



Revisionsrapport



GRANSKNING AV AB STADSHOLMENS FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR



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 ”granskningspromemior” 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 ”promemior”.

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



Till styrelsen i AB Stadsholmen

Revisionsrapport angående "Granskning av AB Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar"

På uppdrag av lekmannarevisorerna i AB Stadsholmen har revisionskontoret, genom konsult, genomfört en granskning av bolagets försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Granskningens syfte har varit att granska hur bolaget har hanterat försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar samt hur bolaget har hanterat intresseanmälningar för fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar.

I egenskap av lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i bolaget önskar vi att styrelsen för AB Stadsholmen lämnar ett skriftligt yttrande över rapporten. Yttrandet önskas insänt till Stockholms stads revisionskontor senast den 12 februari 2010. Rapporten överlämnas även för kännedom till koncernstyrelsen.

Stockholm den 13 januari 2010.

Bengt Lagerstedt
Av kommunfullmäktige utsedd
Lekmannarevisor

Gun Risberg
Av kommunfullmäktige utsedd
lekmanarevisorssuppleant

Kopia till

Joakim Larsson, styrelsens ordförande
Teres Lindberg, styrelsens vice ordförande
Sven Belfrage, VD

Granskning av Stadsholmens
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	4
1.5	Avgränsningar	4
2	Granskade områden	5
2.1	Hanteringen i Stadsholmens styrelse – vilken information som lämnats, har ärendena beretts på ett likartat sätt, har styrelsen fattat beslut i varje enskilt ärende samt följer bolaget direktiven.....	5
2.2	Värderingsutlåtande – Utförande	8
2.3	Värderingsutlåtande - kvalitetsbedömning av de granskade värderingarna	9
2.4	Marknadsvärden/ortspriser för fastigheterna korresponderar med försäljningspriserna och avvikelser mellan marknadsvärden och försäljningspriser	12
2.5	Har bolaget följt aktiebolagslagen avseende genomförda försäljningar.....	12
3	Sammanfattning	13

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I Stockholm kommunfullmäktiges budget för år 2007 beslutades att erbjuda hyresgästerna hos de kommunala bolagen i Stockholm möjligheten att äga sitt eget boende genom att få 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.

Ernst & Young AB (härefter Ernst & Young) har tidigare 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. Denna granskning har genomförts och rapport har avgivits den 14 januari 2009.

Ernst & Young har av lekmannarevisorerna i AB Stadsholmen erhållit uppdrag att genomföra en kompletterande granskning av AB Stadsholmens hantering av försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Lekmannarevisorernas uppdrag, som handläggs genom Stockholm Stads Revisionskontor, syftar till att bedöma om och hur styrelsen i Stadsholmen verkställt kommunfullmäktiges beslut och koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter. Av direktiven framgår att boende i bostadsbolagen ska ges möjlighet att ansöka om att friköpa sina lägenheter. Samtidigt undantas vissa särskilda fastigheter exempelvis nyproducerade fastigheter och fastigheter med större kulturhistoriskt värde.

Antalet intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar i Stadsholmens bestånd per 2009-09-30 uppgår till 99 vilket omfattar 1 146 lägenheter.

1.2 Vårt uppdrag

Ernst & Young har av lekmannarevisorerna i AB Stadsholmen erhållit uppdrag att genomföra en kompletterande granskning av AB Stadsholmens hantering av försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. Vår granskning ska omfatta samtliga genomförda försäljningar i AB Stadsholmens bestånd samt därutöver 10 intresseanmälningar för fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar.

Granskningen ska inriktas på;

- Hur marknadsvärden/ortspriser för fastigheterna korresponderar med försäljningspriserna.
- Avvikelser mellan marknadsvärden och försäljningspriser.
- Vilken information som lämnats till styrelsen som beslutsunderlag.
- Har styrelsen fattat beslut i varje enskilt ärende och har ärendena beretts på ett likartat sätt, dvs har styrelsen haft tillgång till samma typ av beslutsunderlag i varje enskilt ärende.
- Har bolaget följt aktiebolagslagen.
- Följer bolaget direktiven från koncernstyrelsen.

1.3 Uppdragets genomförande och tillvägagångssätt

Utifrån en uppdragsbeskrivning har vår granskningsplan utarbetats. Uppdraget har genomförts i samarbete med Revisionskontoret.

Baserat på granskningsplanen har vi genomfört möte med representanter för Stadsholmen samt insamlande av material och underlag för att verifiera Stadsholmens hantering av försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar. 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.
- Inhämtning av sammanställning av aktuella objekt för Stadsholmen för underlag till urval.
- Avstämning med Revisionskontoret för att fastslå urvalet.
- Möte med representanter från Stadsholmen samt inhämtande av material/dokumentation, exempelvis:

- beslutsunderlag till styrelser samt styrelseprotokoll,
- externa värderingsutlåtanden,
- försäljningsavtal fastigheter,
- underlag inlämnade intresseanmälningar – krav/kontroller.
- Verifiering, analys samt preliminära slutsatser rörande marknadsvärderingar, försäljningspriser, beslutsunderlag. Genomgång av samtliga styrelseprotokoll med bilagor där berörda fastigheter i urvalet behandlas.
- Kompletterande intervjuer och återkoppling till de intervjuade med syfte att stämma av våra iakttagelser gällande granskningsresultatet.
- 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 november – december 2009.

Vår granskning har omfattat samtliga genomförda försäljningar i AB Stadsholmens bestånd samt därutöver 10 intresseanmälningar för fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. Urvalet av intresseanmälningarna till bostadsförsäljningar har skett utifrån en komplett förteckning över samtliga inkomna intresseanmälningar till AB Stadsholmen. Urvalet av objekt har begränsats till intresseanmälningar inkomna före 2009-09-30. Intresseanmälningar som inte är kompletta har inte ingått i urvalet.

I urvalet har följande intresseanmälningar ingått:

- Styrelsen i AB Stadsholmen har beslutat om avslag, dvs. inte erbjuda fastigheter till försäljning.
- Bostadsrättsförening har erhållit erbjudande om friköp men ännu inte fattat beslut om förvärv.

Urvalskriterierna har fastställts av Revisionskontoret. Den kompletta förteckningen av ovan nämnda intresseanmälningar har numrerats på så sätt att varje intresseanmälan erhåller ett enskilt nummer. Vid framtagande av det slumpmässiga urvalet har vi använt en dataprogramvara benämnd EY Random. Programvaran är en slumpalsgenerator som genererar slumpmässiga tal utifrån ett angivet intervall, i detta fall totala antalet intresseanmälningar för Stadsholmen. Utifrån denna metod har 10 intresseanmälningar valts ut. Styrelsen har avslagit att lämna erbjudande för samtliga dessa 10 fastigheter. Vårt slumpmässiga urval framgår av Bilaga 2.

Stadsholmen har per 2009-09-30 genomfört två försäljningar, vilka båda ingår i urvalet för vår granskning.

1.4 Projektorganisation

Granskningen har genomförts av följande konsulter inom Ernst & Young Real Estate:

- *Ingemar Rindstig*. 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.
- *Annika Melin Jacobsson*, Jurist
- *Christian Backström*, Granskare.

1.5 Avgränsningar

Denna rapport är baserad på intervjuer med representanter från AB Stadsholmen, AB Svenska Bostäder och Stockholms Stadshus AB samt genomgång och granskning av dokumentation i syfte att verifiera, analysera och bedöma punkterna som anges i avsnitt 1.2. Detta innebär att granskningen täcker endast nämnda punkter och granskningen omfattar således inte samtliga områden och frågeställningar i ombildningsprocessen. Vidare omfattar granskningen endast intresseanmälningar som ingår i vårt urval. Dessa anges i avsnitt 1.3.

Vår granskning omfattar inte att bedöma ifrågavarande fastigheters kulturhistoriska värde och sålunda ej heller den bedömning styrelsen har gjort avseende det kulturhistoriska värdet.

Vårt uppdrag har inte heller 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.

2 Granskade områden

2.1 Hanteringen i Stadsholmens styrelse – vilken information som lämnats, har ärendena beretts på ett likartat sätt, har styrelsen fattat beslut i varje enskilt ärende samt följer bolaget direktiven.

Enligt kommunfullmäktiges beslut om budgeten för år 2007 skall allmännyttans hyresgäster få möjlighet att förvärva fastigheterna för ombildning till bostadsrätt. I koncernstyrelsens direktiv till bostadsbolagen, avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagen, anges dock förbehåll avseende särskilda fastigheter. Av direktiven framgår, och som särskilt gäller Stadsholmen, följande;

"I framför allt AB Stadsholmens fastigheter har det gjorts varsamma och mycket kvalificerade renoveringar. Någon försäljning av dessa renoverade objekt är ej aktuell. Det kan dock även i Stadsholmens bestånd finnas fastigheter utan större kulturhistoriskt värde. Dessa bör kunna avyttras till bostadsrättsföreningar. Detta får avgöras i varje enskilt fall. Vid värderingen skall även nedlagda kostnader för renoveringar vägas in."

Någon ytterligare vägledning eller tolkning av vad som avses med fastigheter utan större kulturhistoriskt värde har ej lämnats av koncernstyrelsen. Det skall nämnas att enligt uppgift har styrelsen i Stadsholmen ej heller begärt någon sådan ytterligare vägledning från koncernstyrelsen.

Detta innebär för Stadsholmens fastigheter att det är styrelsens uppgift att tolka skrivningen ovan i direktivet avseende kulturhistoriskt värde, göra en individuell prövning samt att i varje enskilt fall fatta beslut om en fastighet skall erbjudas till försäljning eller inte.

Vidare framgår av direktiven 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 Stadsholmens styrelse, till skillnad från övriga bostadsbolag, inte har delegerat rätten till VD att fatta beslut om att genomföra värdering. Det skall dock noteras att i de fall där övriga bostadsbolag har gjort

en bedömning att det finns särskilda omständigheter, kulturhistoriska eller tekniska, har VD inte fattat beslut om att genomföra värdering direkt. I dessa fall har ärendena hanterats på så sätt att styrelsen i respektive bolag fattat beslut om värdering alternativt avslag. Stadsholmen har således inte gjort något avsteg från övriga bostadsbolags hantering av fastigheter med särskilda omständigheter vad gäller beslut om att genomföra värdering alternativt avslag.

När det gäller de kulturhistoriska aspekterna och dess bedömning har ett yttrande (kulturhistorisk värdebeskrivning) för varje enskild fastighet inhämtats från Stockholms Stadsmuseum. Avsikten med detta är att lämna ett sakkunnigt underlag till styrelsen för sin bedömning. Stadsmuseets yttrande har sedan skickats till respektive bostadsrättsförening och bostadsrättsföreningen har då beretts möjlighet att yttra sig över den kulturhistoriska värdebeskrivningen. I enstaka fall har bostadsrättsföreningens yttrande varit av sådan karaktär att Stadsmuseet beretts möjlighet att kommentera bostadsrättsföreningens yttrande. Det är Stockholms Stadshus AB som träffat avtalet med Stockholms Stadsmuseum.

Informationen i ärendena avseende att besluta om avslag eller att ge VD i uppdrag att värdera och återkomma till styrelsen med förslag på erbjudande avseende försäljning är standardiserad. Ärendena innehåller;

- Kortfattad faktauppgift om varje fastighetsobjekt såsom byggår, ombyggnadsår, kulturhistorisk klassificering samt en sammanfattande beskrivning av fastigheten.
- Sammanfattning av Stadsmuseets kulturhistoriska värdebeskrivning
- Sammanfattning av bostadsrättsföreningens eventuella synpunkter på Stadsmuseets kulturhistoriska värdebeskrivning.
- Stadsholmen förvaltnings kommentarer gällande arbetet med förvaltning och underhåll av fastigheten (oftast med enbart hänvisning till bilaga).
- Slutligen lämnas en redogörelse för Stadsholmens ställningstagande och bedömning huruvida respektive fastighet ska erbjudas till försäljning eller inte.

Därutöver fogas till varje ärende följande bilagor;

- Karta och bilder från fastigheten/erna.
- Stadsmuseets kulturhistoriska värdebeskrivning (i sin helhet).
- Bostadsrättsföreningens yttrande (samtliga inkomna skrivelser i sin helhet).
- Stadsholmens kommentar om respektive fastighet.

Styrelsen har som beslutsunderlag haft tillgång till allt material i sin helhet .

Varje enskild fastighet har tagits upp till beslut i styrelsen och beslutsunderlag har funnits i sin helhet för respektive fastighet som varit föremål för beslut. Vi har vid vår granskning inte funnit några omständigheter som visar på att varje enskild fastighet inte har varit föremål för individuell prövning eller att styrelsen inte i varje enskilt fall har fattat beslut om en fastighet skall erbjudas till försäljning eller inte.

Vid genomgång av styrelseprotokoll har noterats att det inte angivits någon motivering till styrelsens beslut. Det framgår ingen motivering utöver VD:s ställningstagande i ärendena. I detta sammanhang ska det noteras att styrelsen inte i samtliga fall har fattat ett beslut som är i enlighet med VD:s ställningstagande. Det förekommer ett flertal fall där VD har lämnat förslag att VD skall ges i uppdrag att värdera objekt och återkomma till styrelsen med förslag på erbjudande om försäljning, men där styrelsen sedermera har fattat beslut om att ej erbjuda objekt till försäljning. Det förekommer även ett omvänt fall där VD:s förslag har varit att objekt inte skall erbjudas till försäljning men där styrelsen sedermera har fattat beslut om att ge VD i uppdrag att värdera och återkomma till styrelsen med förslag på erbjudande om försäljning. Detta bedömer vi stödjer att styrelsen har gjort en egen individuell prövning av respektive enskild fastighet.

Vår uppfattning är dock att en beslutsmotivering i styrelseprotokollen där styrelsen anger sina skäl för sin bedömning i varje enskilt fall skulle ha varit ett tydligt sätt att redogöra för sina beslut för alla intressenter, såväl hyresgästerna som bostadsrättsföreningarna. Detta gäller särskilt för de fall där styrelsens bedömning avviker från VD:s ställningstagande.

Av direktiven framgår att hanteringen av ombildningsärendena skall ges högsta prioritet i bostadsbolagen, och moderbolaget har ett viktigt ansvar att följa och stödja bostadsbolagens arbete. Det kan dock, i varje fall inledningsvis, uppstå en viss väntetid i handläggningen.

Av de granskade ärendena har vi noterat att tiden från det att komplett intresseanmälan inkommit till dess styrelsen har fattat beslut om att VD skall ges i uppdrag att värdera objekt och att återkomma till styrelsen med förslag på erbjudande om försäljning eller objektet inte skall erbjudas till försäljning uppgår till 6 -17 månader. Vi kan konstatera att tidsutdräkten beror på att samtliga ombildningsärenden förutom ett enstaka fall bordlades i styrelsen under 2007. Som skäl för detta har angivits att styrelsen ville erhålla ett relativt stort antal fastigheter för beslut vid samma tillfälle i syfte att sammantaget skapa bättre förutsättningar för att göra en enhetlig bedömning avseende objektens inbördes relativa kulturhistoriska värde. I övrigt kan noteras att det i var Stadsmuseet som satte tidsramen. Stadsmuseet upprättade (enligt uppgörelse med Stockholms Stadshus AB) ett visst antal värdebeskrivningar

per månad och Stadsholmen tog upp ärendena i styrelsen så snart dessa beskrivningar var klara och hade kommunicerats med bostadsrättsföreningarna

Avseende de två granskade fastigheterna som avyttrats har vi noterat att tiden uppgår till mindre än en månad från det att värderingsutlåtandet undertecknats tills dess att styrelsen fattat beslut om att erbjudande skulle lämnas till bostadsrättsföreningen. Slutligen har vi noterat att av de granskade ärendena där styrelsen beslutat om att avslå intresseanmälan, har utskick till bostadsrättsföreningarna med besked om avslag skett inom en vecka från styrelsens beslut.

Vår samlade bedömning är att hanteringen i Stadsholmens styrelse i allt väsentligt följer beslutade direktiv. Vid vår stickprovsbaserade granskning kan vi konstatera att styrelsen har gjort en individuell prövning och beslut har fattats i varje enskilt fall.

2.2 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 besiktningar 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 ett 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 två genomförda värderingarna kan konstateras att de innehåller en ortsprisanalys. Värdebedömningarna har resulterat i ett värde utan osäkerhetsintervall. Direktiven enligt ovan bedöms ha följts i allt väsentligt.

Vi har varit i kontakt per telefon med Samfundet för Fastighetsekonomi ("SFF"). Vi har erhållit besked om att det inte finns några beslut fattade avseende auktorisation eller disciplinärenden avseende den värderare som utfört värderingar som omfattas av vår granskning. Beskedet erhöles från SFF den 3 december 2009.

2.3 Värderingsutlåtande - kvalitetsbedömning av de granskade värderingarna

Vi har gjort en genomgång av de två genomförda värderingarna som båda är utförda av värderingsföretaget 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.

2.3.1 Ortsprisanalyser

Vad gäller ortsprisanalyserna 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 de båda 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 här aktuella värderingar görs en uppskattning av lokalandelen i ortsprismaterialet. I urvalet kan ej utläsas om det i fastigheterna/tomträtterna stambyten skett eller förbättringar utförts. 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/kvm kan ej heller enkelt utrönas.

2.3.2 Kassaflödesanalyser

I dessa två 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.

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.

2.3.3 Osäkerhetsintervall

I den kravspecifikation som uppdragsgivaren lämnat värderingsföretagen framhåller att det bedömda värdet inte ska innehålla något osäkerhetsintervall. Instruktionen har beaktats till fullo i de två värderingarna.

All fastighetsvärdering är behäftad med varierande grad av osäkerhet. Detta framgår tydligt när värderarna anger intervall för såväl värdet per m²/area ur ortsprisanalysen som genom ett uppgivet intervall för direktavkastningskravet. Enligt vår uppfattning borde i det 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.

2.3.4 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 vidta tillfälliga åtgärder, såsom att de föreningar som har fått erbjudanden och där betänketiden löper ut under hösten 2008 skulle 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 att 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 det, 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.

I de två granskade fall är det cirka 5 respektive 7 månader 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 att de två granskade fallen håller sig inom nämnda betänketids intervall i direktiven.

2.4 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 inte noterat några avvikelser och således följs direktiven i detta hänseende.

2.5 Har bolaget följt aktiebolagslagen avseende genomförda försäljningar

Vår granskning har avgränsats till att bedöma huruvida det finns risk för att de ovan nämnda försäljningarna har skett i strid med aktiebolagslagen (2005:551) (nedan "ABL").

Ett antal bestämmelser i ABL kan aktualiseras då ett aktiebolag säljer egendom. I detta fall torde de största frågorna resas mot bakgrund av:

- 1) värdeöverföringsreglerna i 17 kap ABL;
- 2) reglerna om firmateckningsrätt enligt 8 kap ABL;
- 3) jävsbestämmelserna i 8 kap ABL; samt
- 4) reglerna om inskränkningar i ställföreträdarens kompetens i 8 kap ABL.

Enligt 17 kap 1 § ABL föreligger en värdeöverföring bl.a. i de fall då en affärshändelse inträffar som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Detta kan t.ex. vara fallet då en försäljning av egendom sker till icke marknadsmässiga villkor.

Skulle en försäljning anses innefatta en värdeöverföring enligt 17 kap ABL kan det få som konsekvens att förvärvaren blir återbäringspliktig och styrelsen bristtäckningsansvarig. Detta gäller om den aktuella värdeöverföringen inte ryms inom vad som enligt 17 kap 3 § ABL kan betraktas som s.k. "utdelningsbart kapital".

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. Priserbjudande som styrelsen fattat beslut om är i enlighet med nämnda värderingar. Vår bedömning är därför att båda

försäljningarna skett enligt marknadsmässiga villkor varför det inte synes föreligga någon fråga om värdeöverföring enligt 17 kap ABL.

Av 8 kap ABL framgår att avtal för aktiebolags räkning får undertecknas av behörig firmatecknare. För Stadsholmens räkning är avtalen undertecknade av en person enligt fullmakt. Fullmakten som använts har överlämnats i original till de två berörda föreningarna och Stadsholmen har ingen kopia på överlämnade fullmakter. Detta innebär att vi inte har granskat nämnda fullmakter. Det kan dock tilläggas att kopia på nämnda fullmakter torde kunna erhållas på Inskrivningsmyndigheten.

Enligt 8 kap 23 § ABL får en styrelseledamot ej vara med och handlägga en fråga som gäller ett avtal mellan bolaget och en juridisk person som styrelseledamoten ensam eller tillsammans med någon annan får företräda. Vid vår granskning av styrelseprotokoll kan noteras att inga fall av jäv har anmälts. Någon ytterligare granskning avseende jäv har ej skett.

Generellt sett skall en styrelse som huvudregel följa de direktiv som stämman fattat beslut om. Detta så länge direktiven inte står i strid med 8 kap 41 § ABL. Skulle en styrelse inte följa ägardirektiv blir rättshandlingen inte bindande mot bolaget om det kan visas att motparten insåg eller bort inse befogenhetsöverskridandet, 8 kap 42 § ABL. Vidare kan fråga om skadestånd uppkomma enligt 29 kap ABL. Det kan konstateras att direktiven är allmänt hållna. Av direktiven framgår det att i Stadsholmens bestånd kan det finnas fastigheter utan större kulturhistoriskt värde. Dessa bör kunna avyttras till bostadsrättsföreningar. Detta får avgöras i varje enskilt fall. Styrelsens har haft tillgång till ett sakkunnigt underlag i form av kulturhistoriskt värdebeskrivning från Stockholms Stadsmuseum och beslut har fattats i varje enskilt fall vilket ger vår bedömning att försäljningen inte står i strid med direktivens ordalydelser.

3 Sammanfattning

Vår bedömning är att Stadsholmen följer kommunfullmäktiges beslut och föreliggande direktiv avseende de områden som varit föremål för vår granskning.

Efter genomgång av värderingsutlåtandena i vårt granskade urval är det vår slutsats att de av värderarna redovisade värden vid en exklusiv försäljning till en bildad bostadsrättsförening inte i något av de två fallen 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 inte kan avgöra objektiviteten i urvalet av jämförelseobjekt. Lokalandelens påverkan på ortspriset/m² kan ej heller enkelt utrönas.

Slutligen noterar vi att det inte föreligger någon avvikelse mellan värderingsutlåtandena och det priserbjudande som styrelsen fattat beslut om.

Stockholm den 21 december 2009

Ingemar Rindstig
Partner

Bilaga 1 - Förteckning över intervjuade personer

Stockholms Stadshus AB

Joachim Quiding: administrativ direktör

Svenska Bostäder/Stadsholmen

Viveka Westerlund: handläggare ombildningar

Stadsholmen

Sven Belfrage: VD

Samfundet för Fastighetsekonomi ("SFF")

Åke Ekvall: ordförande

Bilaga 2 – Urval

Stadsholmen

Fastighet/Tomträtt

Ceres 14

Echo 1

Kaninen Minsta 10

Stenklotet 2

Bergsklippan 2

Cassiopea 6

Spännarmen 2

Stammen 10

Ugglan Större 7

Drottningen 3

Närke 7 (SÅLD)

Italien större 9 (SÅLD)