

Handläggare: Joachim Quiding
Telefon: 08-508 29 535

Till
Koncernstyrelsen

Skrivelse angående utbildningsvärderingar

Svar på skrivelse av Teres Lindberg (S).

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen angående utbildningsvärderingar av Teres Lindberg (S) anses besvarad med detta utlåtande.

Irene Lundquist Svenonius
VD

Bakgrund

Koncernstyrelsen har 2010-06-14 överlämnat skrivelse av Teres Lindberg (S) angående utbildningsvärderingar till koncernledningen för beredning (*bilaga*). I skrivelsen hävdas att bland annat att utbildningsvärderingarna är felaktiga.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Värderingsmodell

Priserna på fastigheter som säljs till bostadsrättsföreningar jämförs i skrivelsen med priserna på enskilda bostadsrättslägenheter. Priserna på bostadsrätter sätts på en helt fri marknad, medan priset på en fastighet som säljs till en bostadsrättsförening regleras av en rad andra faktorer, bland annat det faktum att den vid värderingstillfället är en hyresfastighet och att det oftast är en del av lägenheterna som fortsätter upplåtas med hyresrätt efter en ombildning.

Värderingarna som ligger till grund för prissättningen i bostadsbolagens styrelser utförs av oberoende värderingsföretag. Den värderingsmodell som används är en marknadsvärdering för en exklusiv försäljning till bostadsrätt under ombildning. Den likställer de kommunala bolagens agerande med vad som i övrigt är gängse på fastighetsmarknaden och utgår från samma ortsprismaterial.

Sundbyberg har i huvudsak tillämpat samma värderingsmodell som i Stockholm. Vid prissättningen av ett par fastigheter i centrala Sundbyberg har man dock använt en annan modell med en fastställd rabatt i förhållande till det samlade bostadsrättsvärdet av samtliga lägenheter. Koncernledningen kan dock inte se några fördelar med denna komplicerade prissättningsmodell och priserna för Sundbybergsfastigheterna har även hamnat en bit under prisnivåerna i Stockholms närförorter.

Uppsala tillämpade från början en prissättningsmodell där man utgick från det samlade bostadsrättsvärdet för samtliga lägenheter. Eftersom det inte ens går att sälja de mest attraktiva fastigheterna i Stockholms innerstad med utgångspunkt från denna prissättningsmodell så ändrade Uppsala prissättningsmodell för flera fastigheter i områden där kommunen ville ha ombildningar. Ett par bostadsrättsföreningar har därför haft möjlighet att tacka ja till erbjudanden.

Aktiebolagslagen

Ett antal bestämmelser i Aktiebolagslagen (ABL) kan aktualiseras då ett aktiebolag säljer egendom, bland annat värdeöverföringsreglerna i 17 kap ABL. Enligt 17 kap 1 § ABL föreligger en värdeöverföring, bland annat i de fall då en affärshändelse inträffar som medför att bolagets förmögenhet minskar och inte har rent affärsmässig karaktär för bolaget. Detta kan exempelvis vara fallet då en försäljning av egendom inte sker på 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 "utdelningsbart kapital."

Vid samtliga styrelsebeslut om erbjudanden till bostadsrättsföreningar har bolagen utgått från externa marknadsvärderingar. Koncernledningens bedömning är därför att dessa försäljningar skett enligt marknadsmässiga villkor, varför någon fråga om värdeöverföring enligt 17 kap ABL inte föreligger.

Bilaga

Skrivelse angående ombildningsvärderingar av Teres Lindberg (S)