



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 3 • oktober 2020
Utgivare: Styrelsen

ORDFÖRÄNDEN HAR ORDET

Sidan 2.

PÅGÅENDE PROJEKT I FÖRENINGEN

Sidan 3.

GROVSOPHÄMTNING DEN 26 NOVEMBER

Nästa grovsopshämtning kommer att ske
torsdagen den 26 november 2020, kl. 16.00-20.00.



Ordföranden har ordet - Bäste medlem

Hösten har nu infallit och jag hoppas att alla har kunnat njuta av sommaren även om den har varit ganska an-norlunda i år.

Det är fortsatt viktigt att följa alla rekommendationer inklusive att hålla avstånd när vi möts på våra gemensamma utrymmen. Vi ser att antalet coronafall i Sverige ökar igen, där Östermalm är ett av de områden där smittotillväxten är större än genomsnittet i landet.

NÅGRA ORD OM STYRELSENS ARBETE

Styrelsen består av förtroendevalda medlemmar i föreningen som ägnar mycket tid och engagemang i styrelsearbetet. Syftet med detta arbete är att säkerställa uppfyllnad av föreningens och styrelsens övergripande mål, dvs. en väl underhållen fastighet och bra ekonomi genom långsiktiga underhållsåtgärder och aktiv förvaltning vilket leder till ökat värde på föreningens fastighet och dess lägenheter. I år har nya styrelsemedlemmar tillkommit vilket är väldigt viktigt för upprätthållande av kontinuiteten i styrelsens arbete samtidigt som att det kommer in flera nya idéer, infallsvinklar och kompetenser från olika områden. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att fortsätta engagera sig i vår fantastiska förening genom

att föra en öppen och konstruktiv dialog i god grannanda.

AKTUELLA ÄMNE OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Detta höstnummer av Fältposten belyser flera aktuella ämnen för föreningen, inklusive en uppdatering om de pågående projekt, nya initiativ, ekonomisk rapport, praktisk information och en översikt av föreningens trivselregler.

Önskar alla en trevlig läsning och fortsatt trevlig höst! ☐



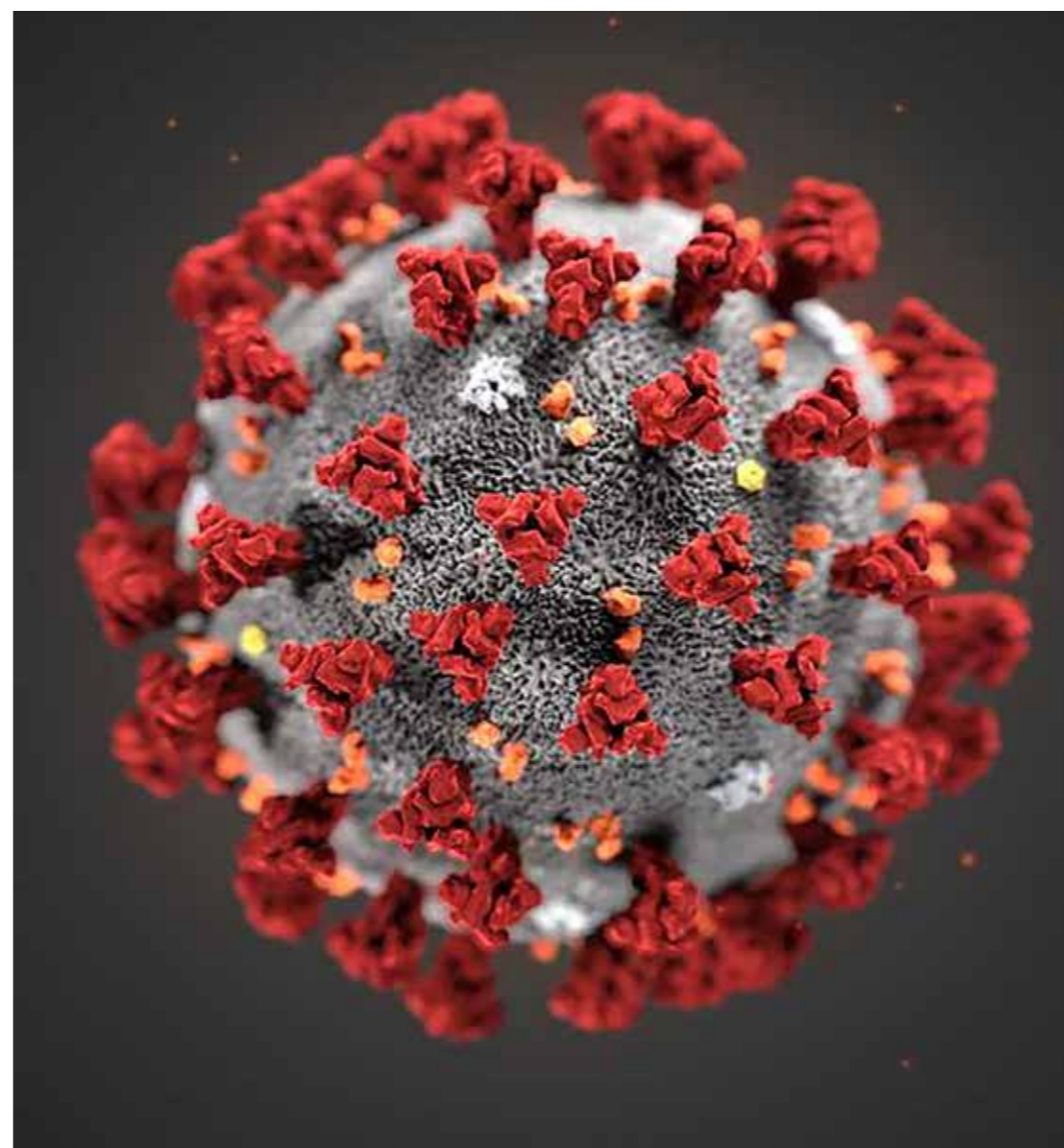
Ordförande.
PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se

hemsida, dvs. under Dokument på Medlemssidor.

I Arbetsordningen framgår bl.a. hur arbetet inom styrelsen fördelas mellan styrelsens ledamöter, mötesagenda, hur arvudet ska fördelas samt olika policys för försäljning av tomställda lägenheter, upphandling och beställning av varor.

Information från styrelsen

Arbetsordningen för styrelsen har uppdaterats till version 4.0, daterad 2020-06-04 och finns på den lösenordskyddade delen av föreningens



UTVECKLING AV VÅRA BEFINTLIGA KOMMUNIKATIONS- KANALER

Styrelsens informations- och IT-ansvariga ser över föreningens befintliga kommunikationskanaler, bl.a. infoskärmar, hemsidan och utskick för att se hur dessa kan förbättras exempelvis genom utökad aktuell information på hemsidan, utskick per e-post och mobilvänligare hemsida, vilket efterfrågas av föreningens medlemmar. Detta är ett pågående arbete och ytterligare information kommer att ges längre fram.

GÅRDSBELYSNINGEN

Styrelsens fastighetsfråge- och gårdsgrupper ser över gårdsbelysningen eftersom en del av föreningens med-

lemmar anser att det är mörkt på flera ställen på gården. Målet är att ta fram en fungerande och ekonomiskt hållbar lösning under hösten.

FÖRVALTNINGSKONTORET

Förvaltningskontoret har öppet igen, se öppnings- och telefontider samt kontaktuppgifter på förvaltningskontorets entrédörr eller på föreningens hemsida under Kontakt.

GROVSOPHÄMTNING

Nästa grovsopshämtning kommer att ske torsdagen den 26 november 2020, kl. 16.00-20.00. Ytterligare information kommer att sättas upp i portarna längre fram. ☐

Styrelsen

Pågående projekt i föreningen

OBEHÖRIG INSTALLATION AV RÖKKANAL I PORT 146 E, AV AMF FASTIGHETER

AMF Fastigheter, som äger och förvaltar Fältöversten, trots föreningens protester har börjat installera en rökkanal i port 146E genom föreningens trapphus som är också en brandevakueringsväg. Enligt AMF har de rätt enligt servitut att dra en ventilationskanal genom trapphuset men enligt lagstiftningen är inte en rökgaskanal samma sak som en ventilationskanal.

Detta bryter även brandcellsgränser genom att ta hål i fasaden på två ställen vilket föreningen inte sagt ja till. I det bygglov som AMF uppvisat står det uttryckligen att föreningen som fastighetsägare skall godkänna installationen vilket vi inte gjort.

Tyvärr har styrelsen inte kunnat hindra AMF att genomföra arbeten eftersom Kronofogdemyndigheten hade godkänt installationen med hänvisning till vad servituten säger. Styrelsen har polisanmält händelsen och stämt AMF med syfte att få stopp på detta och få AMF att återställa trapphuset.

VENTILATIONSProjektet

All aktuell information gällande ventilationsprojektet finns samlad på föreningens hemsida under Medlemssidor.

Gällande frågor om kanaldragning eller ej – vi för en konstruktiv dialog med Stadsbyggnadskontoret (SBK) och väntar på ett slutligt beslut inom kort. Till dess installerar vi överluftsdonet utan kanaldragning men behåller dem stängda tills vidare.

Gladjande nog märker medlemmarna skillnaden på luftkvalité i de trapphus där de nya aggregaten är igång, vilket även innebär minskad energiförbrukning för föreningen. Vi vill därför ha igång så många portar som möjligt innan vintern är här. ☐



Ordförande/Fastighetsfrågor.
PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se



Fastighetsfrågor.
THOMAS BROGREN. Thomas når du på thomas.brogren@brf-faltoversten.se

Försäljning av hyreslägenheter

Föreningen har sålt en 2:a på Valhallavägen 146F genom Karin Sahlin på Skandiamäklarna. Köparen tillträdde lägenheten den 2 september 2020. Lägenheten är uppmätt till 66 kvm och såldes i befintligt skick för 6 150 000 kr vilket är drygt 93 000 kr per kvm.

Föreningen har genom mäklare Per Johansson på Ambassadör fastighetsmäklari sålt en lägenhet på Valhallavägen 148F i befintligt skick för 6 500 000 kr vilket är nästan 93 000 kr per kvm. Lägenheten är en 3:a och uppmätt till 70 kvm. Den 15 oktober 2020 var tillträdesdatum.

Föreningen har genom mäklare Karin Sahlin på Skandiamäklarna sålt en lägenhet på Karlaplan 21C för 7 195 000 kr vilket är drygt 92 000 kr per kvm. Lägenheten är en 3:a och uppmätt till 78 kvm. Köparen tillträdde lägenheten den 15 september 2020. Lägenheten såldes i befintligt skick.

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har lägenheter och lokaler fram till 2020-09-30 upplåtits till ett värde av 423,7 miljoner kr. □



Sekreterare/Arkiv/Frågor rörande upplåtelse av tomställda hyreslägenheter.
SVEN BOMAN. Sven når du på sven.boman@brf-faltoversten.se

Föreningens trivselregler

Trivselregler för Brf Fältöversten har tagits fram med syfte att främja trivsel, trygghet och grannsämja i vår förening både för medlemmarna och besökare. Trivselreglerna i sin helhet finns uppsatta i varje port och även på vår hemsida www.brf-faltoversten.se under Om Föreningen. Se nedan en sammanställning av de huvudsakliga punkterna.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Gemensamma utrymmen (gårdsplan, trapphus, utrymningsvägar, hissar, rulltrappor och tvättstuga) får endast användas för avsedda ändamål och under inga omständigheter på sådant sätt att det kan vara störande för kringboende. Hissar och rulltrappor är avsedda endast för persontransporter. Gods, möbler, byggmaterial osv. får endast fraktas med flyttbussen. Utrymningsvägarna måste hållas fria för snabb evakuering men också för att räddningspersonal ska kunna snabbt komma fram om olyckan skulle vara framme.

STÖRNINGAR

För att alla skall kunna trivas är det viktigt att visa hänsyn och inte störa omkringboende. Hänsyn ska iaktas såväl i den egna lägenheten som på gemensamma ytor som t.ex. gård, i trappa, hiss och tvättstuga. Dessa regler gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa från kl. 22.00 på kvällen till kl. 7.00 på morgonen. Informera Dina närmaste grannar om Du planerar kalas eller annat som kan generera ljud.

RENOVERINGAR OCH OMBYGGNINGAR

Alla ombyggnationer förutom enklare renovering av lägenhet, t.ex. målning, tapetsering, omläggning av golv (ej våtrum), eller utbyte av köksinredning, kräver tillstånd från styrelsen.

Renoveringsarbete är tillåtet vardagar 09.00-16.00 och lördagar 11.00-15.00. Söndagar och helgdagar tillåts inte störande arbete.

Detaljerad information och blanketter för styrelsens godkännande, avisering till grannar m.fl. finns på föreningens hemsida under Renovera.

SKADA I LÄGENHET ELLER PÅ GEMENSAMMA UTRYMMEN/OHYRA

Om skada uppstår i lägenhet eller på gemensamma utrymmen, underätta förvaltaren snarast för åtgärd. För snabbast möjliga handläggning, gör en felanmälan via hemsidan under Felanmälan alternativt ring Fastums ServiceCenter på telefonnummer 90 220. All form av ohyra (t.ex. råttor, pälsänger, vägglöss, myror, kackerlackor) som upptäcks i lägenheter eller i gemensamma utrymmen måste omedelbart anmälas till Fastum alternativt direkt till Anticimex vars kontaktuppgifter finns på anslagstavlor i varje port. □

Styrelsen

Ekonomisk rapport

Föreningens resultat per den 31 augusti 2020 är drygt 750 000 kr sämre än budget vilket beror på ökade kostnader till följd av bl.a. följande faktorer.

Löpande underhållskostnader har ökat med 300 000 kr, främst pga. vattenskador. Trenden med mindre vattenskador har tyvärr ökat igen under 2020 och styrelsen lägger mycket arbete för att förebygga dessa.

ÖKADE STÄMMOKOSTNADER

Kostnader för årsstämman och information till medlemmarna ligger 242 000 kr över budget vilket huvudsakligen beror på hantering av posttröstningen och extra kostnader till följd av att stämman behövde flyttas fram pga. de upptäckta oegentligheterna med röstsedlarna.

ÄVEN KONSULTKOSTNADERNA ÖKADE

Konsultkostnaderna hade budgeterats lägre än 2019 men pga. ventilationsprojektet och rökgaskanalen i 146 E har dessa ökat markant och ligger 270 000 kr över budget, och kommer troligen att öka sista kvartalet 2020. Dessa kostnader består då främst av juridiska konsulter.

TROLIG ÖKNING AV KOSTNADER FÖR VÄRME

Värmekostnaderna kommer troligtvis att ligga över budget på helåret 2020 nu när den kalla årstiden kommer. I budgeten räknade vi med att mer av ventilationsprojektet skulle varit genomfört vid denna tidpunkt. Arbetet har försenats av Medlemsinitiativet och Stadsbyggnadskontoret som har krävt in mer handlingar och underlag än vad lagen kräver. Besparingen har därför varit mindre i år än vad vi hade budgeterat för.

Vi följer underhållsplanen och ökar avgifterna med 2 % from 1 januari 2021. På bl.a. portmötena framkom att många tycker att det är bättre med en jämn avgiftsökning. Vissa år har avgifterna varit oförändrade för att sen vissa år höjas med 4-7 %. Planen är att vi nu skall kunna ligga med en jämn avgiftshöjning med 2 % per år.

EN STOR FÖRENING DRAR HÖGA KOSTNADER

Vi är en stor förening där kostnaderna också blir höga. Nedan följer några exempel på många små underhållskostnader som blir stora belopp årligen.

Kostnaderna för hantering av vattenskador varierar kraftigt mellan åren. Även om kostnaderna ligger högre nu är de dock markant lägre än tidigare år. Detta beror på flera orsaker. Dels pågår hela tiden ett underhåll i föreningen och det som tidigare orsakat läckage gör det inte längre. Detta gäller exempelvis taken.

För några år sedan har föreningens styrelse beslutat om en ny policy



Copyright: Pro Finance

som innebär att föreningen endast tar kostnaderna för det som enligt föreningens stadgar är föreningens ansvar. Innan dess hade föreningen, liksom övriga bostadsrättsföreningar, hanterat vattenskador enligt HSB 3 U:n, som länge varit praxis.

Små underhållskostnader uppstår hela tiden i en fastighet av denna storlek. Bland annat har handledarna till rulltrapporna behövt bytas ut till en kostnad om ca 270 000 kr. Vi har även lagt ned ca 100 000 kr på att bygga om hanteringen av hushållssoporna för att undvika sopstopp och bullerstörningar. Flera av hissarna har underhållits under året till en kostnad av 130 000 kr, nya cykelställ har monterats på gården till en kostnad av 120 000 kr, plåt-detaler i fasaden mot Valhallavägen har målats till en kostnad av 170 000 kr och planteringslådorna har renoverats till en kostnad av 560 000 kr.

De flesta av dessa underhållsåtgärder inträffar inte varje år. Det är olika underhåll som krävs på hissarna från år till år, olika insatser som görs på gården osv. Det vi vill visa är att förhållandevis små åtgärder blir kostsamma när fastigheten är stor. Styrelsen är mycket medvetna om detta faktum och arbetar löpande för att hålla nere föreningens utgifter och att hålla kostnader och intäkter i balans. □



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

Jämförelse av nyckeltal

Varje år görs en jämförelse mellan de större föreningarna som förvaltas av Fastum. I denna jämförelse finns 8 föreningar med mellan 319 och 913 lägenheter. I tabellerna nedan anges antalet lägenheter i föreningsbenämningen. Jämförelsen är sammanställd på fastställda årsredovisningar för 2019.

Brf Fältöversten ligger bra till i de allra flesta jämförelserna.

Förvaltningskostnaderna

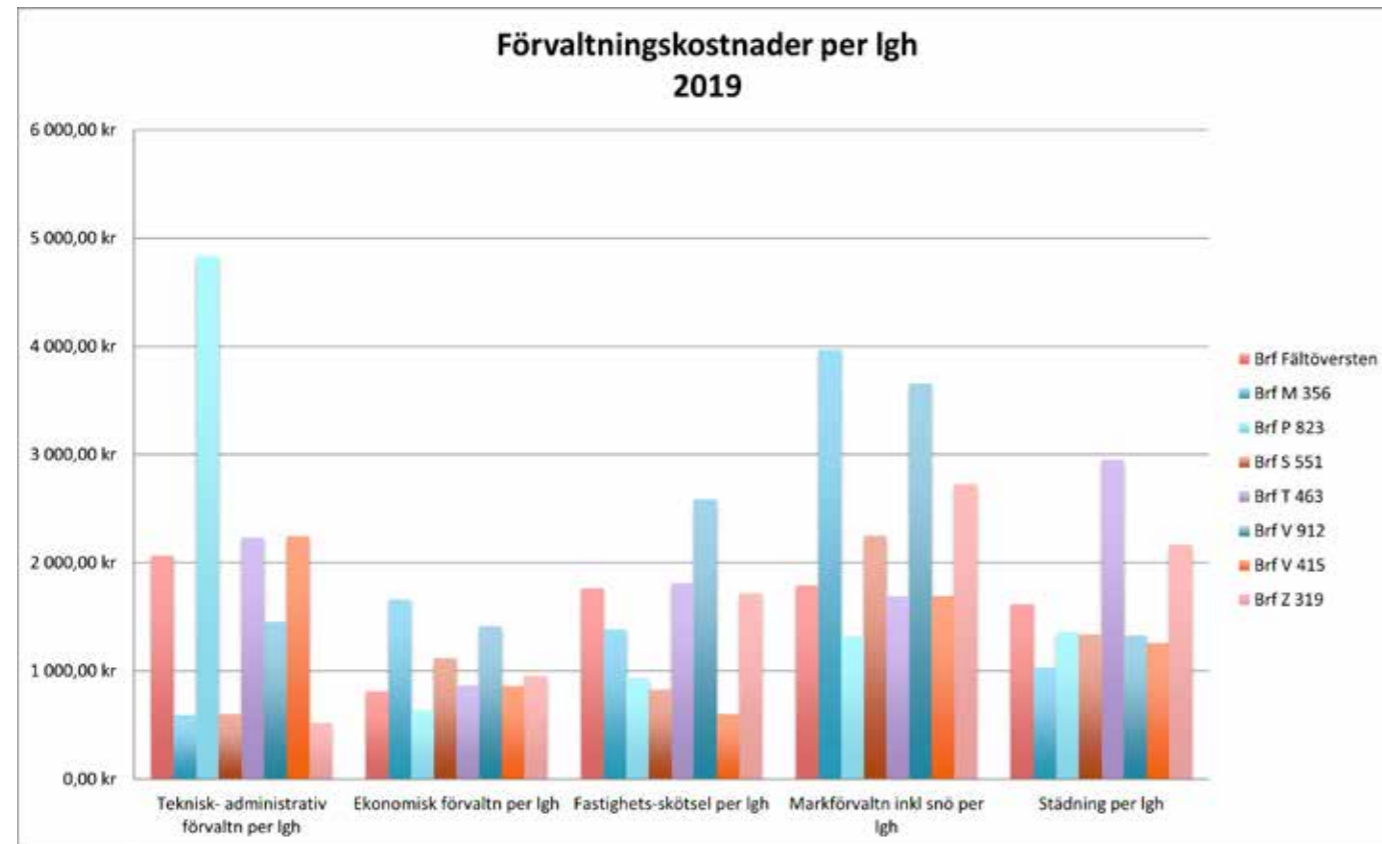
ligger på normala nivåer i alla delar. De som ligger på samma nivå som Fältöversten vad gäller teknisk administrativ förvaltning har även de

förvaltningskontor liknande Fältöversten.

Den förening vars kostnader sticker iväg ordentligt har fler öppettider och egenanställd personal.



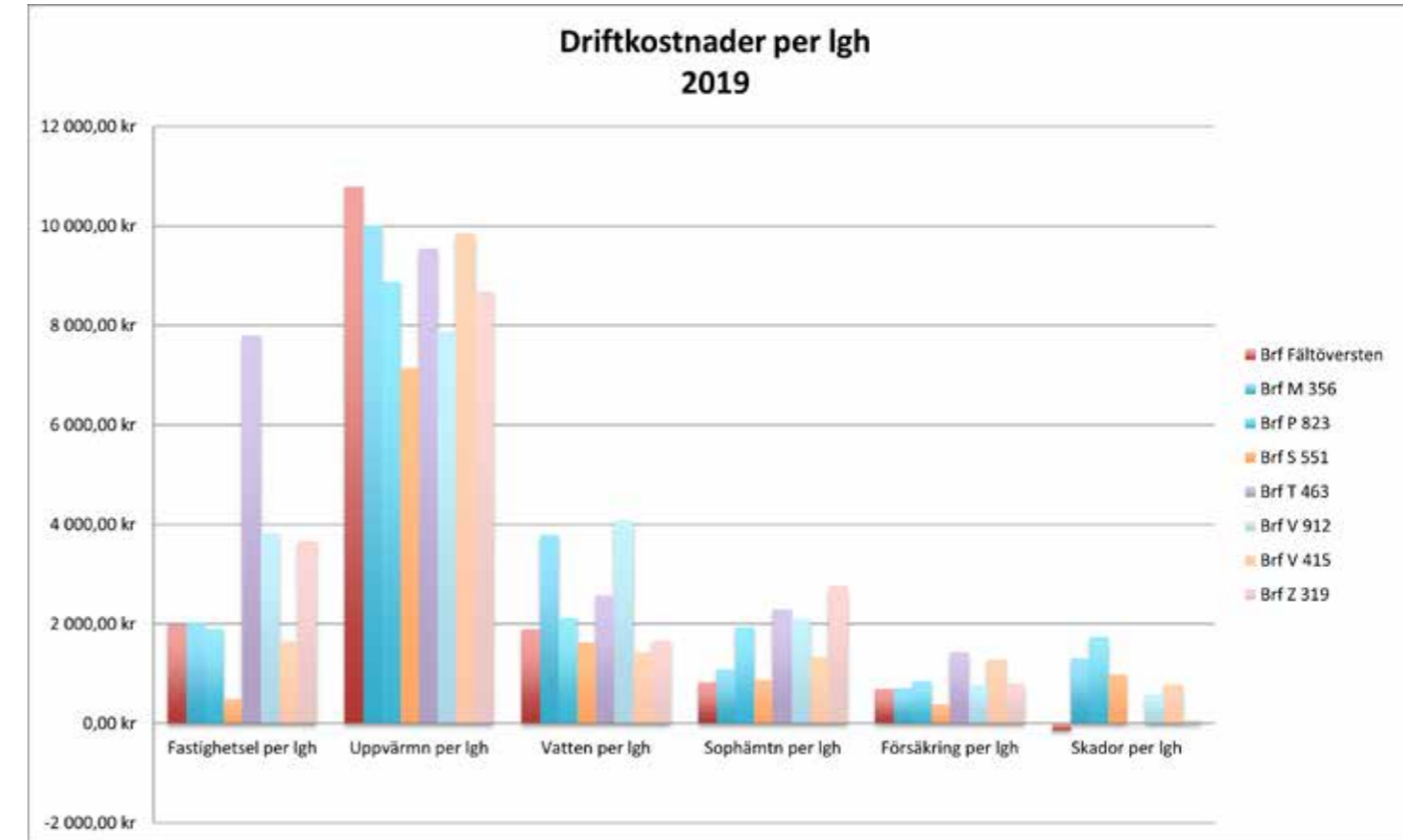
Förvaltare FASTUM. (Tidigare AdEx)
ANN ERIKSSON.



När det gäller driftkostnaderna sticker Fältöverstens kostnader för värmen ut. Detta kommer att se annorlunda ut redan för 2020 med

ombyggda undercentraler och delar av ventilationen igång men ännu bättre 2021 när hela ventilationsprojektet är slutfört.

Den förening som har en markant lägre elåtgång än övriga föreningar har självdragsventilation och inga hissar.

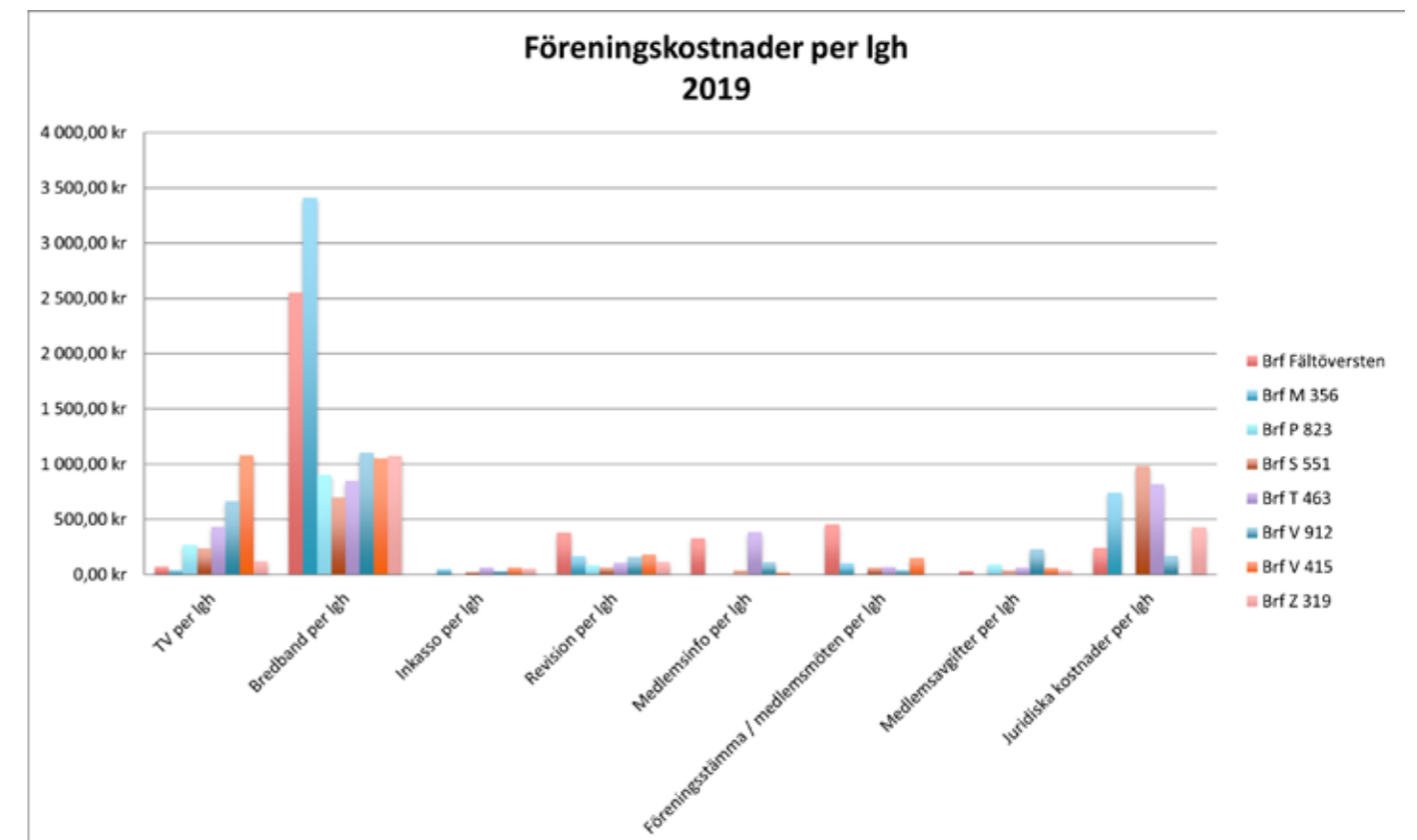


Gällande kostnader relaterade till föreningsaktiviteter sticker Brf Fältöverstens kostnader för stämmor ut ordentligt. Så kommer det att se ut även för 2020. Detta beror dels på att föreningen satsar mycket på stämmorna med

bl.a. mentometrar, inhyrd ordförande osv. och dels har flera stämmor hållits per år under flera år.

Det andra som sticker ut är kostnaderna för bredband och TV. I stapeln för bredband nedan ingår

även TV från Telia. Detta är ett val som föreningen har gjort, att erbjuda snabbt internet och fler kanaler till alla boende. Avtalen med ComHem och Telia omförhandlas nu under vintern eftersom båda avtalen upphör till sommaren. □



A young child with light hair, wearing a beige jacket, is shown from the chest up. The child is holding a single yellow leaf in their right hand and looking upwards with a joyful expression. The background is a soft-focus field of golden autumn leaves, creating a warm and bright atmosphere. The text is positioned in the lower right corner of the image.

**NU KOMMER HÖSTEN
TILL FÄLTÖVERSTEN IGEN**