

FältPosten



Nr 3 2010 Juni Brf Fältöverstens informationsblad

Redaktionen



Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Bidrag eller synpunkter på informationsbladet mottages med tacksamhet. matz.eklund@tff.se eller 08-562 559 00

Årsstämman 2010

2010 årsstämma blev välbesökt 179 medlemmar var representerande på stämman. Besluten i korthet:



- Årsredovisningen samt revisionsberättelsen föredrogs och stämman beslöt att lägga dessa till handlingarna.
- Stämman beslöt att fastställa resultat- och balansräkningen, att årets resultat balanseras i ny räkning samt beviljades styrelsen ansvarsfrihet.
- Stämman beslöt att styrelsearvode utgå med 8 prisbasbelopp, den föreningsvalde revisorn arvoderas med 10.000 kronor samt att personer som ingår i arbetsgrupper som styrelsen utser arvoderas med 1 prisbasbelopp. Allt exklusive sociala avgifter.
- Valberedningens förslag till ny styrelse godkändes av stämman.

| | |
|-----------------|---------------|
| Bertil Adler | omval 2 år |
| Sven Boman | omval 2 år |
| Ulrika Eriksson | nyval 2 år |
| Charlotta Melin | nyval 1 år |
| Bo Stigen | kvarstår 1 år |
| Mikael Kokkalis | kvarstår 1 år |
| Andres Engdahl | kvarstår 1 år |

Inga suppleanter.

Till nya revisorer utsågs,

- Ulf Strauss, auktoriserad revisor från Ernst & Young, omval 1 år. Kristofer Pasquier, internrevisor, omval 1 år.
- Till ny valberedning utsågs, Viljar Päss, Ulla Lennman, Bengt Ström och Eva Löfgren med Viljar Päss som sammankallande.
- Motion angående att samtliga boende i Brf Fältöversten skulle ha Karlaplan som postadress. Bertil Adler upplyste att motionen inkommit för sent samt att styrelsen tidigare undersökt saken och beslutat att inte gå vidare med ärendet på grund av juridiska hinder.
- Styrelsen presenterade förslag till kostnadsram för kommande underhåll och förbättringar. Stämman beslöt att ärendet skulle återremitteras till styrelsen.
- Styrelsen presenterade ärende om enskilt nyttjande av gården. Stämman beslöt tillstyrka förslaget förutsatt att bestämmelser om brandskydd uppfylls.

Protokollet från årsstämman finns att ladda ner från föreningens hemsida www.brf-faltoversten.se

Styrelsen

Styrelsen har konstituerat sig enligt nedan.

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Bertil Adler | Ordförande |
| Mikael Kokkalis | Ek. ansvarig vice ordf. |
| Ulrika Eriksson | Sekreterare |
| Sven Boman | Ledamot |
| Bo Stigen | Ledamot |
| Anders Engdahl | Ledamot |
| Charlotta Melin | Ledamot |

Ledamöternas olika ansvarsområden kommer att tilldelas senare.

Kassören rapporterar



Preliminärt utfall per sista maj 2010. Resultatet är i linje med upprättad ekonomisk plan. Föreningens soliditet är mycket god. Såväl föreningens kassaflöde som kassalikviditet är mycket tillfredsställande.

Föreningens tillgodohavande på konto uppgick per 31/5 till drygt 76 Mkr.

Under kommande vecka kommer vi att lösa ett lån om 56 Mkr. Totalt kommer föreningen sedan juni 2008 amorterat 168½ Mkr. Vilket innebär att halva föreningens lån därmed har amorterats på drygt två år.

Föreningens egna kapital uppgår nu till drygt en miljard kronor. Nedan redovisas några preliminära nyckeltal per den 31/5 2010.

| | |
|-------------------------------|----------|
| Soliditet | 82,5% |
| Kassalikviditet | >1.250% |
| Nettoskuld per kvm brf yta | 4.604 kr |
| Nettoskuld per kvm totalyta | 3.849 kr |
| Brf-lägenheter antal | 461 st |
| Brf-lägenheter kvm | 33.139 |
| Kvarvarande hyresrätter antal | 73 st |
| Kvarvarande hyresrätter kvm | 4.694 |
| Lokaler kvm | 1.805 |

Mikael Kokkalis

Ekonomiansvarig & v. Ordf.

Askkopparna

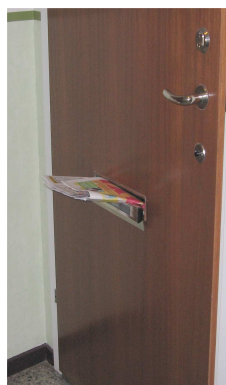
Snälla ni, kasta inte skräp i askkopparna de är enbart till för rökverk, annars finns risk för att det börjar brinna. Tack!

Flaggor



Vi har köpt in tre stycken svenska flaggor till flaggstängerna på Karlaplan. Är det någon som är intresserad av att hjälpa till med flaggning i första hand på de allmänna flaggdagarna hör gärna av dig till förvaltningen.

Tänk på att...



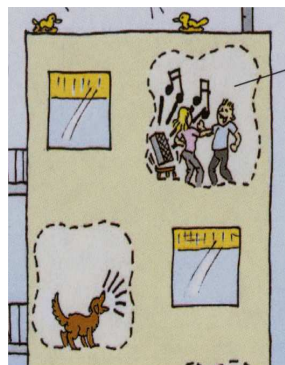
Locka inte tjuven. Se till att du har ej reklamskylt på dörren när du åker bort och att du ordnat med din post när du är borta.

Ibland fungerar det inte med lagring av post eller med eftersändning, be någon granne ha koll på din brevlåda. Grannar i samverkan är det bästa skyddet mot tjuven.

Nu inleds den härliga tiden med sköna stunder på balkongen. Tänk på att rökning på balkongerna lätt blir en sanitär olägenhet för dina grannar! Kasta heller inte ut fimparna på gräsmattan och fimpa inte utanför portarna. Tack!



Ha gärna roligt men var inte högljudd. Blomlådor skall hänga på insidan av balkongen. Var försiktig så att du inte kommer vatten eller skräp på din granne under när du pysslar på din balkong. Häng inte upp tvätt på balkongen som droppar ned till grannen.



Tänk på att det bor fler i huset. Huvudregeln är att Du aldrig får störa Dina grannar. Tänk speciellt på att dämpa stereon och andra störande aktiviteter klockan 22.00. Ska du ha en fest med många besökare är det klokt att meddela grannarna i förväg.

Lagen har på senare tid blivit betydligt strängare när det gäller upprepade eller allvarliga störningar. Den som stör sina grannar och inte rättar sig efter tillsägelser riskerar att förlora nyttjanderätten till bostaden.

Glöm inte att stänga av alarmet på din väckarklocka klockradio när du åker på semester. Stäng gärna av vattnet till din tvätt- eller diskmaskin. Meddela förvaltning omgående om du ser tecken på vattenskada.

Gårdsfest !



Gårdsfesten blev mycket välbesökt. Vi hade planerat 250-275 gäster men det gick åt över 500 tallrikar så det var många fler som kom. Detta gjorde självfallet att maten inte räckte till alla. Till kommande gårdsfester får vi ta upp anmälningar så att alla som vill komma får ta del av god mat och dryck.

Tack till alla som med gott humör bidrog till den fina stämningen!



Telia nätverk för bredbands-TV-Telefoni

Vårt nya nätverk från Telia börjar bli klart. Telia och även ComHem har gått ut med riktade erbjudanden till alla lägenhetsinnehavare i föreningen. Vi kommer således att ha två leverantörer för bredband/tv/telefoni i föreningen. Det är upp till varje enskild medlem/hyresgäst att välja.

Byggsopor



Många bygger om sina lägenheter och ställer ut kasserade vitvaror och byggsopor utanför entréer. Stora byggsopsäckar ställs på gården vilket inte ser så trevligt ut och utgör även en fara för våra barn. **Du som bygger om är ansvarig** för dina byggare. Vänligen tillse att dina byggsopor omhändertages direkt. Föreningen kommer att debitera för sopor som uppmärksammas.

Uppsnygning av balkongerna

Det pågår ett arbete att snygga upp våra balkonger. Alla röda matta plåtar skall tvättas och polers upp. Taket och sidorna på balkongen skall tvättas och målas upp. Utsedd entreprenör är Fjärils Städservice. Ansvarig projektledare är Ismael Mohammed som du kan nå på telefon 0733-129 609.

Du kommer att få ett meddelande i brevlådan några dagar innan de skall in. Observera om det regnar kan man inte måla.

Inglasningsprojektet

Projektet har blivit försenat. Byggnadsarbetet pågår i Karlaplanstrapphuset. Trapphuset kommer att stängas i slutet av juni för golv- och målningsarbeten. När trapphuset väl är klart och de nya dörrarna är på plats kommer man bara att komma in med en tillfällig kod. Koden blir **8898**. Denna kod kommer att försvinna när taggläsarna driftsätts.

Meddela dina besökande denna kod så kommer de in. Besökande till Biblioteket eller tandläkaren hänvisas till Valhallavägsentrén.

Hissen Karlaplan kommer att förses med taggläsare som fungerar dygnet runt.

När Karlaplan är klar följer de andra entréerna.

Inga dörrar kommer att driftsättas med taggläsare förrän alla har haft möjlighet att kvittera sina taggar. Vi räknar med att vi under början av september skall kunna börja kvittera ut taggar.

Sopor och åter sopor



Soprummet i 152A är inte till för grovsopor. Det kostar oss stora pengar att tömma soprummet.

Även nere i garaget ställs det grovsopor. Garaget tillhör inte bostadsrättsföreningen utan ägs av Boultee och förvaltas av EFM.

Vi får klagomål från EFM på att det ofta ställs ned grovsopor i garaget. Krav på ersättning riktas mot föreningen. Den som ertappas får betala för bortforsling av soporna.



Sophanteringen

Styrelsen har nu lyckats träffa ett avtal med EFM om att överta ett utrymme i garaget för att kunna förbättra sophanteringen. I samband med detta kommer soprummet V 152 A att fräschas upp.

Planen är att bygga ut soprummet. Skapa fler inkast för olika fraktioner där man får ett inkast för varje fraktion, istället för att det står många behållare där det är lätt att kasta fel. Utrymmet i garaget anordnas för att ta emot grovsopor.

Upphandling pågår och vi räknar med att arbetet startar i augusti.

Hissarna



Vi får många anmälningar på fel på hissarna. När sedan montören kommer på plats går hissen till synes utan anmärkning. Varje uttryckning kostar pengar i onödan. Vi ber alla som kan att innan man fel anmäler en hiss går upp och tittar efter så att det inte bara är en uppställd dörr eller att någon flyttning pågår. Tack på förhand.

Hissen, är avsedd för persontransport i första hand. Vi har många rörelsehindrade medlemmar och hyresgäster där hissen utgör enda möjligheten att ta sig in eller ut från bostaden. Hissen får inte överbelastas. Vid transport av byggsopor är det viktigt att soporna väl inslagits eller att golv och väggar i hiss-korgen skyddas med golvpapp. Golvpapp/skyddspapp finns att köpas där du köper byggmaterial.

3 dimensionella delningar av installationer



Vår konsult ÅF har nu granskat klart alla de handlingar som vi erhållit från EFM efter de genomförda delningsarbetena. Vi har nu tecknat egna abonnemang för el, värme och vatten.

Styrelsen tittar på att undersöka möjligheten att erbjuda alla lägenhetsinnehavare förmånligt avtal för elkraft.

Bostadshyresgäster - önskemål

Hyresgäster som har önskemål om reparationer i lägenheten eller utbyte av vitvaror kan kontakta förvaltaren som besiktigar lägenheten och fastställer behovet av åtgärder.

Ordföranden informerar

Om uppsägningarna av Stockholms Stad från de lokaler där Staden bedriver dagisverksamhet m m, med anledning av frågans behandling i media. När Brf Fältöversten förvärvade fastigheten Fältöversten 8 från Stockholms Stad, indirekt via Boulton, för en köpeskilling om drygt en miljard kronor, i maj 2008, tvingades Föreningen överta kontrakten för fem lokaler av vilka Staden var hyresgäst i fyra. Kontrakten hade tecknats mellan FamiljeBostäder och Stockholms Stad, d v s med samma intressenter på båda sidor om förhandlingsbordet. FamiljeBostäder ägs av Stockholms Stad.

När styrelsen började undersöka kontrakten för lokalerna i 152 A-D (drygt 700 kvm) och i 19 A-B (knappt 300 kvm) konstaterades att de inte var marknadsmässiga avseende bl a hyresnivåerna. Kontraktet i 19 A-B bestod dessutom av ett huvudkontrakt och två sidokontrakt, alla tre med olika villkor. Det ena av dessa sidokontrakt, av styrelsen benämnt ”slavkontraktet”, var tidigare inte känt för styrelsen. Enl ”slavkontraktet” kunde Staden själv bestämma hur länge de ville hyra lokalen, dessutom vilken hyra de ville betala.

När kontraktstiden för den mindre lokalen gick ut för drygt ett år sedan sades kontraktet upp för avflyttning enl villkoren i huvudkontraktet. Staden upplåter huvuddelen av den lokalen till andrahandshyresgäst. Vid påföljande förhandlingar erbjöds Staden en uppgörelse med Föreningen som innebar avflyttning från den lilla lokalen mot att Staden skulle få ett nytt långsiktigt hyresavtal för den stora lokalen. Staden avvisade erbjudandet utan att ens kommentera innehållet.

Styrelsen tolkade Stadens inställning till erbjudandet som att det förelåg ett begränsat intresse för att säkra ett långsiktigt kontrakt för den stora lokalen (152 A-D).

Hyresnämnden gav Staden rätt att förnya kontraktet för den mindre lokalen (19 A-B) enl villkoren i ”slavkontraktet” i motsats till lydelsen i huvudkontraktet och det andra sidavtalet.

Styrelsens främsta uppgift i en ekonomisk förening är att tillvarata föreningens och medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsens bedömning är att en ombyggnad av de sammanlagt ca 1000 kvm lokalyta till lägenheter skulle generera en nettovinst på många tiotals miljoner kr. Dessa medel skulle kunna användas till angelägna åtgärder som amortering av Föreningens lån (f n ca 220 Mkr) eller till underhåll och förnyelse av vår stora fastighet.

Grundat på Föreningens bättre nyttjandemöjligheter för lokalerna tillsammans med Stadens visade låga intresse för att långsiktigt säkra verksamheten i den stora lokalen och omständigheten att Staden inte nyttjar huvuddelen av den lilla lokalen, utan hyr ut den i andra hand, beslöt styrelsen i december 2009 att säga upp de båda hyreskontrakten för avflyttning. Kontrakten går ut, för stora lokalen den 31 dec 2010 och för lilla lokalen den 31 mars 2011.

Nu vaknade Staden upp, vände sig till Hyresnämnden, begärde samtal med styrelsen och informerade media. Styrelsen preparerade väl sin hållning och ställde upp på några möten. Vid samtalen representerades Föreningen av ordförande och vice ordförande samt av Föreningens jurist. Staden företrädde under ledning av Stadsdelsdirektören. Parterna förklarade sina inställningar i frågan. Staden sade sig vilja återlämna den lilla lokalen mot att bli få ett nytt långsiktigt kontrakt för den stora lokalen för en angiven ny hyra. Staden kom således tillbaka med det förslag som styrelsen hade erbjudit ett år tidigare men som Staden då avvisade.

Styrelsen tänkte igenom det nya läget och gjorde bedömningen att återtagandet av den stora lokalen skulle kunde senareläggas i minst fem år. Då skulle endast den lilla lokalen omvandlas till lägenheter. Förutsättningen för styrelsen att kunna gå Staden till mötes och godta önskemål om lång hyrestid, inkluderande av lekplatsen m m var dock att hyran höjdes till en nivå över den av Staden föreslagna. Detta fastställde styrelsen som ett nödvändigt villkor för att en ev uppgörelse skulle bli ekonomiskt försvarbar för Föreningen. Styrelsen framförde dessutom möjligheten till en kompromiss, att hyran skulle trappas upp under fem år, där hyran första året, 2011, skulle bli den av Staden föreslagna och efter fem år, 2016, bli den av styrelsen krävda.

Samtalen har förts i god och saklig anda, helt informellt. Styrelsens bedömning är att samtalen

öppnat goda möjligheter för Staden att långsiktigt kunna driva sin verksamheten i stora loka-len vidare på villkor som är rimliga både för Staden och Föreningen. Styrelsen bedömer att en långsiktig hyresnivå enligt Stadens förslag innebär en ekonomisk belastning för medlemmarna.

Staden avvisar förslaget med motiveringen att det blir för dyrt och har avbrutit samtalen.

Styrelsen har på begäran avtalat om ett sammanträffande med en arbetsgrupp från föräldrarna till dagisbarnen.

Bertil Adler
Ordförande

Markiser



Styrelsen har sett över färgsättning av markiser. Detta för att få en mer enhetlig bild av fastigheternas fasader. Detta gäller för nyanskaffning av markiser.

De som redan nu har en markis i annan kulör får ha den kvar.

Styrelsens inriktning är att markiser skall vara randiga i kulörerna rött-grått-vitt i någon kombination. Ett ramavtal kommer att tecknas inom kort. Montering skall ske av leverantören. Ring förvaltaren innan köp.



Inglasning av balkonger

För att få glasa in sin balkong måste man skriva ett avtal med föreningen. Avtalet finns på hemsidan eller kan beställas av förvaltaren. Det utgår en administrativ avgift om 500 kr till föreningen. Du som har terrasslägenhet kan för närvarande inte glasa in.

Avtalet skall även undertecknas av den leverantör du väljer för arbetet.

Föreningen har tecknat ett ramavtal med JTM Aluminiumsystem AB. För beställning ring direkt till företaget. 0501-27 80 80.

Priser enligt nedan:

| Bredd | Antal lucko:Skjutluckor | Vickluckor |
|---------|-------------------------|---------------|
| 3 meter | 3 | 16 450 19 000 |
| 5 meter | 6 | 21150 31 150 |
| 7 meter | 8 | 27 850 41 750 |
| 9 meter | 10 | 34 000 52 500 |

Aluminiumdörrar 9 x21 helglasad 9 000
Dörr i trä + utsida aluminium helglasad 7 500

Inglasningen och dörrar är i pulverlackerat vitt utförande som glasas med 4 mm härdade glas.Se bild.

Fönstren är skjutbara i sidled med lagrade nylonhjul. Profilerna är utformade så att flera fönster kan parkeras bakom varandra. Borsttättningslister monteras mellan glasen och rälsprofiler som garanterar en tyst gång Inre beklädnad i vit 6,5 mm fuktbeständig plywood.

Boulebana



Föreningen har en boulebana, den ligger i anslutning till entrén Valhallavägen. Klot får var och en ta med sig. Utmana dina grannar. Det är trevligt med en levande gård där alla kan umgås och ha trevligt. Den ger även grund för grannsamverkan som enligt polisen är en av de bästa åtgärderna för att förebygga inbrott.

Tvättstugan

Det fastnar lösa bh byglar i tvättmaskinerna varje månad. Byglarna fastnar i trumman och i avloppsventilen. Byglarna har också trasat sönder plagg vid några tillfällen. Det är inte tillåtet att tvätta behåar med byglar utan tvättpåse. Finns att köpa på Åhléns mfl butiker.



Bostadsanpassning

En person som på grund av funktionshinder behöver anpassa sin bostad kan söka bostadsanpassningsbidrag för detta. Bidraget regleras av Lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag Lagen har till ändamål att genom bidrag till anpassning av bostäder ge personer med funktions hinder möjlighet till ett självständigt liv i den egna bostaden. Kommunen svarar för att bidrag lämnas till anpassning och återställning av bostäder enligt



bestämmelserna i denna lag. Bidraget lämnas till sådana åtgärder som är nödvändiga för att klara vanliga boendefunktioner.

Till dessa hör att komma in i och ut ur bostaden liksom att förflytta sig inom bostaden, att laga mat och äta, att sköta sin hygien. För mer information kontakta Östermalms Stadsdelsförvaltning 08-580 10 000 (ps det kostar inte dig eller föreningen något)

Jour



Jour är till för allvarliga fel under icke kontorstid, tänk på att jouten är mycket kostsam för föreningen och skall därför användas så restriktivt som möjligt.

Om olyckan ändå skulle vara framme så när Ni jouten på följande sätt.

Jour vardagar efter 17.00, helgar 08-18 70 00

Alla arbeten som kan vänta till ordinarie kontorstid skall anmälas till felanmälan på T&T, 08-562 559 60 eller felanmalan@ttf.se

Andra nummer som kan vara bra att ha tillhands

Hiss service (dygnet runt).....08-564 350 10

Polis om det inte är akut.....114 14

Polis, ambulans och brandkår.....112

Efterlysning



Är det någon som har information om bronshästen som står på gården utanför 15A eller om den lilla bronskvinnan nere i köpcentrum?

Förvaltaren tar tacksamt emot information.



Förvaltarens skadedjursskola nr 1



Brödbagge *Stegobium paniceum*

Brödbaggen är ett skadedjur som är särskilt intresserade av stärkelserik föda. Man ska vara speciellt uppmärksam om man lagrar torrt växtmaterial.

Andra angreppsområden är kryddor, ylle, hår och läder. Den kan också gnaga hål i böcker, träföremål, tenn, aluminium och bly. Brödbaggen är utmärkta flygare som gärna söker sig till ljusa ytor, t ex vid fönster.

Larven är vit och blir cirka 5 mm lång. Larven är mycket aktiv och är skickliga på att ta sig in i tätslutande förpackningar. Den föredrar knäckebröd, pasta och hundkex.

För anmälan om sanering kontakta **No More Skadedjursbekämpning 020-545 556**

Nödutrymning



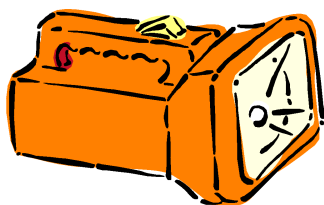
Stanna upp för en minut och betänk att en brand slår ut belysningen i fastigheten och att du och din familj i totalmörker skall springa ned för trapporna.

Man ser då inte barnvagnar, skor, cyklar, torkmattor eller annat som trots förbud står i trapphuset.

Tänk på Er egen säkerhet och tala med grannarna om vikten av att det är rent i trapphuset.

Det är bra att alltid ha en fungerande ficklampa i hallen som man lätt hittar vid en olycka.

Prova att ta dig ned i trappen och blunda och se om du kan ta dig ut.



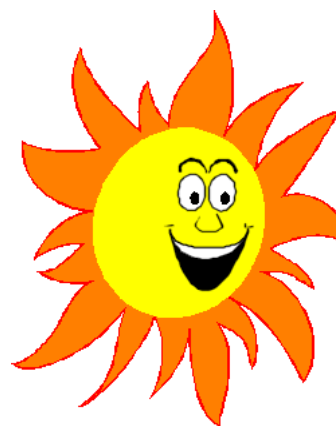
Vi får klagomål från flera boende att det förekommer att man öppnar lägenhetsytterdörren för att vädra ut matos i trapphuset. Vi ber de som gör detta att upphöra med detta

Viste du att:

1. ...om alla svenskar lämnade in sina kapsyler för återvinning skulle stålet räcka till 2 200 nya bilar!
2. ...en droppande kran kan förbruka 25 000 liter om året?
3. ...om alla i Sverige sorterade ett extra kilo aluminium varje år skulle den sparade energin räcka till att värma upp 10 000 villor.
4. ... vi 9 miljoner svenskar förbrukar mer energi än Indonesiens drygt 200 miljoner invånare.
5. ... en kiwi hitflugan från Nya Zeeland orsakar 5 gånger sin vikt i utsläpp av koldioxid?



*Du kan inte göra allt, men du kan göra något!
Kom ihåg det!*



**Styrelsen och förvaltningen önskar en
skön sommar!**