# Information avseende projektförslaget Skogsbacken

Med anledning av framtida och nödvändiga underhålls- och renoveringsåtgärder av föreningens fastigheter och yttre miljö har styrelsen funderat över möjliga ekonomiska lösningar. Målsättningen har varit att öka boendestandarden för medlemmarna och livslängden för byggnaderna, med en minimal inverkan på boendekostnaden.

Eftersom föreningen har en tillgång i fastigheten mellan Ugglevägen och Fasanvägen har styrelsen med kostnadsfritt stöd av Promido Development AB tagit fram ett presentationsmaterial (se bilagor) över ett möjligt byggnadsförslag av fastigheten. Förslaget presenterades i anslutning till årsstämman. Utgångspunkten för styrelsen har varit att:

* Behålla övre delarna av grönområdet
* Byggnationen som föreslås utformas så att de befintliga bostäderna i bostadsrättsföreningen inte ska påverkas (de maximala höjderna visas i bifogad skiss)
* Byggnationen ska ligga i linje med redan befintlig byggnation längs med Fasanvägen
* Specificera både bostädernas placering och storlek i en den nya detaljplanen inför försäljningen av byggrätten
* Parkeringslösningarna ska ligga i den nya byggnationen
* Minimera kostnader och risker för föreningen under projekteringen
* De nya bostäderna bildar en ny bostadsrättsförening

Beräknad projekteringstid och byggnadstid uppskattas till mellan 2,5 till 3,5 år. Genomförs projektet har styrelsen beräknat intäkternas omfattning tillräckliga för att täcka planerade underhålls- och renoveringsåtgärder med god marginal.

Det föreslagna projektet skulle garantera medlemmarna en förhöjd boendekvalité utan höjda månadsavgifter. Statistik och erfarenhet visar även att gamla bostäder i närområdet tenderar att öka i värde med 10-15%.

Med stöd av den här informationen och bifogad enkät önskar styrelsen få ta del av medlemmarnas synpunkter och få ett underlag att arbeta utifrån. Detta projekt är inget som styrelsen beslutar enskilt, utan en fråga som berör alla boende i föreningen. Styrelsen kommer att sammanställa **enkätsvaren som kan lämnas in på föreningskontoret Ugglevägen 23 E, senast den 17:e juni** och ta fram material med - kostnads och intäktsöversikt och tidsplan om projektupplägg.

Sammanställningen och kompletterande information kommer att presenteras i samband med den **extrastämma** vi tidigare informerat om, den **21:a augusti**.

# Enkät avseende projektförslaget Skogsbacken

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hur ställer du dig till:** |  |  |  |  |
|  | Positiv | Negativ | Tveksam | Övriga kommentarer |
|  |  |  |  |  |
| Intäkter för Brf:en |   |   |   |   |
| vid försäljning |   |
|  |  |  |  |   |
| Initiala kostnader för föreningen |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
|  |  |  |  |   |
| Förbättrad standard för föreningens byggnader |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
| Ytterligare byggnation i |   |   |   |   |
| närområdet |   |
|  |  |  |  |   |
| Nytt utbud med större  |   |   |   |   |
| bostäder |   |
|  |  |  |  |   |
| Förändrad trafiksituation |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
| Föreslagen parkeringslösning för de nya bostäderna |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
| Eventuellt buller |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
| Förslagets eventuella inverkan på utsikten  |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
| Bibehållen grönska/träd i övre delen av skogsbacken |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |
| Ny gångväg i skogsbacken  |   |   |   |   |
|  |   |
|  |  |  |  |   |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Min övergripande åsikt gällande projektförslaget |   |   |   |  |
|  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Övriga frågeställningar/kommentarer till styrelsen:** |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |

# Bilaga med kommentarer till ”Bekymrad föreningsmedlem”, daterad 26 maj 2012

Det har genom upprörda föreningsmedlemmar kommit till styrelsen kännedom att ett brev med synpunkter på och åsikter om styrelsens arbete har distribuerats på anslagstavlan i tvättstugan och i vissa portuppgångar. Vi väljer nu att kommentera och besvara de påståenden som gjorts.

Det påstås att den föreslagna försäljningen av fastigheten ”Skogsbacken/Ekbacken” skulle vara en desperat åtgärd av styrelsen för att täcka projektkostnaderna för ombyggnationen av Tvättstugehuset. Detta stämmer inte. Tvättstugehuset genererar en vinst till föreningen med ett sexsiffrigt belopp och långsiktigt ökade intäkter i form av månadsavgifter från de nya bostäderna.

Styrelsen anklagas även för att utan juridisk eller stadgad grund ha arbetat med projekteringen av Tvättstugehuset. Styrelsen ansvarar för det löpande arbetet i föreningen och har fått medlemmarnas förtroende att förvalta bestånd och värde. I styrelsens uppdrag ingår befogenheten att fatta beslut om väsentliga förändringar av föreningens fastighet, exempelvis ny-, till- och ombyggnad eller rivning av föreningens hus (Lunden,B och Svensson, U.(2009). *Bostadsrätt.* sid.158). I och med att föreningen skiftade från oljeeldning till fjärrvärme har miljön i den aktuella byggnaden försämrats och åtgärder var nödvändiga. Dessutom har denna del av hus 23 vare sig stam- eller elrenoverats. När styrelsen undersökte potentiella åtgärder och kostnader ur ett långsiktigt perspektiv för föreningen blev idén om omvandling till bostadslägenheter det i längden mest hållbara. Denna beslutsinriktning fattades av styrelsen redan under hösten 2009 och information har delgivits medlemmarna löpande sedan den 26 februari 2010. Våren 2011 tog styrelsen kontakt med tre projekteringskonsulter för att kunna planera och genomföra ombyggnationen med rätt kompetens och på bästa möjliga sätt. Promido Development AB blev styrelsens val efter goda referenser och ett noggrant övervägande.

Inför årsstämman 2012 upplyste styrelsen genom informationsbladen i trappuppgångarna under februari, mars och april att Promido skulle delta i stämman och att framtida renoveringar och investeringar skulle diskuteras. Med stöd av representanter från Promido och Strategiska Arkitekter gavs information om idén med projektering av Skogsbacken i direkt anslutning till ordinarie föreningsstämma. Styrelsen informerade även om vikten av medlemmarnas inflytande och delaktighet vilket vi belyser med en enkät och planerad extrastämma. Vi kan bara beklaga medlemmarnas låga deltagande och brist på intresse för föreningens verksamhet.

Vi vill avslutningsvis beklaga att vissa medlemmars förtroende för styrelsen är av sådan art att man undviker att kontakta oss i en direkt dialog och diskussion. Vi nås både via mail, telefon och på måndagar mellan 18.00 och 19.00 i föreningens kontorslokaler. Vi vill också be om ursäkt om vi på något sätt skrämt medlemmar till anonyma upprop och insändare i NVP och hoppas ändå att flertalet känner ett förtroende för vårt arbete som vi gör av lojalitet till föreningen.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen BRF Nacka Hus nr. 2