende AB
Stadsholmen.

Med vänlig hälsning



Lars-Erik Orsing

bitr. stadsrevisor

Kopior

Irene Lundqvist Svenonius, VD Stockholms Stadshus AB
Pelle Björklund, VD AB Svenska Bostäder
Bosse Sundling, VD AB Familjebostäder
Mikael de Faire, t f VD AB Stockholmshem
Sven Belfrage, VD AB Stadsholmen



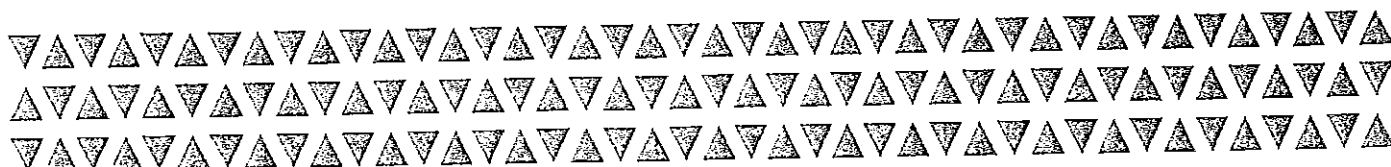
STADSREVISIONEN
www.stockholm.se/revision

Nr 1
Januari 2009
DNR 420-1/2009

Revisionsrapport



GRANSKNING AV BOSTADSBOLAGENS FÖRSÄLJ- NING AV FASTIGHETER TILL BOSTADSRÄTTSS- FÖRENINGAR



Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I "årsrapporter" för nämnder och "granskningspromemorior" för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande som "revisionsrapporter" och i vissa fall som "promemorior".

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

STADSREVISIONEN

Revisionskontoret

www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr

Postadress: 105 35 Stockholm

Telefon: 08-508 29 000

Fax: 08-508 29 399



Styrelsen för AB Stadsholmen

Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Lekmannarevisorerna i stadens bostadsbolag har låtit stadens revisionskontor granska försäljningar av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningsarbetet har utförts av konsulter och redovisas i bifogade rapport.

Jag har tagit del av rapporten liksom revisionskontorets sammanfattning och delar i allt väsentligt vad som där redovisas.

Jag överlämnar rapporten till styrelsen för AB Stadsholmen för yttrande senast den 31 mars 2009.



Bengt Lagerstedt
Lekmannarevisor i
AB Stadsholmen

Kopia till
Sven Belfrage, VD AB Stadsholmen



Granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar

Lekmannarevisorerna för bostadsbolagen har beslutat att genomföra en granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningsarbetet har genomförts av konsulter från Ernst & Young AB, som har upphandlats av revisionskontoret. Rapporten redovisas i bilaga.

Huvudsyftet med granskningen har varit att bedöma om styrelsen för Stockholms Stadshus AB (koncernstyrelsen) och dotterbolagsstyrelserna för AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Stadsholmen har följt kommunfullmäktiges beslut angående ombildningsprocessen och om dotterbolagsstyrelserna följt av koncernstyrelsen utfärdade direktiv för nämnda process.

Granskningen, som huvudsakligen har genomförts under oktober – december 2008, har baserats på ett urval om 30 av 644 intresseanmälningar avseende köp av fastigheter inlämnade av bostadsrättsföreningar före 2008-09-30. Per detta datum var 103 fastigheter sålda till olika bostadsrättsföreningar. Urvalet har skett slumpmässigt genom användande av slumpvalsgenerator. Tio fastighetsobjekt per bostadsbolag har valts ut för granskning med en 50/50-fördelning mellan innerstad och ytterstad.

Resultatet av granskningen visar att bolagen i allt väsentligt har följt fullmäktiges beslut och gällande direktiv för ombildningsprocessen.

De försäljningspriser för fastigheterna som har erbjudits bostadsrättsföreningarna har hämtats från de värderingsutlåtanden som har upprättats av oberoende värderingsföretag. Dessa har upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Vid en jämförelse mellan värderingsutlåtandena och de priserbjudanden som bostadsbolagens styrelser har fattat beslut om, har vid granskningen en smärre avvikelse från direktiven noterats. De av värderarna redovisade värdena för fastigheterna vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening och därmed av styrelserna erbjudna försäljningspriser har i övrigt följt gällande direktiv.

Revisionskontoret vill i detta sammanhang peka på att skälen för att använda externa värderingar som utgångspunkt för prissättning är bl a att uppnå såväl hög trovärdighet som professionell kompetens och en likformig prissättning. Utifrån kommunallagens bestämmelser om god ekonomisk hushållning är det inte tillåtet att avyttra tillgångar för billigt utan en marknadsvärdering av tillgångarna, i detta fall fastigheterna, måste göras innan avyttring kan ske.

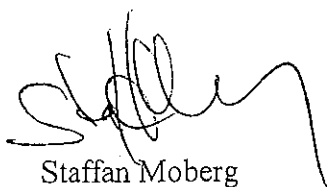
Av rapporten framgår att bolagens handläggning av utförsäljningen av fastigheterna till bostadsrättsföreningarna i huvudsak har följt direktiven. Det finns emellertid några iakttagelser som har gjorts i denna granskning och som redovisas nedan.

De skriftliga handläggningsrutinerna inom utbildningsprocessen är på en övergripande nivå enhetligt utformade mellan bostadsbolagen. Vid granskningen har konstaterats att bostadsbolagen inte i alla delar använder sig av gemensamma checklistor avseende vilka kontroller som ska utföras i respektive fas i processen och hur kontrollerna ska dokumenteras. Enligt konsulternas bedömning, som revisionskontoret delar, förordas gemensamma checklistor av vilka även bör framgå de krav som ska gälla för dokumentation av utförda kontroller. Vikten av att kontrollen är effektiv gäller särskilt bolagens kontroll av röstlängderna från bostadsrättsföreningarnas köpstämor.

Vad gäller kvaliteten i de granskade värderingsutlåtandena redovisas i rapporten att dessa uppvisar vissa brister avseende informationsinnehåll och utformning. Dessa brister bör åtgärdas. Det gäller framför allt avsaknaden av en sammanställning över hela det befintliga ortsprismaterialet över fastighetsförsäljningar inom det aktuella området. En sådan behövs för att avgöra objektiviteten i urvalet avseende jämförelseobjekt.

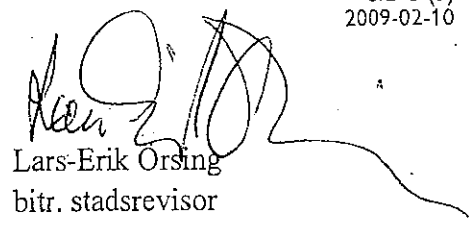
I granskningen har konstaterats att direktiven eller andra riktlinjer saknar tidsangivelser för hur länge ett värderingsutlåtande ska gälla. I urvalet av granskade objekt finns exempel på närmare ett år mellan värdetidpunkt och datum för köpeavtal med värdetidpunktens värdenivå.

Förevarande granskning har utgått från de direktiv som fullmäktige och koncernstyrelsen har utfärdat för utbildningsprocessen. Förutom revisionella aspekter finns även andra aspekter på utbildningen. En total undersökning av vad hela utbildningen av hyresrätter till bostadsrätter innebär för Stockholms bostadsmarknad har exempelvis inte ingått i granskningen. Revisionskontoret förutsätter att Stockholms Stadshus AB vid en lämplig tidpunkt genomför en sådan undersökning i likhet med vad som gjordes år 2005 avseende åren 1999 – 2004.

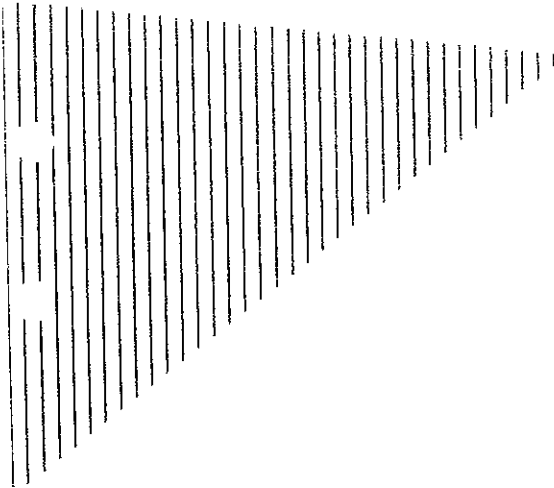


Staffan Moberg
stadsrevisor

SID 3 (3)
2009-02-10



Lars-Erik Orsing
bitr. stadsrevisor



Granskning av bostadsbolagens
försäljning av fastigheter till
bostadsrättsföreningar

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Vårt uppdrag	2
1.3	Uppdragets genomförande och tillvägagångssätt	2
1.4	Projektorganisation	5
1.5	Avgränsningar	5
2	Granskade områden	6
2.1	Översiktlig granskning av Stockholms Stadshus fullgörande av att leda arbetet för att bereda hyresgäster i stadens bostadsbolag möjligheten att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter	6
2.2	Hantering och kartläggning av handlägningsrutiner i bostadsbolagen – formalia kring intresseanmälningar	8
2.3	Värderingsutlåtande – Utförande	17
2.4	Värderingsutlåtande - kvalitetsbedömning av de granskade värderingarna	18
2.5	Marknadsvärden/ortspriser för fastigheterna korresponderar med försäljningspriserna och avvikelser mellan marknadsvärden och försäljningspriser	20
2.6	Ekonomiska effekter för bostadsbolagen	21
3	Sammanfattning	23

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för år 2007 beslutades att erbjuda stockholmare möjligheten att äga sitt boende genom att ge hyresgäster hos de kommunala bostadsbolagen möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter.

Styrelsen för moderbolaget Stockholms Stadshus AB (koncernstyrelsen) beslutade 2006-12-11 om direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen. Koncernstyrelsen har sedan 2008-05-05 och 2008-10-20 reviderat direktiven.

Lekmannarevisorerna för AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt AB Stadsholmen har beslutat att genomföra en granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Lekmannarevisorernas uppdrag, som handläggs genom Stockholm Stads Revisionskontor, syftar till att bedöma om och hur styrelserna i bostadsbolagen verkställt kommunfullmäktiges beslut och koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter. Av direktiven framgår att de boende i bostadsbolagen ska ges möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter samt att särskilda insatser ska göras för att stimulera friköp av bostäder i ytterstaden. Undantagna fastigheter är exempelvis nyproducerade fastigheter och vissa fastigheter med större kulturhistoriskt värde.

Försäljningspriserna ska vara affärsmässiga och principerna för fastighetsvärderingar fastslagna. Fastighetsvärderingar ska ske av oberoende och professionella värderingsföretag. Direktivet fastslår att bostadsbolagen har det operativa ansvaret för ombildningsprocessen medan moderbolaget har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar även för den övergripande informationsstrategin, stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildningen samt målgruppsinriktade informationsinsatser.

Antalet intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar per 2008-09-30 uppgår till 644 st vilket omfattar 38 712 lägenheter.

1.2 Vårt uppdrag

Ernst & Young AB (härefter Ernst & Young) har från lekmannarevisorerna i AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt AB Stadsholmen, genom Revisionskontoret, fått i uppdrag att genomföra en granskning av bostadsbolagens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Av vår uppdragsbeskrivning framgår att granskningen ska inriktas på ett 30-tal fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar uppdelade på tio objekt per bolag samt en 50/50 fördelning mellan innerstad och förort. Samtliga fastigheter som ej är belägna i innerstad benämns förort. Begreppet förort omfattar i vår rapport således såväl närförort som ytterområden/ytterstad.

Granskningen omfattar verifiering, analys och bedömning av följande punkter:

- Hur marknadsvärden/ortspriser för fastigheterna korresponderar med försäljningspriserna.
- Avvikelser mellan marknadsvärden och försäljningspriser.
- Kvaliteten på värderingsutlåtanden.
- Formalia kring intresseanmälningar.
- Kvaliteten på styrelsernas beslutsunderlag.
- Ekonomiska effekter för bostadsbolagen.

Därutöver ska vi bedöma ändamålsenligheten i bolagens handläggningsrutiner där beröringspunkter finns med ovanstående granskningsmoment. I vår granskning ingår även att översiktligt granska och bedöma hur moderbolaget fullgör uppgiften att leda arbetet för att bereda hyresgäster i bostadsbolagen möjlighet att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter. Vårt uppdrag har inte varit att utföra egna värderingar eller s.k. "second opinion". Vårt fokus avseende värderingarna har således inte varit att ifrågasätta värderingarna utan att bedöma dess utformning och kvalitet.

1.3 Uppdragets genomförande och tillvägagångssätt

Utifrån uppdragsbeskrivningen, och efter ett inledande möte med Revisionskontoret, har en granskningsplan, inklusive tidsplan, utarbetats. Uppdraget har genomförts i samarbete med Revisionskontoret.

Baserat på granskningsplanen har vi genomfört möten med representanter för respektive bostadsbolag och moderbolag för detaljerad kartläggning av

ombildningsprocessen och förståelse av arbetsgång och rutiner samt insamlande av material och underlag för att verifiera beskrivna rutiner. Därefter har vi genomfört kompletterande intervjuer. En förteckning över intervjuade personer finns i Bilaga 1.

Vår granskning beskrivs övergripande enligt följande:

- Utarbetande av detaljerad granskningsplan och tidplan i samråd med Revisionskontoret
- Möte med representant från moderbolaget.
 - Inhämta avtal värderingsföretag.
 - Dokumentation för genomgång av moderbolagets fullgörande av sina ansvarsområden.
- Sammanställning av aktuella objekt per bostadsbolag för underlag till urval.
- Möte med Revisionskontoret för att fastslå urvalet.
- Möte med representanter från bostadsbolagen samt inhämtande av material/dokumentation, exempelvis:
 - processbeskrivning av försäljningsprocessen för bostadsbolagen.
 - externa värderingsutlåtanden
 - respektive bostadsbolags processbeskrivning för handläggning av försäljning till bostadsrättsförening,
 - försäljningsavtal fastigheter,
 - analysunderlag av ekonomiska effekter vid försäljning per objekt,
 - beslutsunderlag till styrelser samt styrelseprotokoll,
 - underlag inlämnade intresseanmälningar – krav/kontroller.
- Kartläggning av processbeskrivning för handläggning av försäljning till bostadsrättsförening.
- Verifiering, analys samt preliminära slutsatser rörande marknadsvärderingar, försäljningspriser, formalia intresseanmälningar, beslutsunderlag, finansiella effekter samt rutiner för handläggning.
- Kompletterande intervjuer och återkoppling till de intervjuade av granskningsresultaten med syfte att stämma av våra iakttagelser.
- Utarbetande av rapport i samråd med Revisionskontoret.
- Framtagande av utkast till rapport för faktagranskning av Revisionskontoret och bolagen.
- Överlämnande av slutrapport.
- Föredragande av rapporten för lekmannarevisorerna.

Granskningen har genomförts under perioden september 2008 – januari 2009

Vår granskning har enligt uppdragsbeskrivningen omfattat 30 intresseanmälningar för fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar uppdelade på tio objekt per bostadsbolag samt en 50/50 fördelning mellan innerstad och förort. Urvalet av fastighetsförsäljning till bostadsförsäljningar har skett baserat på en komplett förteckning över samtliga inkomna intresseanmälningar till bostadsbolagen. Urvalet av objekt begränsas till intresseanmälningar inkomna före 2008-09-30. Intresseanmälningar som inte är kompletta eller som ännu inte föranlett ett erbjudande till försäljning ingår inte i urvalet.

I urvalet ingår följande intresseanmälningar:

- Styrelserna i bostadsbolagen har beslutat om avslag, dvs. inte erbjuda fastigheter till försäljning.
- Bostadsrättsförening har erhållit erbjudande om friköp men har avböjt att förvärva fastighet eller ännu inte fattat beslut om förvärv.
- Bostadsrättsföreningen har accepterat erbjudandet och försäljningen är genomförd eller på väg att genomföras.

Urvalskriterierna har fastställts i samråd med Revisionskontoret.

Den ovan nämnda kompletta förteckningen har delats upp på respektive bostadsbolag och utifrån ovanstående urvalskriterier. Urvalet har därefter skett slumpmässigt genom användandet av slumpvalsgenerator. Av det totala urvalet är 21 av 30 fastigheter, dvs. 70 procent, sålda eller står inför kontraktsskrivande. För sex av fastigheterna har styrelsen lämnat erbjudande om försäljning och i återstående tre fastigheter har styrelsen antingen avslagit att lämna ett erbjudande eller så har bostadsrättsföreningen avböjt köp. Vårt slumpmässiga urval framgår av Bilaga 2.

1.4 Projektorganisation

Granskningen har genomförts av konsulter inom Ernst & Young Real Estate.

- *Magnus Fredmer*. Projektledare för uppdraget med ansvar för ledning, rapportering och presentation.
- *Fredric Hävrén*. Granskningsledare med operativt ansvar för genomförandet av granskningsinsatserna.
- *Juris Smitmanis*, auktoriserad fastighetsvärderare. Sakområdesexpert avseende fastighetsvärderingarna.
- *Sofia Magnusson*. Granskare.

1.5 Avgränsningar

Denna rapport är baserad på ett flertal intervjuer med representanter från bostadsbolagen och moderbolaget samt genomgång och granskning av dokumentation i syfte att verifiera, analysera och bedöma punkterna som anges i avsnitt 1.2. Detta innebär att granskningen endast täcker nämnda punkter och granskningen omfattar således inte samtliga områden och frågeställningar i ombildningsprocessen. Vidare omfattar granskningen endast intresseanmälningar som ingår i vårt urval som anges i avsnitt 1.3. I vårt slumpmässiga urval blev utfallet att samtliga fastigheter är att betecknas som äkta bostadsrättsföreningar, varav en fastigheter är betecknad som kulturfastighet.

2 Granskade områden

2.1 Översiktlig granskning av Stockholms Stadshus fullgörande av att leda arbetet för att bereda hyresgäster i stadens bostadsbolag möjligheten att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter

Av direktiven framgår att det är moderbolaget som har det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen genom att utfärda generella direktiv samt kontinuerligt följa upp och utvärdera tillämpningen av direktiven. Moderbolaget ansvarar för den övergripande informationsstrategin, övergripande stöd och rådgivning kring bostadsrättsombildningen samt målgruppsinriktade informationsinsatser. Moderbolaget ansvarar även för att beställa värderingar och bostadsbolagen ska stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Moderbolaget har dock ingen överprövande funktion utan bostadsbolagen ansvarar för hela processen från att ärendet inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas.

Direktivet fastslår de grundläggande principerna och huvudsakliga riktlinjerna avseende ombildning till bostadsrätter i bostadsbolagen. Revidering av direktiven har skett vid två tillfällen avseende frågeställningar som bedömts så väsentligt att en revidering skett. Revideringarna har i huvudsak avsett ändrade regler avseende nyproducerade fastigheter på så sätt att de fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med 2007 ska undantas från försäljning i 10 år istället för 5 år, samt att ett stopp infördes för nya intresseanmälningar från innerstaden, Liljeholmen och Årsta fr o m 20 oktober 2008. Därutöver har koncernledning fattat extra ordinära beslut som godkänts av koncernstyrelsen avseende förlängd betänketid för bostadsrättsföreningen som erhållit ett erbjudande om förvärv. Moderbolaget följer kontinuerligt upp och utvärderar tillämpningen av direktiven.

Vi har noterat att det är moderbolaget som haft det övergripande ansvaret för hela ombildningsprocessen. Det har därmed varit en central styrning och samordning av processen. Moderbolaget har löpande tagit in rapportering avseende processens fortskridande i respektive bostadsbolag. Moderbolaget har bildat en chefsarbetsgrupp med representanter från bostadsbolagen. Chefsarbetsgruppen har haft regelbundna sammanträden för att diskutera, informera och samordna de frågeställningar som uppkommit. Det har även funnits regelbundna möten där, förutom de som ingår i chefsarbetsgruppen, även samtliga medarbetare från bostadsbolagen som arbetar med ombildningsprocessen är inbjudna att delta. Dessa möten syftar till att

säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven mellan bostadsbolagen. Därutöver har moderbolaget haft kontinuerliga dialoger, i princip daglig kontakt, med handläggare/ansvariga på bostadsbolagen och anlitade konsulter.

Moderbolaget är ansvarig för av beställningen värderingar. Enligt uppgift har avstämning gjorts mellan moderbolaget och bostadsbolaget av varje enskilt värderingsutlåtande. Se avsnitt 2.2.2 för mer en utförlig beskrivning av värderingsprocessen.

Vid genomgång av den övergripande informationsstrategin och informationsinsatserna kan vi konstatera att bland annat följande har skett:

- Brev har skickats ut till hyresgäster
- Informationsbroschyrer och inbjudningsfoldrar har tagits fram
- Telefontjänst, 020 ("Call center") har etablerats
- Webbplats – bildabostad.se har skapats
- Informationscenter i Rinkeby har etablerats
- Informationscenter, e-post har skapats
- Informationsmöten har genomförts
- Husmöten och temakvällar har genomförts

Det har skett en kartläggning av de informationsinsatser som genomförts. Kartläggningen redovisar de informationsinsatser som riktats till de boende i Stockholms Stads allmännytt. Kartläggningen har genomförts av informationsprojektet BildaBostad, en projektorganisation som drivs av två kommunikationsbyråer samt fastighetsrådgivningsföretaget Newsec AB("Newsec").

Stockholms Stadshus AB har anlitat Newsec för bland annat övergripande affärsutveckling, framtagande av statistik, och samordningsansvar avseende fastighetsvärderingarna. Stockholms Stadshus AB har tecknat ramavtal avseende fastighetsvärderingar med tre företag, Newsec, DTZ Sweden AB ("DTZ") och NAI Svefa AB ("Svefa")

Vid vår översiktliga granskning har det inte framkommit något som ger oss anledning att bedöma att Stockholms Stadshus AB inte har följt direktiven avseende ansvaret för utbildningsprocessen eller informationsinsatsen. Vid vår granskning av direktiven kan vi konstatera att direktiven fastslår de grundläggande principerna. Direktiven är inte av den omfattningen att det täcker in alla eventuella frågeställningar, vilket heller inte har varit dess syfte.

2.2 Hantering och kartläggning av handläggningsrutiner i bostadsbolagen -- formalia kring intresseanmälningar

Av direktiven framgår att bostadsbolagens operativa ansvarar innebär att de hanterar ärenden från det att de inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas. Enligt direktiv skall bostadsbolagen stämma av varje ombildningsärende med moderbolaget för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven. Bostadsbolagen ansvarar för generell information till bolagens hyresgäster.

Enligt direktiv skall styrelserna överväga sina arbetsformer, exempelvis frekvensen av sammanträden, så att ärendena kan behandlas så snabbt som möjligt. För att förenkla hanteringen kan styrelserna delegera rätten att besluta om genomförande av värderingar till bolagets VD.

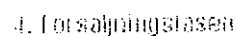
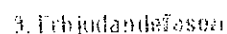
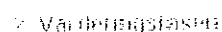
För bostadsrättsföreningar i ytterstaden gäller att värdering skall genomföras då 40 procent av hyresgästerna antecknat intresse för friköp och för bostadsrättsföreningar i innerstaden är kravet 2/3.

Processen för ombildningar har kartlagts utifrån intervjuer med handläggare och ombildningsansvariga för de tre bostadsbolagen.

Vi har valt att beskriva ombildningsprocessen utifrån fyra faser:

1. Utredningsfasen
2. Värderingsfasen
3. Erbjudandefasen
4. Försäljningsfasen.

I följande stycken beskrivs bolagens huvudsakliga handläggningsrutiner inom de fyra faserna, vilket sträcker sig från intresseanmälan till försäljning av fastighet till en bostadsrättsförening. Processen illustreras översiktligt i följande flödesschema.





2.2.1 Utredningsfasen

Utredningsfasen initieras av att en intresseanmälan inkommer till ett av bostadsbolagen och avslutas med att en fastighetsteknisk utredning görs av fastigheten.

Formalia kring intresseanmälningar

Bostadsbolagen kontrollerar att erforderlig formalia finns för inkomna intresseanmälningar. Kontroller som utförs är följande:

- Att bostadsrättsföreningen är registrerad hos Bolagsverket.
- Att intresseanmälan är undertecknad av behörig person inom bostadsrättsföreningen.
- Att individuella intresseanmälningar överensstämmer med hyreslistor och att anmälningar avser förstahandshyresgäster.
- Att individuella intresseanmälningar avser personer som är folkbokförda på den aktuella adressen.
- Att korrekt formalia föreligger avseende fullmakt om föreningen företräds av ett ombud.
- Att andelen intresseanmälningar uppfyller kraven på majoritet enligt direktivet, vilket är 2/3 majoritet av hyresgästerna i innerstaden och 40 procent av hyresgästerna i ytterstaden.

Om en ansökan inte är komplett skickas ett brev till bostadsrättsföreningen med begäran om komplettering.

Fastighetsteknisk utredning

När formalia kring intresseanmälan är komplett och bostadsrättsföreningen uppfyller majoritetskravet inleds den fastighetstekniska utredningen. Bolagen använder en checklista vid arbetet med den fastighetstekniska utredningen, vilket bl.a. omfattar följande kontroller:

- Är fastigheten nyproducerad? Enligt direktiv skall de fastigheter som färdigställts före år 2007 undantas under fem år från försäljning. De fastigheter som färdigställts eller förvärvats från och med år 2007 undantas under tio år. Dessutom undantas de fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard under fem år. Tidsperioden räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar.

- Är fastigheten en kulturfastighet? Enligt direktivet skall bostadsbolagens styrelser ta beslut i varje enskilt ärende avseende fastigheter som är klassificerade som kulturfastigheter. Inför att en styrelse skall ta beslut i ett ärende avseende en kulturfastighet tar de del av information om fastighetsteknisk status samt skriftliga uttalande från Stockholms Stadsmuseum, bostadsbolaget och ev. från bostadsrättsföreningen. Uttalandet från Stockholms Stadsmuseum är ett yttrande avseende fastighetens kulturhistoriska värde och uttalandet från bostadsbolaget avser framförallt vilka renoveringar och underhåll som tidigare har gjorts i fastigheten samt fastighetens förvaltning. Styrelsen fattar beslut i varje enskilt ärende.
- Finns separationsfrågor, dvs. har fastigheten försörjningsmässiga eller förvaltningsmässiga samband med andra fastigheter?
- Vilka investeringar har tidigare gjorts i fastigheten?
- Kartläggning av detaljplanefrågor, byggrätter etc.
- Finns det kommunala lägenheter och lokaler? Om det finns kommunala lägenheter och lokaler förmedlas denna information till Newsec som hanterar den fortsatta handläggningen för dessa lägenheter och lokaler. Finns kommunala förvaltningar i fastigheten ska de erbjudas förlängda kontrakt om fastigheten säljs till föreningen.

2.2.2 Värderingsfasen

Värderingsfasen initieras av att bostadsbolagen lämnar en beställning av värdering till Stockholms Stadshus AB som i sin tur beställer värdering från Newsec. Newsec har samordnat ansvar för värderingarna gentemot övriga värderingsföretag. Värderingsfasen avslutas med att ett undertecknat värderingsutlåtande erhålls från ett värderingsföretag.

Stockholms Stadshus AB har avtal med värderingsföretagen Newsec, Svefa och DTZ, vilka utför värderingarna.

Värderarna får information om fastighetsteknisk status som bostadsbolagen har tagit fram i enlighet med beskrivningen i punkt 2.2.1 ovan.

När en värdering har utförts får bostadsbolaget och Stockholms Stadshus AB ett utkast av värderingen. Bostadsbolaget korrekturläser och faktakontrollerar värderingsutlåtandet och kommunicerar eventuella synpunkter till Stockholms Stadshus AB. Synpunkterna avseende nämnda faktakontrollen kommunicera sedan Stockholm Stadshus AB med värderingsföretaget. Stockholms Stadshus AB och respektive bostadsbolag har en kontinuerlig dialog

avseende värderingarna. Slutligt värderingsutlåtande överlämnas i original till Stockholms Stadshus AB och bostadsbolaget.

2.2.3 Erbjudandefasen

Erbjudandefasen initieras av att styrelserna inom bostadsbolagen tar beslut om att erbjudande ska lämnas till en bostadsrättsförening och avslutas med att ett köpekontrakt upprättas och ett erbjudande skickas till föreningen.

Styrelsebeslut om försäljning

Styrelsen tar del av nedanstående information innan beslut ska tas om att ett förvärvserbjudande ska lämnas till en bostadsrättsförening:

- Kortfattad information om fastigheten såsom var den är belägen, byggnadsår, antalet bostadslägenheter och lokaler, tidigare investeringar, uthyrningsbar yta etc.
- Värderingsutlåtande.
- Information om eventuella separationsfrågor och om så är fallet endast om det påverkar förslaget till köpeskillning.

Styrelsen tar beslut om köpeskillning. Det förekommer ingen prissförhandling med bostadsrättsföreningarna utan köpeskillningen baseras på marknadsvärderingen som värderingsföretaget har fastställt. I de fall köpeskillningen skiljer sig från värderingen, beroende på att fastigheten har tillförts separationskostnader eller pga. något tekniskt fel, exempelvis en skada i fastigheten, som uppmärksammas efter värderingsutlåtandet, kan ett annat pris motiveras.

Utöver värdet enligt värderingsutlåtandet tillkommer följande tillägg enligt riktlinjer.

- Kostnader för pantbrev och lagfartskostnader belastar köparen och omfattas ej av marknadsvärderingen.
- Om det finns outhyrda eller av hyresgäster uppsagda bostadslägenheter skall köparen betala särskild ersättning baserat på kr/kvm bostadsyta för dessa lägenheter. Den särskilda ersättningen beräknas motsvara 75 procent av mervärdet. Med mervärdet menas bedömt marknadsvärde (kr/kvm) för motsvarande bostadsrättslägenhet på öppna marknaden reducerat med en beräknad insats (kr/kvm) som respektive hyresgäst ska betala vid ett förvärv. Ersättningen skall erläggas kontant samtidigt som köpeskillningen.

Köpeavtal upprättas

När styrelsen har beslutat om att ett erbjudande ska lämnas till bostadsrättsföreningen upprättas ett utkast på köpeavtalet. Köpeavtalen är standardiserade men anpassade efter ärendespecifika förhållanden.

Erbjudande om förvärv till bostadsrättsförening

Erbjudande tillsammans med värderingsutlåtande skickas till bostadsrättsföreningarna

Enligt det ursprungliga direktivet som kom 2006-12-11 har de bostadsrättsföreningarna som erbjudits förvärv tre månader på sig att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal. Föreningarna har möjlighet att förlänga denna erbjudandetid med ytterligare tre månader. Med anledning av bl.a. höjda räntor, problem på lånemarknaden samt oro på fastighetsmarknaden beslutade koncernledningen den 3 oktober 2008 att bolagen skulle förlänga erbjudandetiden för bostadsrättsföreningarna med ytterligare två månader. Beslutet förankrades sedan på styrelsemötet den 20 oktober 2008. På grund av fördjupad finanskris beslutade koncernledningen att bostadsrättsföreningarna skulle få ytterligare sex månaders förlängd betänketid. Detta ger en total tidsfrist på maximalt 14 månader från det att ett erbjudande om förvärv lämnas till en bostadsrättsförening till att den skall inkomma med ett svar.

2.2.4 Försäljningsfasen

Försäljningsfasen initieras av att bostadsrättsföreningen tackar ja till erbjudandet och till att föreningen tillträder fastigheten.

När föreningen har tackat ja till erbjudandet ska de inkomma med protokoll från köpestämma tillsammans med en röstlängd. Bostadsbolagen utför följande kontroller:

- Att protokoll från köpestämma har undertecknats av behöriga inom bostadsrättsföreningen
- Att det framgår av röstlängd och stämmoprotokoll vilka som röstat ja samt att majoritetskravet har uppfyllts.

Tidigast tillträder föreningen fastigheten en månad efter kontraktsskrivning. En anledningen till tidsfristen är att det ska finnas tid för bostadsbolagen att säga upp samtliga avtal som är kopplade till fastigheten.

Föreningarna ges möjlighet att flytta fram datumet för tillträde med två månader i enlighet med beslut fattat av koncernledningen 2008-10-20 och som sedermera godkändes av koncernstyrelsen. Koncernstyrelsen tog därefter beslut om att erbjuda föreningarna att flytta fram tidpunkten med ytterligare sex månader. För att föreningarna skall ges rätt att utnyttja erbjudandet om framflyttning av tillträdesdatum förutsätts att föreningarna inte har utnyttjat de förlängda tiderna i erbjudandefasen. Det innebär att föreningarna kan förlänga datum för tillträde med totalt åtta månader om de har tackat ja till erbjudandet inom sexmånadersfristen.

2.2.5 Ändamålsenligheten i handläggningsrutinerna

Bostadsbolagens handläggningsrutiner inom ombildningsprocessen bedöms följa utformade direktiv. I enlighet med direktivet tar bostadsbolagen det operativa ansvaret för ombildningsprocessen genom att de hanterar ärenden från det att de inkommer tills att beslut fattas och eventuellt köpeavtal upprättas. Inför att beslut ska fattas om värdering skall genomföras tar bostadsbolagen ansvar för att majoritetskraven enligt direktivet efterlevs. De kontrollberäknar andelen inkomna intresseanmälningar, stämmer av dessa mot hyreslistor för att säkerställa att personerna är förstahandshyresgäster och stämmer av mot folkbokföringen för att säkerställa att de är skrivna på adressen. Två av bostadsbolagen, Stockholmshem och Familjebostäder, kontrollerar samtliga inkomna intresseanmälningar mot folkbokföringen. Svenska Bostäder, kontrollerar samtliga hyresgäster mot folkbokföringen i de fall en förening precis uppnår majoritetskravet medan de tar stickprov då en förening klart överstiger majoritetskravet. Vi bedömer att det huvudsakligen föreligger tillfredsställande dokumentation avseende kontrollen av intresseanmälningarna som varit föremål för vår granskning.

De skriftliga handläggningsrutinerna inom ombildningsprocessen är på en övergripande enhetligt utformad mellan bostadsbolagen. Vi kan även konstatera att arbetssättet mellan bostadsbolagen i huvudsak är likartat. Samtliga bostadsbolag följer i huvudsak den beskrivning som anges ovan i de fyra faserna, utrednings-, erbjudande-, värderings- och försäljningsfasen.

Inom respektive fas finns dock vissa skillnader i handläggningsrutinerna. Vi kan konstatera att bostadsbolagen inte i alla delar använder sig av gemensamma checklistor avseende vilka kontroller som ska utföras i respektive fas och hur kontrollerna ska dokumenteras. Enligt vår bedömning skulle gemensamma checklistor där det även framgår vilka krav som gäller på dokumentation av utförda kontroller ytterligare förstärka likformigheten i handläggningen och uppföljningskontrollen mellan de olika bostadsbolagen.

En kontroll inom försäljningsfasen hanteras delvis olika mellan bostadsbolagen vilket resulterar i att kontrollens utformning är olika effektiv. Den kontroll som skiljer sig mellan bolagen är kontrollen av röstlängderna från bostadsrättsföreningarnas köpestämmor. Kontrollen bedöms effektiv där samtliga som har röstat för ett förvärv kontrolleras mot hyreslistor och folkbokföring samt där dokumentation sker av att kontrollen har utförts. Brister i kontrollen har noterats i de fall där ingen formell avstämning sker mot hyreslistor och folkbokföring. Brister har även noterats i de fall där dokumentation saknas på att kontrollerna har utförts.

I samtliga bostadsbolag kontrollberäknas andelen hyresgäster som är för en ombildning så att majoritetskravet uppfylls. I 7 fall som ingår i vårt urval uppgår majoriteten mellan 67 och 70 %.

Sammanfattningsvis i ärenden där majoritetskravet inte överstigs med god marginal är vår rekommendation att avstämning sker av röstlängd mot hyreslistor och folkbokföring samt att utförda kontroller dokumenteras

2.2.6 Hanteringen i bostadsbolagens styrelser – kvaliteten på styrelsernas beslutsunderlag

Av direktiven framgår att bostadsbolagsstyrelsens ansvar i varje enskilt ärende är grundläggande. Styrelserna bör därför överväga sina arbetsformer, t.ex. angående erforderlig sammanträdesfrekvens, så att ärendena kan behandlas snabbare. För att förenkla hanteringen av enklare ärenden bör styrelserna delegera rätt till verkställande direktören att fatta beslut om att genomföra värderingen, vilket innebär att styrelsen tar ställning till ärendet först när förslag till avtal föreligger.

Vi kan konstatera att samtliga bostadsbolagsstyrelser har delegerat rätten till att fatta beslut om att genomföra värdering i enlighet med direktiven. Styrelsen tar ställning till ärendet först när ett värderingsutlåtande föreligger. Styrelsen tar även ställning i de fall där bolaget gjort en bedömning av att det finns särskilda skäl, kulturhistoriska eller tekniska, som talar emot en försäljning. Styrelsen fattar beslut om avslag till att lämna ett priserbjudande till bostadsrättsförening.

Informationen i ärendena avseende erbjudande till bostadsrättsföreningar om förvärv som lämnats till styrelsen för beslut är standardiserad. Ärendena innehåller en kortfattad beskrivning av varje fastighetsobjekt samt uppgift om värdebedömningen. Enligt uppgift finns värderingarna tillgängliga vid respektive styrelsesammanträde och styrelseledamöterna har vid begäran möjlighet att ta del av värderingsutlåtanden före styrelsesammanträdet. Vi har noterat att tiden för granskade fastigheter uppgår till i snitt mellan 1-2 månader från det att värderingsutlåtandet undertecknats tills dess att styrelsen fattar beslut om att erbjudande ska lämnas till bostadsrättsföreningen. I några fall har tiden varit längre vilket förklaras av problematiska separationsfrågor.

Vår bedömning är att hantering i styrelserna i huvudsak följer beslutade direktiv. Styrelserna har genom beslut godkänt att ärendena redovisas enligt ovan beskrivna standardiserade format. Vid vår stickprovsbaserade granskning kan vi konstatera att ärendena beretts i enlighet med nämnda fattade beslut.

2.3 Värderingsutlåtande – Utförande

Av direktivet avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen framgår att värderingarna ska utföras av oberoende och professionella värderingsföretag. Moderbolaget har ett övergripande ansvar för att säkerställa en likvärdig tillämpning av direktiven och är beställare av värderingarna. Bostadsbolagen har ansvar för att bistå värderingsföretagen med underlag, medverka vid besikningar etc.

Stockholms Stadshus AB har under hösten 2005 upphandlat ramavtal avseende värderingskonsulter. Ramavtal har tecknats med tre företag, NewSec AB, DTZ Sweden AB och NAI Svefa AB. NewSec AB har haft ett samordningsansvar avseende värderingsutlåtandena.

Vi kan konstatera att samtliga avgivna värderingsutlåtanden i vårt granskade urval har utförts av ovannämnda värderingsföretag, vilka omfattas av tecknade ramavtal.

Försäljningar till bostadsrättsföreningar ska ske med affärsmässighet. Den värderingsmodell som ska användas är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Enligt direktivet medför detta att bostadsbolagens agerande likställs med vad som i övrigt är gängse på bostadsmarknaden. Värderingarna ska baseras utifrån ett aktuellt ortsprismaterial för försäljningar till bostadsrättsföreningar från privata fastighetsägare. I de fall där det saknas ortsprismaterial för exklusiv försäljning till bostadsrättsföreningar under ombildning ska värderingen istället göras som om fastigheten såldes som förvaltningsobjekt.

Vidare anger direktivet att värderingar ska utgöra underlag för styrelsernas beslut om försäljning och ska därför inte innehålla något osäkerhetsintervall. I värderingen ska även särskilda faktorer såsom till exempel fastighetsteknisk standard, behov av nya gemensamhetsanläggningar, tekniska system, fastighetsindelningar beaktas. När det gäller fastigheter med kulturhistoriskt värde ska även nedlagda kostnader för renoveringar beaktas. Detta innebär enligt direktivet att priset inte bör avvika från värderingen.

Efter genomgång av de trettio slumpmässigt utvalda värderingarna kan konstateras att de regelmässigt innehåller en ortsprisanalys samt att av värderarna uppmärksammade, eller av de blivande bostadsrättsinnehavarna framförda, brister har förtecknats och kostnadsbedömts i en i värderingen ingående kassaflödesanalys. Värdebedömningarna har resulterat i ett värde utan osäkerhetsintervall. Direktiven enligt ovan bedöms ha följts i allt väsentligt.

Vi har varit i kontakt per telefon och e-mail med Samfundet för Fastighetsekonomi ("SFF"). Vi har erhållit besked om att det inte finns några beslut fattade avseende auktorisation eller disciplinären den avseende värderare som utfört värderingar som omfattas av vår granskning. Beskedet erhöles från SFF den 2 december 2008.

2.4 Värderingsutlåtande - kvalitetsbedömning av de granskade värderingarna

Vi har gjort en genomgång av de trettio slumpmässigt utvalda värderingarna utförda av värderingsföretagen Newsec, DTZ, och Svefa i syfte att bedöma kvaliteten i de utförda värderingarna. Vår samlade slutsats är att de av värderarna redovisade värdena vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening inte i något fall kan betecknas som orimliga. Även om det enligt vår mening finns ett antal av oss nedan påtalade kvalitetsbrister i värderingarna avseende informationsinnehåll och utformning är de inte av sådant slag att de borde ha återförvisats till respektive värderare för ytterligare överväganden. Det kan vara på sin plats med ett påpekande att en värdering är ett resultat av en bedömning och inte endast en beräkning.

2.4.1 Ortsprisanalyser

Vad gäller orsprisanalyserna ska samtliga köp av fastigheter av samma slag som värderingsobjektet redovisas inom det område värderingsobjektet är beläget. Är antalet köp få eller bedöms som ej representativa utvidgas sökområdet till närliggande delar. Därefter antas eller förkastas köp för köp som jämförelseobjekt. De sålunda utvalda rena jämförelseköpen analyseras med avseende på likheter/olikheter med värderingsobjektet. Ur analysen erhålls en bedömning av den värderingsparameter, i dessa fall priset per m² area, som ska appliceras på värderingsobjektet för att det sökta värdet ska kunna uppskattas.

Här är av vikt att man även analyserar hur stor lokalarean är i jämförelseobjekten och värderingsobjektet då denna area i varierande grad påverkar det slutliga fastighetsvärdet.

Det är känt att en del bostadsrättsföreningar köpt aktierna i det bolag där den aktuella fastigheten/tomträtten är enda tillgången. Därefter köper föreningen ut fastigheten ur bolaget till fastighetstillgångens värde. På grund av skatteeffekter kan köpeskillingarna bli lägre än vid direktutköp av fastigheter. Företeelsen är inte omnämnd i utlåtandena som skäl för att dylika överlåtelser inte ska ingå i det utvalda jämförelsematerialet.

Av värderingsutlåtandena framgår inte om samtliga förekommande köp är redovisade och analyserade. Det förefaller troligt att värderaren i sammanställningen över ortspriser valt att redovisa vissa utvalda köp. I en del värderingar görs en uppskattning av lokalandelen i ortsprismaterialet. I andra fall görs en uppskattning ur materialet av värdet för bostäder och värdet för lokaler per m² area varefter en sammanvägning görs till ett enhetsvärde per m². I något fall har i detta enhetsvärde inkluderats även värdet av en råvind. I urvalet kan ej heller utläsas om stambyten skett eller förbättringar utförts i fastigheterna/tomträtterna. I en del fall noteras att ombyggnader ägt rum

Då det saknas en sammanställning över hela det befintliga ortsprismaterialet kan det inte uteslutas att värderarna endast medtagit objekt som styrker deras uppfattning om fastighetens/tomträttens värde. Läsaren av värdeutlåtandet kan inte avgöra objektiviteten i urvalet av jämförelseobjekt. Lokalandelens påverkan på ortspriset/m² kan ej heller enkelt utrönas.

2.4.2 *Kassaflödesanalyser*

I samtliga värderingar görs även en kassaflödesanalys som bygger på faktiska indata från värderingsobjektet. Kassaflödet gäller värderingsobjektet betraktat som en förvaltningsfastighet. Ur jämförelsematerialet försöker värderaren sedan härleda ett direktavkastningskrav grundat på priset för bostadsrätter. Dessa direktavkastningskrav blir vid ingen eller ringa lokalandel utomordentligt låga. Direktavkastningskravet används sedan för beräkning av restvärdet och ingår som komponent i den bedömda kalkylräntan för beräkning av nuvärdet av restvärde och driftnetton under kalkylperioden. I kalkylen görs justeringar för tekniska brister och bedömda framtida behov av investeringar t ex för installation av undercentraler för fjärrvärme.

Metoden som beskrivit ovan används av samtliga värderingsinstitut, sannolikt för att man på något sätt vill styrka sin bedömning som den framgår genom ortsprisanalysen. Metoden kan dock inte tillskrivas något högre bevisvärde genom att underlaget avser en förvaltningsfastighet men direktavkastningen är hämtad som en bedömd resultant från samma material som ortsprisanalysen. Effekten kan beskrivas som något av ett cirkelbevis. Man bör veta att en skillnad på 0,5 %-enheter i bedömningen av direktavkastningskravet på dessa låga nivåer har en kraftig påverkan på det utfallande avkastningsvärdet.

2.4.3 *Osäkerhetsintervall*

I den kravspecifikation som uppdragsgivaren lämnat värderingsföretagen framhålls att det bedömda värdet inte ska innehålla något osäkerhetsintervall. Instruktionen har beaktats till fullo av värderarna.

All fastighetsvärdering är behäftad med varierande grad av osäkerhet. Detta framgår tydligt när värderarna anger intervall för såväl värdet per m²/area ur orsprisanalysen som genom ett uppgivet intervall för direktavkastningskravet. Enligt vår uppfattning borde i värdeutlåtandena för tydlighets skull ha angivits att en osäkerhet är förenad med värdebedömningen och att det framlyfta värdet är hänförligt till mitten av ett uppskattat osäkerhetsintervall. Det ska nämnas att värderingsteoretiskt är alla utfall inom ett angivet osäkerhetsintervall lika sannolika.

2.4.4 Tidsaspekt

Av direktiv framgår att de föreningar som erbjuds förvärv i normalfallet har tre månader, med ytterligare tre månaders förlängning, möjlighet att säga ja eller nej till ett förslag till köpeavtal inkluderande ett pris. Med anledning av finanskrisen beslutade dock koncernledningen 2008-10-03 att uppmana bostadsbolagen att vid tillfälliga åtgärder såsom att de föreningar som har fått erbjudanden och där betänketiden löper ut under hösten 2008 ges möjlighet till förlängning med två månader. Därefter tog koncernledningen ett nytt beslut om att erbjuda föreningarna möjlighet att förlänga tiden med ytterligare sex månader.

Vi kan konstatera att direktiven, beslut från koncernledningen eller andra riktlinjer inte innehåller några riktlinjer avseende tidsangivelser för hur länge ett värderingsutlåtande ska gälla.

Vid fastighetsaffärer är det normalt att tid förflyter från det kontakt etableras mellan parterna och ett avslut. Parterna på en fri och öppen marknad kan anpassa sina prisförväntningar allt efter rådande efterfrågesituation. Då en värdering är en färskvara gällande vid värdetidpunkten innebär, i synnerhet vid snabba värdeförändringar upp eller ner i marknaden, att en värdering kan bli inaktuell. De fria parterna behöver inte vid något tillfälle falla tillbaka på någon värdering om man inte uttryckligen önskar det. Det kan konstateras att det i flera fall är närmare ett år mellan värdetidpunkt och datum för köpeavtalet med värdetidpunktens värdenivå. Den främsta orsaken till tidsutdräkten är betänketiden för föreningarna som regleras av direktiven. Det ska noteras, som redogjorts för i avsnitt 2.2.6, att erbjudandet till föreningarna lämnas i snitt 1 – 2 månader efter tidpunkten för värdeutlåtandet.

2.5 Marknadsvärden/ortspriser för fastigheterna korresponderar med försäljningspriserna och avvikelser mellan marknadsvärden och försäljningspriser

Vid vår jämförelse mellan värderingsutlåtandena och det priserbjudande som styrelsen fattat beslut om har vi noterat avvikelser i tre av de fall vi granskat.

Avvikelserna är hänförliga till två bostadsbolag, Stockholmshem och Svenska Bostäder.

Vår bedömning är att två fallen inte medför någon avvikelse från direktiven då avvikelsen förklaras av följande faktorer;

- Sedan värderingen utfördes tecknades ett nytt hyreskontrakt för en större lokal som av värderaren betraktade som uppsagd i sitt värdeutlåtande. Vid styrelsebeslutet höjdes värdet för fastigheten med 10 Mkr från 250 Mkr till 260 Mkr. Enligt uppgift från bostadsbolagen gjordes denna höjning efter en muntlig uppföljning med värderaren. Värderaren gjorde den bedömda beloppsjusteringen om 10 Mkr. Vi har inte kunna erhålla någon dokumentation avseende den beloppsjustering då, enligt uppgift, all kontakt sköttes muntligen avseende beloppsändringen.
- Avvikelse avser en separationskostnad avseende en undercentral som ej beaktades i värderingen.

Vi har noterat en avvikelse som avser en fastighet med byggnadsår 2002 där produktionskostnaden för fastigheten översteg värderingsutlåtandet med drygt 3 Mkr. Enligt värderingsutlåtandet uppgick värdet till 320 Mkr och produktionskostnaden till 323 Mkr. Styrelsen beslutade att priserbjudandet skulle uppgå till produktionskostnaden. Vår bedömning är att detta innebär att Svenska Bostäder har frångått värderingsutlåtandet vid beslut om priserbjudandet på ett sätt som avviker från direktiven. Enligt uppgift fattades Svenska Bostäders beslut efter samråd med koncernledningen.

2.6 Ekonomiska effekter för bostadsbolagen

Direktivet innehåller inte några riktlinjer avseende ekonomiska analyser eller andra ekonomiska konsekvensanalyser med anledning av ombildningar.

Enligt uppgift från bostadsbolagen har inte heller bolagens styrelser beslutat om särskilda utredningar avseende ekonomiska effekter för bostadsbolagen med hänsyn till direktiven.

Av anvisningar till flerårsplaner och budget framgår att bostadsbolagen ska utgå från befintligt bestånd med hänsyn tagen till de avtal som faktiskt tecknats avseende försäljningar. I VD-kommentarerna till flerårsplaner och budget ska dock effekterna av planerade försäljningar kommenteras.

De huvudsakliga analyser som bolagen gör avseende de ekonomiska effekterna med anledning av försäljningarna är att bolagen regelbundet följer och analyserar vilka effekter som genomförda försäljningar har på bolagens resultaträkning. Genomförda försäljningar beaktas vid upprättande av

resultatprognoser som tertialsvis rapporteras till moderbolaget. Bolagen följer även hur försäljningarna påverkar bolagens totala bemanning och vilka övertalighetssituationer som uppstår. Bolagen har en löpande planering för att hantera de effekter som uppkommer med anledning av övertalighet. Bolagen rapporterar även regelbundet likviditetsprognoser till Stockholms Stads intern bank.

Vi har noterat att samtliga fastigheter i vårt urval har ett försäljningspris/värderingsutlåtande som överstiger såväl bokföringsmässigt som skattemässigt värde, vilket således har medfört realisationsvinst i samtliga försäljningar.

Försäljningarna har medfört en lägre balansomslutning, med ökad synlig soliditet, och betydande realisationsvinster har uppkommit i bostadsbolagen som avsevärt ökat bolagens fria egna kapital. Intäkts- och kostnadsmassan minskar med anledning av försäljningarna. Vi har dock inte analyserat det operativa resultatet för respektive bostadsföretag med anledning av försäljningarna.

Vi har noterat att inget planerat underhåll utförs avseende fastigheter som omfattas av en komplett inkommen intresseanmälan. Någon förändring av hanteringen av löpande underhåll sker ej med anledning av ombildningsprocessen.

Vi kan konstatera att några analyser avseende hur ombildningsprocessen påverkar bolagens långsiktiga finansiella situation ej har genomförts.

3 Sammanfattning

Vår bedömning är att Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen i huvudsak följer kommunfullmäktiges beslut och föreliggande direktiv avseende de områden som varit föremål för vår granskning.

Bostadsbolagens handläggningsrutiner inom ombildningsprocessen bedöms följa utformade direktiv. De skriftliga handläggningsrutiner inom ombildningsprocessen är övergripande enhetligt utformad mellan bostadsbolagen. Vi kan även konstatera att arbetssättet mellan bostadsbolagen i huvudsak är likart. Vi bedömer att det huvudsakligen föreligger tillfredsställande dokumentation avseende kontrollen av intresseanmälningarna som varit föremål för vår granskning. Vid vår granskning av handlingsrutiner i bostadsbolagen har vi dock noterat att;

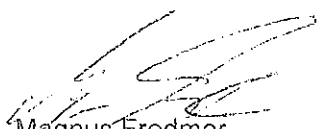
- bostadsbolagen inte i alla delar använder sig gemensamma checklistor avseende vilka kontroller som ska utföras i respektive fas och hur kontrollerna ska dokumenteras. Enligt vår bedömning skulle gemensamma checklistor där det även framgår vilka krav som gäller på dokumentation av utförda kontroller skulle ytterligare förstärka likformigheten i handläggningen mellan de olika bostadsbolagen.
- de kontroller som bostadsbolagen utför i värderingsfasen i form av korrekturläsning med faktakontroll och rimlighetsbedömning av värderingsutlåtandena inte dokumenteras på ett enhetligt sätt och vissa fall råder avsaknad av dokumentation av de kontroller som enligt bostadsbolagen har utförts.
- en kontroll inom försäljningsfasen hanteras delvis olika mellan bostadsbolagen vilket resulterar i att kontrollens utformning är olika effektiv. Kontrollen i samband med granskning av röstlängder kan förstärkas genom att det i samtliga fall sker avstämning av alla röster i röstlängderna mot aktuella hyreslistor och mot folkföringen samt att det sker dokumentation på att kontrollerna har utförts.

Efter genomgång av värderingsutlåtandena i vårt granskade urval är det vår samlade slutsats att de av värderarna redovisade värden vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening inte i något fall kan betecknas som orimliga. Även om det enligt vår mening finns ett antal av oss påtalade kvalitetsbrister i värderingarna avseende informationsinnehåll och utformning är de inte av sådant slag att de borde ha återförvisats till respektive värderare för ytterligare överväganden. De iakttagelser som vi noterat avser att;

- All fastighetsvärdering är förenad med varierande grad av osäkerhet. Enligt vår uppfattning borde i värdeutlåtandena för tydlighets skull ha angivits att en osäkerhet är förenad med värdebedömningen och att det värdet i värderingsutlåtandet är hänförligt till mitten av ett uppskattat osäkerhetsintervall.
- Värderingsutlåtandena saknar generellt en sammanställning över hela det befintliga ortsprismaterialet vilket medför att läsaren av värdeutlåtandet kan inte avgöra objektiviteten i urvalet av jämförelseobjekt. Lokalandelens påverkan på ortspriset/m² kan ej heller enkelt utrönas.

Vid vår jämförelse mellan värderingsutlåtandena och det priserbjudande som styrelsen fattat beslut om har vi noterat en avvikelse som enligt vår bedömning är en avvikelse från direktivet. Avvikelse som avser en fastighet med byggnadsår 2002 där produktionskostnaden för fastigheten översteg värderingsutlåtandet med drygt 3 Mkr. Styrelsen beslutade att priserbjudandet skulle uppgå till produktionskostnaden vilket enligt vår bedömning innebär att Svenska Bostäder har frångått värderingsutlåtandet vid beslut om priserbjudandet på ett sätt som avviker från direktiven. Enligt uppgift fattades Svenska Bostäders beslut efter samråd med koncernledningen.

Stockholm den 14 januari 2009


Magnus Fredmer
Partner

Bilaga 1 - Förteckning över intervjuade personer

Stockholms Stadshus AB

Joachim Quiding: administrativ direktör

Svenska Bostäder

Viveka Westerlund: handläggare ombildningar

Kjell Burman: controller

Lars Brogren: finanschef

Familjebostäder

Jonas Schneider: vice VD

Ulla Andén: handläggare

Åsa Grönkvist: handläggare

Rebecka Johansson: jurist, VD-stab

Stockholmshem

Mikael de Faire: vice VD/marknadschef

Svante Larsson: ekonomichef

Jerker Stenbeck: ekonomiavdelning

Fredrik Bäckman: handläggare

Samfundet för Fastighetsekonomi ("SFF")

Åke Ekvall: ordförande

Bilaga 2 -- Urval

Familjebostäder

Fastighet/Tomträtt

Björken 18

Röda Rummet 1

Bulten 21

Ormsaltaren 8

Monumentet 27

Tomlöret 1

Kycklingen 1

Slalombacken 1

Färgpennan 4

Ånimmén 1

Svenska Bostäder

Fastighet/Tomträtt

New York 5

Viken 1

Skålen 23

Utkiken 20

Loket 8

Sigfast 3

Silvergranen 12

Nässlan 3

Marmorbordet 1

Rikskanslern 1

Stockholmshem

Fastighet

Spåret 1,2 och 3

Gulspårven 1, Talgoxen 2

Postiljonen 4 och 18

Hagelbössan 1

Nederland 21

Ekensberg 2

Blåvingen 3

Ärvölet 1, Brudhansken 11, Brudslöjan 1, Festen 1

Sjuksköterskan 5

Stapelbädden 7