



STADSHOLMEN

Tillhör punkt 9 på dagordningen
till styrelsesammanträde i
AB Stadsholmen 2009-06-11

Till styrelsen

Skrivelse ang bostadsrättsomvandling

Bengt Lagerstedt, lekmannarevisor i AB Stadsholmen, har i brev till Stadsholmens styrelse önskat få styrelsens synpunkter med anledning av kritik som framförts i en skrivelse till Stadsrevisionen. Brev och skrivelse bifogas.

I lekmannarevisorns brev står bl a :

”I skrivelse till Stadsrevisionen redovisas bl a frågor om en intresseanmälan avseende köp av en kulturfastighet verkligen blir föremål för prövning i varje enskilt fall, då vissa områden med kulturfastigheter inom staden är undantagna från försäljning. I direktiven för ombildningsprocessen redovisas att i AB Stadsholmens fastigheter där det gjorts varsamma och mycket kvalificerade renoveringar är någon försäljning inte aktuell. Vidare framgår att det i Stadsholmens bestånd kan finnas fastigheter utan större kulturhistoriskt värde, vilka bör kunna avyttras till bostadsrättsföreningar. Detta får avgöras i varje enskilt fall. Enligt skrivelsen behandlas en intresseanmälan inte i enlighet med de direktiv som koncernstyrelsen har fastställt för ombildningsprocessen.”

Mot bakgrund av lekmannarevisorns brev får jag framföra följande.

Stadsholmens styrelse tar ställning till varje enskild intresseanmälan utifrån de direktiv som lämnats. Som underlag för besluten finns en detaljerad redovisning för varje enskild fastighet innefattande

- Kartor och nytagna bilder av exteriörer och interiörer.
- Kulturhistorisk värdebeskrivning från Stadsmuséet.
- I förekommande fall bostadsrättsföreningens synpunkter med anledning av värdebeskrivning mm. (Stadsmuséets värdebeskrivning skickas till bostadsrättsföreningarna för ev synpunkter)
- Stadsholmens redovisning vad gäller förvaltning och underhållsstatus samt planerade åtgärder i den aktuella fastigheten. Härutöver redovisas företagets allmänna synpunkter på renovering och underhåll av Stadsholmens fastigheter.
- Redovisning av om fastigheten ligger i ett samlat område av riksintresse för kulturminnesvården (”kulturresevat”).

Stadsmuseets värdebeskrivning är särskilt framtagen som ett underlag för styrelsens beslut och således specialgjord för detta ändamål. De kulturhistoriska värdebeskrivningarna innehåller

- Redovisning av kulturhistoriska bedömningsgrunder
- Miljöbeskrivning (stadsdelens/områdets historia och särart)
- Historik och byggnadsbeskrivning avseende de aktuella byggnaderna
- Redovisning av hur kulturhistoriska aspekter beaktats vid upprustning och renovering av fastigheterna
- Stadsmuseets bedömning av de aktuella fastigheternas kulturhistoriska värde samt motivet för denna. Kulturhistorisk klassificering.

Mot bakgrund av gällande direktiv och utifrån en samlad bedömning av förhållandena för respektive fastigheter beslutar styrelsen om en viss fastigheten skall erbjudas till försäljning eller ej. Om styrelsen beslutar att fastigheten skall erbjudas till försäljning ges verkställande direktören i uppdrag att låta värdera fastigheten och återkomma med förslag till erbjudande, allt i enlighet med de direktiv som gäller för bostadsrättserbjudandena.

I den skrivelse som inkommit till Stadsrevisionen sägs vad gäller frågan om huruvida en bedömning görs i varje enskilt fall:

” Bifogat finns en rad dokument som visar hur Kommundirektiven till Stadsholmens styrelse konsekvent satts ur spel, genom annan hanteringsordning än den i direktiven fastställda.

Efter förslag av Samfundet St. Eriks ledamot i Stadsholmens Styrelse har det enskilda kulturvärdet inte bedömts i varje enskilt fall, utan man har istället bedömt fastigheterna och kulturvärden enligt en annan ordning. Se bilaga 6, bifogas”

I den bilaga 6 som man hänvisar till i skrivelsen redovisas ett utkast till förslag till beslut vid styrelsens sammanträde 2007-12-04. Utkastet innehåller förslag till kriterier för bevarandevärda fastigheter. Förslaget till beslut kom inte upp till behandling i styrelsen vid decembermötet, frågan om bostadsrättsombildning behandlades över huvud taget inte vid detta möte. Vid sammanträdet 2008-03-18 gjorde ledamoten Dellström ett särskilt uttalande till förmån för sådana kriterier men något förslag att styrelsen skulle anta dessa las inte och frågan behandlades sålunda inte av styrelsen. Inte heller vid något senare tillfälle har styrelsen behandlat något sådant förslag och än mindre beslutat att fastställa några styrande kriterier för bevarandevärda fastigheter eller för vilka fastigheter som skall erbjudas respektive inte erbjudas.

Sammanfattningsvis vill jag bestämt tillbakavisa skribentens påstående att det enskilda kulturvärdet inte bedömts från fall till fall utan att man ”istället bedömt fastigheterna och kulturvärdena enligt en annan ordning”. Som framgår ovan tas ett detaljerat material fram för varje enskilt objekt, bl a innehållande Stadsmuseets aktuella bedömning av det kulturhistoriska värdet för fastigheten. Styrelsen får också, som redovisas ovan, tillgång till bostadsrättsföreningens synpunkter på värdebeskrivningar mm. I fallet Tofflan, som nämns i skrivelsen, omfattade materialet från bostadsrättsföreningen mer än 80 sidor inklusive bilagor. Detta material bilades styrelseärendet.

Utifrån koncernstyrelsens direktiv och på grundval av det fastighetsspecifika underlaget vad gäller kulturhistoriska värden, renoveringar mm fattar styrelsen, för varje enskilt objekt, beslut om fastigheten/fastigheterna skall erbjudas till försäljning eller inte.

Hemställes

att styrelsen som svar på skrivelsen från lekmannarevisorn överlämnar detta utlåtande samt exempel på hur underlag för styrelsens beslut i bostadsrättsärenden är utformat.

Stockholm 2009-05-29

Sven Belfrage

Bilagor 1-14 till skrivelse från Martin Zetherström till stadsrevisionen 2008-12-12.

Första sidan av respektive bilaga bifogas. Om någon styrelseledamot önskar ta del av hela materialet – kontakta Maria Westling 08-508 370 12.