



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 5 • december • 2017

God
Jul &
Gott Nytt
År

önskar Styrelsen

EXTRA PAPPERSINSAMLING I JUL

*Extra containrar för pappersinsamling kommer stå utplacerade på gården,
mittenmot soprummet, från 22/12 till 28/12.*

Ordförande tar ordet

Under den i oktober hållna extrastämman växlades många starka ord. Det gav intryck av att Fältöversten är uppdelat i två block som har svårt att finna gemensamma nämnare. Jag tror inte att så är fallet. Båda sidorna vill vår bostadsförening väl men vägen dit är olika. Styrelsearbetet är ett kontinuerligt arbete där föregående, nuvarande samt framtida styrelser är intimt förankrade i varandra. Alla har vi som gemensam nämnare att vi önskar bo så bra som möjligt för en rimlig kostnad. Den dagliga skötseln sker, oberoende av vem som är i styrelsen, genom vår förvaltare. Styrelsens uppgift är att övervaka förvaltarens arbete samt att långsiktigt planera för att bostadsrättsföreningen och vår fastighet utvecklas på bästa sätt.

Som bostadsrättsförening har vi en ovanligt stark ekonomi som vi nu vill använda på sätt som möjliggör en fortsatt låg avgift i ett bra boende. Sedan länge går vår driftbudget back, vilket har täckts av intäkter från försäljning av friställda hyresrätter. Om inget görs kommer våra avgifter att höjas den dag dessa intäkter slut. Därför är den besparing som FTX system ger intressant. Det är en stor investering men vi är en stor förening, betänk att det är 28 portar med ca 570 lägenheter som får bättre värme och luft. Investeringarna innebär att vi slipper driftunderskottet och avgiftshöjningar. Vi behöver inte ens låna till investeringen på grund av vår starka ekonomi.

Vattenskador är en stor kostnad för föreningen. Arbetet med att minska dessa börjar glädjande ge resultat då kostnaderna för dessa har börjat sjunka. Vi fortsätter vårt arbete för att minska vattenskadorna och kostnaderna.

UNDERHÅLL SOM INTE SYNS

Många andra rena underhållsprojekt pågår. Dessa syns kanske inte så mycket då de berör själva fastigheten och våra driftsystem som är i stort behov av uppdateringar. Det är till exempel utbyte av pumpar, värmepumpar, styrsystem, etc. Vi kommer att redogöra mer för dem efter hand. Vi för också kontinuerliga samtal med AMF angående våra gemensamma

problem. Uppdelningen som skedde mellan AMF och vår brf, då den tredimensionella fastigheten bildades, är inte solklar. Det finns flera frågor som man kanske inte kunde förutse när fastigheterna skapades som båda parter nu i efterhand försöker hitta lösningar på.

Tyvärr har vi ingen bestämmanderätt över vad AMF vill göra med sin fastighet så länge de följer lagar och förordningar. Därav följer att det är ytterst lite vi kan göra för att påverka de ombyggnadsstörningar som tyvärr har drabbat många det senaste året. AMF har efter våra påstötningar förbättrat sin information till föreningen och de boende. Vi tycker alla att det har varit en stökig tid med stora ombyggnationer.

EN GOD INVESTERING

Vi har även många renoveringar i bostäderna som skapar störningar för grannarna. Vi får väl ta det som ett gott tecken på att vår fastighet utgör en god investering och ett mycket attraktivt boende. □



Ordförande/Fastighetsansvarig.

MIKAEL AF EKENSTAM. Mikael når du på mikaelaf.ekenstam@brf-faltoversten.se

På gång i våra fastigheter

Från styrelsens sida önskar vi förtydliga fördelarna med installation av värmepumpar som prioritet nummer ett för vår förening.

ENEX är ett konsultföretag som är expert på upphandling av olika typer av värmepumpsystem. De har gjort en utredning och kommit fram till att just FTX-systemet är det bästa och mest effektiva för vår fastighet. ENEX äger alltså inte FTX-systemet. ENEX gör en sedvanlig upphandling på marknaden för att vi skall få en så bra installation som möjligt.

YTTERLIGARE INFORMATION INFÖR BESLUTET

Innan extrastämman den 19 oktober i år inbjöds alla bostadsrättsinnehavare till styrelserummet under två kvällar för att få direkt information av ENEX i hur värmepumpsystemet fungerar samt för att få möjlighet att ställa frågor. På extrastämman informerade ENEX ytterligare om FTX-systemet.

Stämman beslöt att ytterligare tid och information behövdes inför beslutet i denna fråga, så frågan framskötts till årsstämman.

Vi avser att under våren åter igen bjuda in experter från ENEX för att informera och svara på våra medlemmars frågor. Vi kommer även att se till att de som är intresserade får möjlighet att besöka en fastighet där FTX är installerat. Ytterligare information kommer att finnas på förvaltningskontoret, även vad avser andra alternativ. Arbetet med detta pågår.

Som tidigare nämnts kostar ett FTX-system för vår fastighet 36 miljoner kronor samt ger ▶

▶ en energibesparing på minst 2,2 miljoner kronor per år eller ca 6000 kronor per dygn. Vi behöver inte uppta något lån för detta utan använder medel från de kommande lokalförsäljningar vi gör under året. Dessutom slipper vi den smutsiga luft som vi idag får in från gatan via fösterventilerna. Tillförd luft till lägenheterna kommer istället att renas till nittionio procent i FTX-systemet.

NY LAGSTIFTNING KOMMER

Staten har aviserat en lagstiftning som innebär att alla fastighetsägare

kommer att bli tvungna att installera värmepumpsystem i sina bostadsfastigheter. Det är bättre att förekomma än att förekommas.

FÖNSTER

Många av våra fönster är i dåligt skick. Fönsterfrågan ligger högt på vår prioriteringslista. Vi undersöker alla alternativ, dvs renovering, utbyte eller kombination av båda.

EN GOD INVESTERING

Alla åtgärder är värdeförhöjande för vår fastighet och därmed även

för den enskilda bostadsrättsinnehavaren. □



Ledamot/Fastighetsansvarig.

HANS AHL. Hans når du på hans.ahl@brf-faltoversten.se



Information från sekreteraren

FÖRSÄLJNING AV HYRESLÄGENHETER

Föreningen har genom Karin Sahlin på Skandiamäklarna, sålt tomställd hyreslägenhet på Karlaplan 15 B, 1tr för 7 750 000 kr vilket innebär drygt 91 000 kr per kvm. Tillträde kommer att ske 15 jan 2018.

Föreningen kommer de närmaste månaderna få in följande tomställda hyreslägenheter:

| ADRESS | RUM OCH KÖK | YTA I KVM | KOMMENTAR |
|---------------------|-------------|-----------|--------------------------------------|
| Karlaplan 21 C | 3 | 70 | Återlämnas till föreningen 29 dec. |
| Valhallavägen 146 B | 2 | 62 | Återlämnades till föreningen 30 nov. |
| Valhallavägen 152 B | 1 | 38 | Återlämnas till föreningen 29 dec. |
| Valhallavägen 150 C | 3 | 72 | Återlämnas till föreningen 15 dec. |

Lägenheterna kommer på sedvanligt sätt säljas av föreningens

valda mäklare och läggas ut på Hemnet.

EXTRASTÄMMA 19 OKTOBER 2017

Här kommer ett sammandrag i punktform av beslut från föreningens extrastämma som gick av stapeln den 19 oktober i Östra Reals aula:

- ▶ Årsstämman leddes av Göran Olsson.
- ▶ Per Malmgren Karlaplan 19C och Sofia Björkdal Karlaplan 19C valdes som justerare.
- ▶ 227 röstberättigade medlemmar deltog varav 59 via fullmakt.
- ▶ Ett mentormetersystem användes på samma sätt som tidigare.

- ▶ Anders Engdahl presenterade en alternativ styrelse till valberedningens förslag.
- ▶ Valberedningen presenterade förslag till styrelseledamöter och suppleanter.
- ▶ Stämman beslutade att styrelsen omfattar 7 ledamöter och 1 suppleant.
- ▶ Stämmordförande beslutade att låta genomföra en omröstning där valberedningens förslag fick flest röster.
- ▶ Följande personer valdes enligt valberedningens förslag som styrelseledamöter och suppleant:

| NAMN | ADRESS | VALD PÅ STÄMMA I | ROLL EFTER KONSTITUERING |
|--------------------|---------------------|------------------------|----------------------------------|
| Mikael af Ekenstam | Karlaplan 15 A | juni som ledamot 2 år | Ordförande |
| Sven Boman | Valhallavägen 148 A | juni som ledamot 1 år | Sekreterare |
| Marie Sennermalm | Valhallavägen 148 F | juni som ledamot 2 år | Kassör |
| Helene Sköld | Valhallavägen 150 B | juni som ledamot 2 år | informationsfrågor, gårdsfrågor |
| Hans Ahl | Karlaplan 15 A | juni som ledamot 1 år | fastighetsfrågor |
| Marie Wallin | Karlaplan 15 B | okt som ledamot 1 år | assisterande i fastighets-frågor |
| Mona Skullman | Valhallavägen 150 A | okt som ledamot 1 år | assisterande kassör |
| Peter Rydås | Karlaplan 19 B | okt som suppleant 1 år | suppleant |

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 152 B - D

Stockholm stad beviljade Vivio bygglov den 25 oktober. Det tar fem veckor innan beslutet vunnit laga kraft. Styrelsen kommer att erbjuda Vivio att få hyra lokalytan, som inte omfattas av byggavtalet, mellan förskola och styrelselokalen. Erbjudandet gäller from 1 dec 2017 tills det att Vivio är klara med ombyggnation av förskolelokalen. Ytan som Vivio får hyra har mätts på normalt sätt så parterna vet exakt hur stor yta som hyrs. Anledningen till erbjudandet är att styrelsen vill undvika att en byggbod placeras på Fältöverstens yta eller i närheten.

DET RÖDA FÖRRÅDET

Förrådet i den röda byggnaden framför Valhallavägen 152, som tidigare nyttjats av förskolan, kommer framöver att användas av Adex. Detta innebär att ett eller möjligtvis två förråd som Adex hittills nyttjat kan hyras ut till medlemmar enligt gällande kölista. ▶



- ▶ Chris Hedjerson från ENEX presenterade från- och tilluftsventilation med värmeväxlare (FTX-lösning).
- ▶ Stämman beslutade bordlägga ärendet om FTX-lösning till ordinarie årsstämma 2018.
- ▶ Styrelsen och Gårdsgruppen presenterade förslag till fortsatt hantering av ytan framför förskola (förslag 1).
- ▶ Medlem önskade att styrelsen utan någon kostnad för föreningen tar fram en översiktsplan/idéutkast för samtliga gårdar, inte

bara för gården framför Valhallavägen 152 (förslag 2).

- ▶ Styrelsen framlade ett modifierat förslag som innebär att en professionell aktör tar fram en översiktsplan/idéutkast för samtliga gårdar, inte bara för gården framför Valhallavägen 152, för kostnaden 250 000-300 000 kr exkl moms (förslag 3).
- ▶ Stämman beslutade att styrelsen utan hjälp från en professionell aktör tar fram en översiktsplan/idéutkast för samtliga gårdar i föreningen (förslag 2).

- ▶ Styrelsen informerade om några olika förslag till lösning gällande fönster på lägenheternas norrsida. □



Sekreterare. Ansvarig för arkiv, hyresgästkontakter, upplåtelse av tomställda hyreslägenheter.
SVEN BOMAN. Sven när du på sven.boman@brf-faltoversten.se

Information från gårdsansvarig

GÅRDEN MELLAN VALHALLAVÄGEN 152 OCH KARLAPLAN 17

Gården framför den numera utflyttade förskolan tillföll 1 oktober återigen föreningen. Byggtreprenörsföretaget Vivio kommer inom kort att påbörja sitt arbete med att omvandla lokalerna till lägenheter. För tillfället består ovanstående gårdsyta av tomma sandlådor samt en något vanvårdad gård. Det är viktigt för både Vivio och oss att gården är snygg samt lockande vid visningarna i vår, det ligger i allas intresse att försäljningarna blir lyckade.



Styrelsen har som en del av sitt uppdrag att löpande underhålla gemensamma ytor, bland annat gården. Då stämman vid extra

stämman 19 oktober gav styrelsen avslag på ombyggnation av ovan nämnda gårdsyta återstår för styrelsen att underhålla densam-

ma. Styrelsen överväger att lägga gräsytor på stora delar av ytorna samt att potentiellt ersätta en del av sandlådkanterna med kantstenar, likt de som redan finns på området. Enligt både föreningens advokater och Adex så bedöms att rulla ut en gräsmatta ingå i styrelsens underhållsskyldighet.

Det kommer alltså sannolikt att läggas gräsytor på stora delar av gården mellan Valhallavägen 152 och Karlaplan 17 under våren 2018. Det kommer även ställas ut lite sittgrupper, bänkar och annat som kan behövas för att få en fungerande gård.

ÖVERVAKNING I SOPRUMMET

Soprummet placerat mellan flytt-hissen och förvaltningskontoret är avsett för lämnande av plast-, glas-, pappers-, batteri- och aluminiumburksåtervinning. Grovopor skall lämnas i just grovsoprummet i källaren.

Soprummet har tidigare ofta belamrats med grovsopor och annan bråte som inte bör lämnas där. Sommaren 2017 monterades där-

för kameraövervakning inne i soprummet, samt skylt med information att man inte får lämna annat än det rummet är avsett för samt att om ändå gör det utgår böter om 500 kr. Detta i syfte att minska och helst få denna typ av beteende att upphöra helt.

Med hjälp av kameraövervakning samt taggläsaren har vår förvaltare flertalet gånger identifierat och konfronterat medlemmar som bryter mot ovan. Hittills har vår förvaltare valt att ge medlemmarna ifråga möjligheten att själva ta bort grovsoporna/objekten och låtit dem slippa böterna. Detta innebär en del merarbete för vår förvaltare - både att identifiera medlemmen, kontakta dem och sedan följa upp att medlemmarna tagit bort grovsoporna/objekten. Framgent kommer förvaltaren att, efter identifiering av medlem som felat, debitera böter på 500 kr på faktura till medlemmen ifråga.

UTÖKADE GÅRDSBELYSNING

För ca 2 år sedan så uppdaterades gårdsbelysning med LED-lampor, som är både mer ekonomisk och miljövänligt. LED-belysning är oftast något svagare än vanlig och då flera medlemmar gav uttryck för att belysningen var för svag beslöt dåvarande styrelse för ca 1 år sedan att förstärka gårdsbelysningen med nedåtriktade lampor på växtlådorna längs gångarna.

Efter kontakter med olika belysningsaktörer har en prototyp med nedåtriktade lampor framtagits. Denna skulle sättas upp för test vid Karlplan 17, men belysningsmontören blev "bortjagad" av två argisinta medlemmar som motsatte sig detta.

För allas information kommer belysningsmontören, på uppdrag av styrelsen, återkomma för upp-

sättning av nedåtriktade lampor på växtlådorna vid Karlplan 17. Detta är alltså på prov, så åsikter om belysningen mottages gärna till styrelsen.

STORSTÄDNING

Under hösten har städfirman som anlitas via vår förvaltare AdEx genomfört en så kallad storstädning som bland annat innefattar rengöring av väggar, handtag, dörrar. Denna typ av städ åtgärder rekommenderas att göras var annat år och senaste storstädningen gjordes hösten 2015.

EXTRA PAPPERSINSAMLING JUL

I samband med julen har styrelsen beställt extra containrar för pappersinsamling, som kommer stå utplacerade på gården mittemot soprummet 22/12 till 28/12. □



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



Rapport om vår ekonomi

Ekonomi ser fortsatt god ut för föreningen. Under december och januari kommer 4 st hyreslägenheter att tomställas. Detta tillsammans med dagisförsäljningen gör att det under första halvåret 2018 kommer att komma in ca. 70 miljoner kr till föreningen.



INVESTERINGAR

Inför 2018 har styrelsen valt att fokusera på tre stora investeringar/underhåll. Varav den viktigaste är att få en lösning på ventilationssystemet där vi kan spara 2,2 miljoner kr per år i värmekostnader. Framöver behöver vi få balans mellan föreningens löpande kostnader som påverkar likviditeten och ska balanseras av intäkter från avgifter och hyror. Som det är nu gör föreningen ett underskott på drygt 2 miljoner kr som belastar likviditeten.



Kassör/Ekonomiansvarig.
MARIE SENNERMALM. Marie når du på marie.sennermalm@brf-faltoversten.se



Assisterande kassör/Assisterande ekonomiansvarig.
MONA SKULLMAN. Mona når du på mona.skullman@brf-faltoversten.se

VÅR AMORTERINGSTAKT ÄR HÖG

Föreningen har amorterat i hög takt och kvar är nu 23 miljoner kr i lån. Med tanke på de 70 miljoner kr som beräknas komma in under 2018 ligger nu avvägningen mellan att amortera eller investera/underhålla. Målet är att kunna lösa lånet under de närmaste åren. □

Några ord från en nykommen

Som ny styrelsemedlem och tämligen nyinflyttad, 2,5 år, ser jag fram emot styrelsearbetet. Förutom assisterande i fastighetsfrågor, brinner jag för medlemmarnas trivsel och info beträffande Brfs planer och arbete.

Vi bor i en fantastisk "oas" mitt i Stockholm. En Brf med läget, läget, läget och mycket god ekonomi som mäklarna, med all rätt, gärna framhåller vid försäljningarna av våra lägenheter, men också en fastighet som behöver omsorg och skötsel på många områden. Det är en utmaning att ta hand om fastighetens funktion, utseende och bevarande.



Vi har en stor innergård som till vissa delar är mycket attraktiv men till andra delar behöver förnyas och förbättras. □



Assisterande fastighetsansvarig.
MARIE WALLIN. Marie når du på marie.wallin@brf-faltoversten.se

*God
Jul &
Gott Nytt
År*

önskar Styrelsen

