



EKBLADET

Information från Bostadsrättsföreningen Ekbacken, Lidingö

Nr 5/ 2022-06-03

Kommentarer till Jan Bäcklunds flygblad utdelat den 2 juni 2022

Vi styrelsemedlemmar uppmanar dig som föreningsmedlem att ta del av våra kommentarer innan du avger din röst på punkt 17A .

Jan Bäcklund: Rösta nej till total rivning av badrummen och en kraftig värdeminskning av lägenheterna
*Styrelsen: **Felaktigt påstående**. Tvärtom kommer lägenheterna att öka i värde när badrummen och stammarna är nya.*

Jan Bäcklund: Styrelsen nonchalerar beslut av extrastämman 2 december. Beskedet från styrelsen till medlemmarnas är nu: "Ni röstade fel på extrastämman så nu får ni rösta om". Detta visar att styrelsen inte respekterar föreningsdemokratien.

*Styrelsen: **Osant påstående**. Stämman i december 2021 beslutade ATT föreningen skulle genomföra stambyte med inslag av relining, precis som styrelsen föreslår.*

Jan Bäcklund: Medlemmarna bestämmer, inte styrelsen och dess konsulter

Styrelsen: Alldeles riktigt, medlemmarna utser styrelsen som ansvarar för fastighetens underhåll.

Jan Bäcklund: Läs Jörgen Lindhés PM som delas ut tillsammans med denna skrivelse. Det är stor risk för en värdeminskning på era lägenheter med ett par miljoner kronor om styrelsens förslag går igenom

*Styrelsen: **Lindhés PM är starkt missvisande**, även om vissa påpekanden är kloka. Se nedan.*

Jan Bäcklund: Stambyte orsakar helt onödigt lidande; lägenheterna obeboeliga många veckor

*Styrelsen: **Felaktigt påstående**. Däremot rekommenderas att man inte vistas i lägenheten dagtid och om möjligt inte bor där under de cirka två veckor då rivning sker, på grund av oväsen och damm.*

Jan Bäcklund: Skenande priser på byggkostnader och kraftiga räntehöjningar

Styrelsen: Det blir inte billigare med tiden.

Jan Bäcklund: Stor risk för byggfusk vid stambyte och total rivning av badrum

*Styrelsen: **Felaktigt påstående**. Risken för byggfusk är minimal vid en väl genomförd upphandling med en entreprenör. Risken för byggfusk är betydligt större om alla medlemmar själva skall välja entreprenör.*

Jan Bäcklund: Sveriges ledande experter på stamreovering vid KTH avråder från total rivning

*Styrelsen: **Osant påstående**. Expertis från KTH och SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (ref. Höije, af Klintberg 2016) visar på komplexiteten i val mellan relining och stambyte samt att reling inte fullt ut kan ersätta stambyte. Jan Bäcklund namnger inte de "ledande experter" han hänvisar till.*

Forts – vänd!

Jan Bäcklund: Varsam renovering i steg bäst för de boende, ekonomin, miljön och klimatet

*Styrelsen: **Felaktigt påstående.*** Av det kompletterande beslutsunderlaget som delgavs alla medlemmar i april 2022 och av genomförda informationsmöten framgår **att successiv renovering inte är ett bra alternativ** för vår förening. Den KTH-rapport om "varsam renovering", som Jan Bäcklund refererade till i sitt flygblad före extrastämman dec 2021, redovisar tre exempel som saknar relevans för vår förening.

Jan Bäcklund: De vattenskadorna som finns är i suterrängvåning 35/37 och INTE i stammar och badrum

*Styrelsen: **Felaktigt påstående.*** Skadorna i LB 35/37 är främst skador på avloppsstammar, vilka skador i sig ger en stark indikation på hur avloppsstammarna ser ut i stora delar av byggnadernas avloppssystem.

Jan Bäcklund: Lidingö den 2 juni 2022-06-02

Styrelsen: Att Jan Bäcklund delar ut detta senaste flygblad 6 dagar före stämman tolkas som att hans påståenden inte skall kunna bemötas. Frågor om stamrenoveringen har kunnat diskuteras och besvaras under totalt sex informationsmöten i april och maj. Hela maj månad har funnits för att besvara och diskutera frågor. Styrelsen vill uppmärksamma medlemmarna på att Jan Bäcklund inte deltagit i något av dessa informationsmöten. Detta visar på bristande vilja att bidra till föreningens bästa.

Jörgen Lindhé: PM "Stam- och badrums- resp- köksrenovering – Brf Ekbacken Lidingö"

Styrelsen: Jörgen Lindhés PM är missvisande och tendentiöst, även om vissa påpekanden är kloka. Den allmänt hållna texten kan inte bemötas kortfattat men förmedlar osäkerheter som påstås kunna undvikas om ingen renovering utförs. Några tillrättslägganden:

- Den höga snittåldern för föreningens medlemmar minskar med all sannolikhet inte under kommande decennier.
- Lars Sandberg har som enhetschef under en 20-årsperiod byggt upp ÅF/AFRY:s enhet för stambyte, relining och våtrum. Han är en av Sveriges mest erfarna projektledare med över 60 uppdrag innefattande fler än 8 000 lägenheter. Det nybildade företaget Sandberg Edding Projektledning är bemannat med överförd spetskompetens från AFRY och redovisar i juni 2022 bokslut för det första verksamhetsåret 2021.
- Budgeterad projektkostnad 106 Mkr inkluderar oförutsedda kostnader med 20 %.
- Ett omsorgsfullt upphandlingsunderlag med högt ställda krav ger goda förutsättningar för kompetent arbetskraft och för kvalitetsstyrning. För att uppnå bästa möjliga upphandlingsresultat ska upphandlingen tillåtas ta god tid.
- Föreningen lånar till väsentligt lägre kostnad än medlemmarna. För närvarande har föreningen en räntekostnad på mindre än en procent. Beslutsunderlaget redovisar konsekvens av 3 % ränta. Avskrivningstid är 30 år för våtrum och 50 år för stammar.
- Lindhés räkneexempel är kraftigt missvisande som följd av använda värden för totalkostnad, räntesatser och avskrivningstider.
- Höjning av årsavgifterna är påbörjade och genomförs successivt. Åtgärder för energieffektivisering avses ske samordnat med kommande stamrenovering.

Bo Forsberg

Ann-Christine Montalvo

Henrik Berg von Linde

Tomas Berggren

Monica Svendeborn

Terje Reistad