

Handläggare
Eva Nygren, 08-508 29 769

Till
Koncernstyrelsen

Svar på skrivelse om begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan utbildningsärendena kommer upp i respektive styrelse

Koncernledningens förslag till beslut

Koncernstyrelsen beslutar följande.

Skrivelse från Clara Lindblom och Thomas Ernström båda (V) om begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan utbildningsärendena kommer upp i respektive styrelse anses besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

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

I en skrivelse från Clara Lindblom och Thomas Ehrnström båda (V) den 5 februari 2020 begär Vänsterpartiet att styrelsen ska få en föredragning av värderingsarbetet med möjlighet att ställa frågor. Skrivelser med samma lydelse har tillställts styrelserna i AB Familjebostäder, AB Stockholms hem samt AB Svenska Bostäder.

Koncernledningens synpunkter och förslag

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

Uppdraget till värderingsföretagen är att bedöma fastighetens pris vid en exklusiv försäljning till bostadsrätt. I direktiven för processen anges att en försäljning av en fastighet inte kommer att föregås av någon förhandling. Erbjudandet lämnas till

bostadsrättföreningen som har att ta ställning till ett förvärv. Mot denna bakgrund ska värderingsföretaget bedöma det mest troliga priset utan osäkerhetsintervall.

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

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

Enligt de instruktioner som gäller för ombildningsprocessen är det bostadsbolagen som fattar beslut om erbjudande om förvärv av en fastighet. Inför behandling av styrelseärende ska styrelsens ledamöter få den information som krävs för att kunna ta ställning till ärendet. Detta kan ske både genom styrelseärenden och muntliga dragningar. Behovet av beslutsunderlag bestäms i dialog mellan respektive bolagsledning och styrelse. Moderbolaget Stockholms stadshus AB finns vid behov tillgängliga för att stödja dotterbolagen i framtagande av sådana underlag.

Koncernledningen föreslår att föreliggande skrivelse anses vara besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Skrivelse om begäran om en redogörelse för värderingarna av fastigheter aktuella för ombildning i god tid innan ombildningsärendena kommer upp i respektive styrelse.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-04-21
Krister Schultz, Vice vd	2020-04-21