



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 3 • oktober 2013

Välkomna till "Nya" Fältposten

I DIN HAND håller du nu det första numret av "Nya" Fältposten i egen regi.

Vi hoppas att du som läsare även fortsättningsvis skall finna tidningen informativ och kul att läsa. Vår ambition är att du hela tiden genom Fältposten, vår hemsida och Tv-monitorn vid styrelselokalen skall känna dig uppdaterad på vad som händer och är aktuellt inom föreningen.

Nytt för tidningen är att vi även vill att medlemmarna kommer till tals, i detta nummer sker det genom ett intressant insändare om våra balkonger. Har du något du vill ta upp skriv några rader till mig.

Inom kort kommer vi även att lägga ut en ny version av hemsidan www.brf-faltoversten.se. I första hand har vi ändrat lite i rubrikerna för att det skall vara enklare att hitta det man söker oavsett man är boende eller utomstående.

Alla vi som bor här inom Fältöversten vet innerst inne att det är något särskilt med att leva och bo här. Känn dig därför varmt välkommen till vårt "nya" Fältposten som ges ut speciellt till dig som bor just här. □



Kommunikationsansvarig PETER RYDÅS.
Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se

Foto: Ove Nordlinder



Årets höjdpunkt – 40 års festen. Många av oss samlades tillsammans med butikspersonalen på festen den 21 september.

Några ord från vår ordförande

NYA STYRELSEN har under sensommar/höst gjort flera förbättringar av bland annat skötsel av gården, portstädningen samt införskaffat fler cykelställ. Vi har även utökat vårt samarbete med AMF vilket bl.a. resulterat i att vi nu har ordnat vinterförvaring av cyklar och ett samarbete vid driftstopp av rulltrapporna. Vi har förbättrat vårt skalskydd med taggläsare till varje port. Sist men inte mins så har vi uppdaterat hemsidan så att all information är av senaste version.

Nya renoveringsregler

För er som går i renoveringsplaner har vi nu uppdaterat våra regler så att vi numera följer de nya regelverken för badrum m.m. Föreningens renoveringsregler ser ni på hemsidan (<http://brf-faltoversten.se/renovering>).

Rulltrapporna

Att ringa efter jourreparatör när rulltrapporna står stilla kostar föreningen närmare 3 000 kr per gång, vilket blir en avsevärd summa per år då de ofta stoppas av misstag eller som busstreck. Styrelsen har nu ordnat så att vid stopp i Rulltrapporna, under Gallerians öppettider, skall man i första hand felanmäla detta i postdisken hos Sabis. Deras personal ser sedan till att väktarna kommer och startar om rulltrappan. När gallerian är stängd felanmäler man

direkt till jourreparatör. Vi kommer att sätta upp informationsskyltar om detta vid rulltrapporna.

Takrenovering

Styrelsen har även påbörjat arbetet med upphandling av takrenoveringen på alla våra hus. Vi kommer att ta hjälp av upphandlingskonsult för att få med allt i avtalet. Vi kommer även att undersöka möjligheterna till bidrag för energibesparande åtgärder som kan utföras i samband med att de nya taken kommer på plats.

Vinterförvaring av cyklar

Vi har förhandlat fram en lösning med AMF för vinterförvaring av cyklar, där vi fått tillgång till det gamla skyddsrummet i garagedriften. Lokalen kommer sedan att hållas låst fram tills utlämningen som planeras till 14 april kl 19.00-20.00 samt 16 april kl 19.00-20.00.

40 års festen

Många av oss samlades tillsammans med gallerians butikspersonal på festen den 21/9 där det bjöds på mat och dryck. Från AMF's sida hade man räknat med ett större deltagande från butikerna så man hade tagit till lite i överkant med maten. Allt överskott av mat togs dock tillvara och lämnades under kvällen till Stadsmissionen som

kunde bjuda många hemlösa på en egen festmåltid. Tyvärr lämnade många av våra medlemmar festen innan uppträdandet startade, men för oss som stannade kvar blev det en minnesvärd kväll. Ove Nordlinder tog lite mingelbilder som vi publicerar här intill.

Uthyrning

Problemet med korttidsuthyrning typ B&B har uppmärksammats och styrelsen kommer nu i enlighet med uthyrningslagen att gå vidare med frågan, för att den typen av verksamhet omedelbart skall upphöra.

Fastighets- och Gårdsgruppen

Dessa grupper består av frivilliga medlemmar i BRF som inte tillsätts av stämman och ska fungera som länkar mellan styrelse och de boende i fastigheten. Grupperna arbetar huvudsakligen med att ta fram underlag till styrelse och stämma för hur de boende vill att vår fastighet och gård ska utvecklas i framtiden. Om du är intresserad av att gå med i någon av grupperna eller vill förmedla något så är du välkommen att kontakta dem på fastighetsgruppen@brf-faltoversten.se respektive gardsgruppen@brf-faltoversten.se □



Ordförande ROLAND SJÖDIN. Roland når du på roland.sjodin@brf-faltoversten.se

Förbättring av vår gård

T&T HAR under september påbörjat en välbehövlig upprepning av gården, bland annat beskärning av buskar och träd samt omplacering av vissa bänkar, cykelställ och blomkrukor. Under vintern och våren kommer vi att fortsätta med upprepningen, med mossbekämpning, uppluckring

av sanden på lekplatserna, ytterligare beskärning och jordförbättring.

Fler cykelställ

För er som inte vill vinterförvara era cyklar finns cykelställ på gården. Vi har nu utökat antalet cykelställ, med 60 nya platser! Vi vill påminna er om

att det inte är tillåtet att ställa cyklar i entréportar eller låsa fast dem i staket/lyktstolpar. Förvaltaren kommer att använda alla medel för att flytta de cyklar som inte ställs på avsedd plats.

Samtidigt vill vi ytterligare en gång klargöra att det INTE är tillåtet att ta

upp eller förvara motordrivna fordon på vår gård, Q-park har MC platser i garaget som kan hyras för detta ändamål.

Klotter & Katter

Vi vill klargöra att det INTE är tillåtet att klottra med kitor på vare sig gårdsplattorna, fasader eller på väggar inom föreningen. Vi får fortfarande in klagomål på att det finns lösspringande katter på gården. Vi börjar nu få

klart för oss vilka medlemmar det är som släpper ut dem och de kommer att kontaktas för rättelse.

Tänk på såväl katter som hundar inte får rastas på gården och att de ska vara kopplade när de passerar på vägen ut/ in från gatan.

Låt oss gemensamt hjälpas åt att få en gård som alla kan uppskatta och njuta av! □



Gårdsansvarig HELENE SKÖLD. Helene når du på helene.skold@brf-faltoversten.se

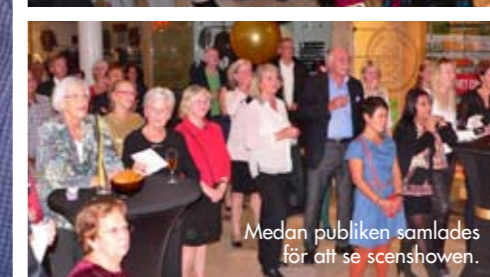


Flera gamla som nya hits framfördes av elever från Studio 33.

Maten fortsatte att serveras under hela kvällen.



Lokalen fylldes snabbt upp med festdeltagare.



Medan publiken samlades för att se scenshowen.



Servitriserna hade fullt upp med att få fram maten till alla hungriga gäster.



Somliga föredrog att kliva undan till något av borden för att äta och ha förtroliga samtal.



Johanna Grüssner med Erik Söderlunds trio sjöng en blandad repertoar av låtar



Kön till festen ringlade sig långt ut på gatan.



Roland och Sven från Bostadsrättsföreningens styrelse stod och välkomnade de boende till festen.



Trevliga samtal grannar emellan i väntan på maten.



En fotograf tog porträttbilder på deltagarna.



Många vriga händer när maten dukades fram.



Damerna i som tog emot alla i entrén fick vänta med välkomstdrinken till alla kommit in.

Mingel bilder från festen!

Foto:
Ove Nordlinder

Kassören rapporterar

– Prognosläge och beslutade avgiftshöjningar för 2014

JAG BESKREV i förra kassörsrapporten att givet dåvarande prognoser har vi en negativ differens mellan löpande intäkter och kostnader om ca 2 Mkr, borträknat engångseffekter. Detta kvarstår i våra uppdaterade prognoser, och behöver slutas för att vi ska leva upp till kraven om en sund och hållbar ekonomi över tiden. Jag skrev också i förra rapporten att gapet ungefär motsvarade ca 40 kr/m² för 2014. När vi sammanvägt utsikterna för 2014, innebärandes bl a höjd ram för nya yttertak, uthyrning av förråd, löpande kostnadsöversyn etc, har vi beslutat att höja årsavgiften för 2014 med 7,5%, motsvarande 29 kr/m² till totalt 421 kr/m². För närvarande ligger årets resultatprognos kring -2,5 Mkr före avskrivningar om ca 3,5 Mkr och planerat underhåll (fönster) som kostnadsförs direkt om drygt 5 Mkr, vilket ger en total resultatprognos om ca -11--12 Mkr. Mot detta ska ställas resultatet från lägenhetsförsäljningar som kommer att uppgå till intervallet 22-28 Mkr beroende på om försäljningslikvid hamnar före eller efter årsskiftet, varför det egna kapitalet kommer att öka trots den prognosticerade bokförda förlusten.

Som tidigare sagts har föreningen en mycket stabil ekonomisk bas utifrån kombinationen av återstående hyresrätter (f n 53 st.) med ett bedömt marknadsvärde om 175-195 Mkr och en återstående låneskuld om 112 Mkr. Med denna bas räknar vi med att

Några nyckeltal

Årsavgift. Bostadsrätt	kr/m ²	392	snitt 2013
Lån per m ² totalyta	kr	3 256	Prog 2013
Soliditet	%	90	Prog 2013
Totalintäkt 2012	kr/m ²	503	2012
Driftskostn.+räntor	kr/m ²	664	2012
Totalintäkt 2013	kr/m ²	553	Prog 2013
Driftskostnad plus räntor minus plan. Underhåll	kr/m ²	604	Prog 2013



kunna genomföra planerat underhåll om totalt ca 50 Mkr de närmaste 10 åren, och 50 Mkr till de följande 10 åren utan att ta upp nya lån. Vi räknar med att fortsatt ha möjlighet att sälja i snitt 10 % av återstående hyresrätter per år, något som medför att vi även kan fortsätta amortera låneskulden, vilket vi prioriterar då vi som bostadsrätts-innehavare tvingas betala föreningens räntekostnader med skattade medel till skillnad om vi själva personligen hade haft vår andel av föreningens lån.

Ny ekonomisk plan 2014

Styrelsens strategi är att årsavgifterna ska täcka driftskostnaderna inkl. räntekostnad, så länge lägenhetsförsäljningen överstiger avskrivningsbehovet. Det betyder att intäkter från lägenhetsförsäljningar ej ska finansiera driften utan endast planerat underhåll, värdehöjande investeringar och amortering på lån. Vi har tittat på hur driftskostnader ser ut dels för bostadsfastigheter generellt, dels på utvalda jämförbara brf. I korthet kan sägas att där vi skiljer ut oss negativt jämfört med andra är framförallt vattenskadorna, men även något högre reparations- och underhållskostnader. Taxebundna kostnader och administration är snarare lägre, räntekostnaderna mycket lägre, och värmen ligger på snittet för motsvarande fastigheter. Sammantaget indikerar detta att vi ligger ca 50 kr/m² högre än "vi borde", och beror på höga kostnader för vattenskadorna och eftersatt underhåll tiden före ombildningen. Men då våra räntekostnader minskar snabbt tack vare amorteringsförmåga och ett lågt ränteläge, samt att vi räknar med att få ned vattenskadekostnaderna över tiden bedömer jag vi nu ligger nära den långsiktigt hållbara reala avgiftsnivån.

Detta kommer beskrivas i en reviderad ekonomisk plan våren 2014. □



Kassör PER ASPEGREN når du på per.aspegren@brf-faltoversten.se

Gratis utbildning för medlemmar hos Bostadsrätterna

BRF FÄLTÖVERSTEN är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna (fd SBC). I medlemskapet ingår ett antal förmåner bla ges gratis utbildning för föreningens medlemmar i olika ämnen. Några exempel på kurser som ges är; ekonomin i fokus, hur hantera konflikter i föreningen, renovering och underhåll, livet som bostadsrättsinnehavare mm.

Så här skriver Bostadsrätterna på deras hemsida:

”Att utveckla värden är grunden för föreningens verksamhet och det syftet

uppnås lättare med goda kunskaper. Både styrelsens ledamöter men också de boende behöver kontinuerlig kunskaps- och kompetenshöjning inom alla de skiftande områden som är centrala för en bostadsrättsförening. Kunskaper skapar dessutom trovärdighet och trygghet. Vi fortsätter därför under hösten 2013 att låta kurserna ingå i medlemskapet utan att ta ut en särskild avgift.”

Dvs samtliga boende i Fältöversten har möjlighet att anmäla sig till Bostadsrätternas kurser.

Mer information och anmälan ges av <http://www.bostadsratterna.se/bostadsrattsskolan> ☐



Sekreterare SVEN BOMAN när du på sven.boman@brf-faltoversten.se

Byte av tak och brunnar

BYTA YTTERTAK. Våra samtliga yttertak ska bytas. Styrelsen arbetar med att ta fram konsulter som kan bistå föreningen med kompetens och erfarenhet inför upphandlingar. En viktig del av arbetet är att ta fram underlag för energibesparande åtgärder alltifrån isoleringar till nya tekniska lösningar. Arbetet (byte av tak) planeras att komma igång våren 2014.

Våtutrymmen (kök, badrum, duschrum och toaletter)

Efter mångåriga vattenskador i flera lägenheter har styrelsen beslutat om en ny handlingsplan enligt nedan. Du måste som bostadsrättsinnehavare följa nedanstående anvisningar.

När Du låter renovera Dina våtutrymmen (kök, badrum, duschrum och toaletter) kontrollera att Din entreprenör har våtrumshörighet och är auktoriserad via GVK eller Byggherrens rådgivningsråd, och att de följer gällande branschregler säkra våtrum eller Byggherrens rådgivningsrådets branchregler för våtrum (BBV).

Entreprenören skall vara auktoriserad för säker vatteninstallation och att de ska ha en ansvarsförsäkring. Spara kvitton och fakturor de kan behövas om det blir en vattenskada i framtiden. Begär skriftlig dokumentation av entreprenörens egenkontroll.



Golvbrunnar och grenledning

Styrelsens ställningstagande är att det inte är tillåtet att bila i bjällklagen. Vid bilning kan bjällklag och ledningar allvarligt skadas.

Borring och sågning är godkända

arbetsmetoder vid arbete med golvbrunnar och grenledningar.

Styrelsens ställningstagande är att golvbrunn med grenledning ska bytas vid behov.

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att flytta golvbrunn men då måste samtliga grenrör bytas ut till huvudstammen.

Det är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar att utreda frågan med auktoriserad yrkesman. Efter besiktning och före arbete påbörjas ska ett sakkunnighetsintyg inlämnas till förvaltaren.

Bostadsrättsinnehavaren bär det fulla ansvaret för att rätt arbetsmetoder används och att auktoriserade yrkesmän anlitas. ☐



Fastighetsansvarig PETER NORDSTRÖM när du på peter.nordstrom@brf-faltoversten.se

NOTERAT

Hissar

Då vi inte har servitut för våra hissarnas till garageplan har vi nu fått hissarna i 152 b stängd för transport till lastkajen men styrelsen gör nu allt för att vi ska kunna behålla möjligheten för våra medlemmar att nå garaget i de övriga två hissarna, Valhallavägen 150 c och Karlaplan 19 a. ☐

Portar

Nu är snart samtliga nya kodlås installerade på våra portar. Porten öppnar du med din nyckeltagg eller med kod+ok som tidigare. Koderna kommer fortsättningsvis att vara individuella för varje port och vi kommer att byta till nya koder under november månad. Till dess fungerar den gamla koden om du glömt din taggläsare. ☐

Hemsidan

Styrelsen har ändrat reglerna för våtrumshörigheter. Läs mer om det nya regelverket, vad du får göra och inte göra under Renovera på föreningens hemsida. Där finner du även vilka ordningsregler som gäller vid renovering och ombyggnationer.

Vi har förändrat strukturen och flödet på föreningens hemsida som förhoppningsvis gör det lättare att finna det du söker. Om det är något du tycker saknas skicka ett mail till peter.rydas@brf-faltoversten.se ☐

Grovsophämtning

Nästa grovsophämtning blir måndagen den 4 november klockan 16.00 och 20.00.

Vi kommer att ha två man på plats och två sopbilar i garaget. Det är inte tillåtet att ställa ned grovsopor före klockan 16.00. ☐

Gårdsgruppen

Gårdsgruppen är en grupp frivilliga medlemmar i BRF som inte tillsätts av stämman och ska fungera som en länk mellan styrelse och de boende i fastigheten. Gårdsgruppen arbetar huvudsakligen med att ta fram underlag till styrelse och stämma för hur de boende vill att våra gårdar ska utvecklas i framtiden. Gårdsgruppen träffas ca 1 gång per månad.

Om du är intresserad av att gå med i gårdsgruppen eller vill förmedla något så är du välkommen att kontakta oss. ☐

Gårdsgruppen när du på gardsgruppen@brf.faltoversten.se

Nya Medlemmar

Styrbjörn Lindberg Karlaplan 15 A

Pia Lindblad o Marita Lindgren –Karlaplan 17A

Per-Åke Jansson Karlaplan 21 B

Mats o Gerd Holmström Valhallavägen 148 A

Vi önskar nya medlemmar välkomna till föreningen.

INSÄNDARE

Låt balkongerna prunka

Välskött balkonger med prunkande blommor och mysiga solstolar finns det gott om på Fältöversten.

Men från vårt eget köksfönster ser vi också en hel del annat: balkonger som används som upplagsplats för diverse bråte, några uppfällda ”året-runt-parasoller” som slits sönder av blåsten och cyklar som ställs ut för vinterförvaring.

För den allmänna trevnadens skull – gör balkongen till ett trevligt uterum istället för att använda den som förvaringsplats!

Du som till exempel behöver ställa ut diverse ägodelar på balkongen över vintern, tänk på att din balkong är utsikten för grannarna mittemot. Förvara dina ägodelar så att de inte syns utifrån. Eller sätt upp en spalje som hindrar insyn genom den glasade delen av balkongen.

Balkongerna är en viktig del av Fältöversten – vårt ansikte utåt. Tillsammans kan vi göra mycket för att ge Fältöversten ett lyft - med enkla medel. ☐

Gunilla och Christer Wernar



Välkommen in!

Till Fältöversten

Välkommen in!

Välkommen in heter Fältöverstens höstkampanj som bjuder på inspiration till allt den underbara hösten har att erbjuda. Välkommen in till oss för att handla nya grytor och mustiga kryddor till ditt långkok, och unna dig tid att läsa en lång roman liggandes på soffan medans grytorna puttrar på spisen.

Eller gillar du kanske mer att vara ute och njuta av de krispiga höstdagarna? Välkommen in till oss då med, vi har svamplockar-skor, höstkappor och stickade tröjor.

Oavsett vad du gillar med hösten är du alltid välkommen in till oss i Fältöversten.

ICA Supermarket har ny butik

Den nya ICA butiken blev en direkt succé och butiken fyller alla våra förväntningar vi har på en inbjudande och trevlig livsmedelsbutik. Vi hoppas att ICA Supermarket ska komplettera Sabis utbud och att de tillsammans kan erbjuda Stockholms bästa utbud av livs under samma tak.

Renoveringen av ICAs gamla lokal fortsätter minst fram till årsskiftet och på rund av detta har vi inte skrivit avtal med en ny hyresgäst.

Sabis och ICA Supermarket öppet till 22:00

From 25 september har både ICA Supermarket och Sabis nya förlängda öppettider.

ICA Vardagar 7–22, Helg 8–22

Sabis 8–22 alla dagar

Välkommen in till oss i höst!

Har ni frågor eller synpunkter är ni välkomna att kontakta Centrumledningen. Kontaktuppgifter finns på vår hemsida faltoverstencentrum.se

VÄLKOMMEN IN

TRÖJA
design&vision
1 999 kr

AKADEMIHÅNDELEN
179 kr

Gryta
Gervera
från 179 kr

HUSKUR
Sabis
från 30 kr

GUMMITÖVLAR
Seoret
1299 kr

fältöversten
sedan 1973

faltoverstencentrum.se

fältöversten
sedan 1973