



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 2 • maj 2016

**GLÖM INTE
FÖRENINGSTÄMMAN
DEN 9 JUNI!**



Njut av vår fina gård

I Huvudet på en ordförande

Ibland undrar jag vad som har gjorts under de fyra år som jag varit verksam i styrelsen för BRF Fältöversten och vilken påverkan det haft på fastigheten, föreningen och oss medlemmar.



Klart var att när föreningen tog över fastigheten från Familjebostäder så fanns det ett stort uppdämt behov av underhåll med läckande tak uttjänt kontrollutrustning och en undermålig delning av värme, vatten och elektricitet mellan Gallerian och BRF. Delningen var en av de första punkterna som vi arbetat med, det är en mycket komplex uppdelning där alla rör, kablar m.m. som går till BRF passerar kors och tvärs igenom underliggande fastighet och fortfarande kan vi hitta felaktigheter som vi åtgärdar.

TAKEN EN TUNG PUNKT

Taken har varit nästa tunga punkt vi arbetat med, föreningen dras med många vattensador ofta beroende på läckande tak men även bristfälliga tätskikt i badrum. Taken över den låga delen på husen är nu slutligen helt utbytt med en garanti som ger BRF en trygghet i många år framöver. Högdelnarnas tak har tilläggsisolerats och delvis renoverats men dessa kommer att behöva ytterligare åtgärder inom de närmaste två åren för vilket en upphandling pågår, därefter ska vi kunna känna oss trygga på att vi

under en lång tid framöver slipper takläckage.

NY FÖRVALTARE

En ny förvaltning har upphandlats, den gamla T&T sålde ägarna och den personal som arbetade med Fältöversten slutade. Andra exempel på upphandlingar har rört fönsterrenovering på sydsidan och balkongerna som har målats om, tilläggsisoleringen, takläggningen, hissservice, byggnation av expedition, föreningslokal, gästlägenhet m.fl.

Lite utsmyckning har ordnas genom att vi kunde få en till staty som nu står vid Valhallavägsentreen.

VÅR GÅRD

Även gårdsvegetationen var i stort behov av underhåll och komplettering, nu har vi äntligen fått en trädgårdsmästare som verkar ha gröna fingrar och ansvar buskar och kompletterar vid behov. En större uppdatering tvingas vi vänta på då AMF inte kunnat ge oss besked om när nästa tätskiktsrenovering är planerad, när den görs kommer de att gräva upp hela gårdsytan, då vore det lämpligt att se över hela gårdens utseende och funktioner då återställandet av gården bekostas av AMF.

En egen expedition där man kan träffa förvaltningen, en gästlägenhet görs i ordning och är snart klar, fritt internet, fria TV kanaler, Ip telefoni, lastplatser i garage, porttelefon i flythissen, automatisk öppning av alla portar är några av de saker som ordnats för att ytterligare öka bekvämligheten för de boende. Nästa möjliga steg är att föreningen tecknar elavtal för hela fastigheten och sedan debiterar medlemmarna efter deras förbrukning, då skulle föreningen kunna upphandla ett fördelaktigare avtal än enskilda medlemmar och dessa skulle slippa den fasta kostnad som debiteras per kund, men detta förutsätter att stämman godkänner styrelsens proposition om separat debitering.

VÅRT SKALSKYDD ÄR EN ANNAN VIKTIG DEL

Skalskyddet är en viktig del, detta uppdateras kontinuerligt för att vi ska kunna ha en säker och trygg miljö för våra medlemmar. T.ex kommer trappan mot Erik Dahlbergs alle att glasas in under sommaren och entren från Värtavägen få ytterligare en dörr för att även där erhålla en slussfunktion. Kvar är endast Valhallavägen där en förhandling med AMF pågår för att möjliggöra en slussfunktion.

EN GOD EKONOMI

Under tiden har vi sålt 19 fd hyresrätter som gav BRF 99 milj kr netto. Samt 3 av föreningens lokaler vilka ger ett ytterligare ett netto tillskott på 77 milj kr och drygt 30 nya BR. Förändringen medför att gården nu blir privat och endast till för våra medlemmar.

Trots alla kostnader för renoveringar så har föreningen lyckats ändra den

ursprungliga planen på årliga avgiftshöjningar och även kunnat amortera av lånen med 99 milj kr så att vi i dagsläget endast har 69 milj kr i lån.

I samband med ombyggnationen från lokaler till lägenheter behövde portar ändras och Vv 148B har nu fått ett nytt luftigt och välkomnande intryck, styrelsens förslag till årsstämman kommer att vara att alla portar uppgraderas till samma model och standard.

Att alla dessa åtgärder börjar ge resultat kan vi se genom att flera lägenheter nu sålts för över 100.000kr/m2. Men det finns fortfarande mycket kvar att göra för att förbättra fastigheten och öka dess värde t.ex olika energiåtervinningsprogram, hissar, trapphus och att se över vad vi kan göra med all fasadplåt, in och utvändigt färgsättning m.m.

Så kommande styrelsemedlemmar kan inte slå sig till ro och tro att det är

enkel uppgift att sitta i styrelsen för BRF Fältöversten. Det kräver tid (själv har jag lagt ner cirka 20 timmar per vecka), engagemang, kunskap och förståelse för fastigheter, dess skötsel och ständiga utveckling för att föreningen även i framtiden ska kunna stoltsera med att vara en BRF med en av östermalms bästa ekonomi.

Med dessa ord tackar jag för de 4 år jag har haft ert förtroende att vara med och förvalta vår BRF och lämnar härmed över stafettpippen till nästa ordförande ☐



Ordförande

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

Fyra år av hårt arbete

Allt roligt har sitt slut. Arbetsbelastningen för de personer som sitter i styrelsen är hög och därför känns det skönt att efter fyra år nu få lämna över till någon annan.

Det har varit fyra intensiva år och genomförande takten av många stora projekt har varit hög. Trots att mycket är gjort kan man samtidigt konstatera att en hel del återstår att ta i tu med. Husen har ju trots allt en hel del år på nacken och byggdes under 70-talet när mycket ny byggteknik infördes på gott och ont.

TILL SLUT - EN GÄSTLÄGENHET

Förutom högtaken som nu renoveras behöver fönstren på Norrsidorna ses över och snart är det på allvar dags att ta tag i hissarna. Till de mer roliga sakerna är att vi sett en fantastisk kvm prisutveckling på de lägenheter vi sålt i föreningens regi, samt att vi slutligen har fått en gästlägenhet.

ALL TIME HIGH

Vi har också fått fantastiskt bra betalt för våra lokaler vi nu ombildar till bostäder. Enligt Skeppsholmens Fastighetsmäklari har vi slagit all time high på Östermalm.

Tack för mig och glöm inte att boka upp er till stämman den 9:e juni på Östra Real ☐



Kommunikationsansvarig

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



Status konvertering av lokaler

Föreningen fick i april en tomställd hyreslägenhet på Valhallavägen 150B, 3tr. Lägenheten är 94 kvm och i mycket dåligt skick. Av den anledningen har styrelsen beslutat att renovera hela lägenheten.

När lägenheten väl är renoverad kommer den på sedvanligt sätt säljas av en föreningens valda mäklare och läggas ut på Hemnet.

FÖRSÄLJNING AV LOKAL PÅ VALHALLAVÄGEN 148C

Som tidigare meddelats i Fältposten nr 1 erhöll styrelsens 10 offertsvår från potentiella byggnadsfirmor avseende konvertering av lokal till bostadsrätter på Valhallavägen 148 C (fd Hemtjänstens lokal). Styrelsen intervjuade de tre byggnadsfirmorna med de högsta buden. Valet föll slutligen på Vivioo som lämnade det allra högsta budet 11,55 miljoner kr vilket innebär ett pris på 66 956 kr/kvm BOA, baserat på deras inlämnade bygglovsritning.

Vivioo har startat projektering och bygglovsansökan lämnades till Sthlm stad i slutet av april. Vivioo planerar att bygga fem lägenheter; den minsta ca 20 kvm och den största ca 46 kvm. Vivioo hoppas att man får en snabb handläggning av ärendet då det tidigare gjorts en förstudie för pågående byggnation i föreningen (ombyggnad av lokalen på Valhallavägen 148A-C). Tanken är att byggnationerna ska vara avslutade i oktober och att försäljning av bostadsrätterna därefter påbörjas.

FÖRSÄLJNING AV LOKAL PÅ VALHALLAVÄGEN 152

Under mars skickades anbudsinsbjudan på lokalen Valhallavägen 152B-D ut till ett tjugotal byggnadsfirmor. Föreningen fick in 11 anbud och de 4 aktörer som lämnat högst bud kallades till intervju med styrelsen där även Gunnar Sundqvist,

kvalitetssäkrare för arbetet med ombyggnad av lokal på Vvalhallavägen 148A-C, deltog.

Samtliga byggnadsfirmor som intervjuades hade i sina kalkyler räknat med uteplatser på båda sidorna av fastighetskroppen men enkelsidiga lägenheter. En av aktörerna hade i sitt förslag tre entréer från sydsidan av fastighetskroppen medan övriga aktörer inte redovisade några planer på entréer från sydsidan av fastighetskroppen.

Styrelsens beslut av aktör baserades på helhetsbedömningen avseende:

1. Ekonomi, storlek på köpeskilling samt betalningsplan, köparens ekonomi
2. Lösning/förslag, antal kvm m.m.
3. Referenser
4. Energi och entusiasm

Styrelsens slutgiltiga beslut blev att välja Vivioo och anta deras bud på 43,5 miljoner kr vilket motsvarar 72 864 kr/kvm BOA, baserat på deras inlämnade bygglovsritning. Beslutet grundades på följande skäl:

- 1 Föreningen vet vad föreningen får om marknaden går ner innan byggaren kan sälja lägenheterna
- 2 Spelar ingen roll om byggaren säljer på ritning eller efter färdigställande
- 3 Föreningen får minst det pris styrelsen föresatte sig (40 miljoner kr)
- 4 Föreningen behöver inte bry sig om hur många kvadratmeter byggaren "får ut"
- 5 Det mesta säkra valet (minimerar risk och medlemmarnas pengar)

6 Vivioos bud är det högsta budet räknat per kvm BOA

7 Föreningen önskade inga entréer på sydsidan av fastighetskroppen vilket Vivioo ej hade i sitt förslag

8 Vivioos förslag/koncept mer genomarbetat än samtliga andra aktörers

Styrelsen har beslutat att låta årsstämman i juni avgöra om lägenheter på norrsida av Valhallavägen 152 ska få var sin uteplats/altan i norrläge eller ej.

SUMMERING AV TOTALA INTÄKTER FRÅN FÖRSÄLJNING AV FÖRENINGENS LOKALER

Styrelsens arbete med att konvertera föreningens lokaler till bostadsrätter kommer att leda till totala intäkter på sammanlagt 78, 35 miljoner kr baserat på:

- 23,30 miljoner kr för Valhallavägen 148A-C
- 11,55 miljoner kr för Valhallavägen 148C
- 43,50 miljoner kr för Valhallavägen 152

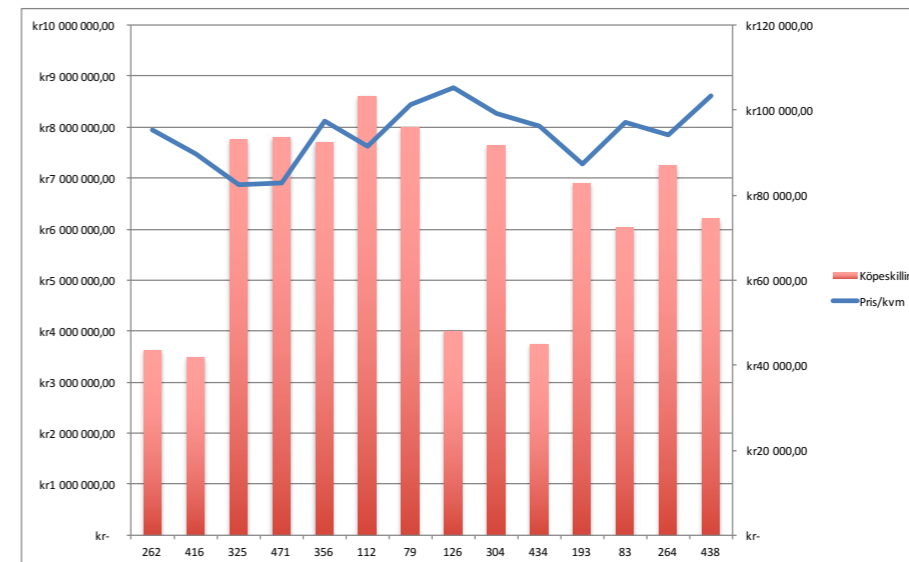
Med dessa kommande intäkter finns det goda förutsättningar att renovera och underhålla fastigheten utan att behöva höja månadsavgiften framöver ☐



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

Priserna fortsätter att ligga högt i Fältöversten

Diagrammet nedan visar lägenhetsförsäljningar hittills under året. Bodelningar, arv, gåvor och delförsäljningar har räknats bort.



Under året har hälften av försäljningarna i föreningen hamnat över 100 000 kronor per kvadratmeter

och medlet för föreningen ligger hittills under 2016 på höga 94 522 kronor per kvadratmeter

Lite om vår ekonomi

Ekonomi i Brf Fältöversten tickar på och utfallet för det tre första månaderna ligger över budget med 2,4 Mkr.

Detta förklaras till största del av att försäljningen av pantbrevens skedde efter årsskiftet men var planerat att ske innan årsskiftet.

Glädjande kan vi på grund av detta höja prognosen för helårsresultatet för resultatet före avskrivningar från Budgeterade -42 tkr till + 2 Mkr.

REVIDERAD UNDERHÅLLSPLAN

Ber er dock att ha i åtanke att hela underhållsplanen har reviderats under april månad, men var inte

klar vid kvartalsbokslutet, vilket gör att prognosen för helårsresultatet troligtvis kommer att revideras nedåt efter april månads utgång ☐



Kassör
BODIL MARKUSSON. Bodil når du på bodil.markusson@brf-faltoversten.se

ter där de små lägenheterna och främst tvåorna tingar högst kvadratmeterpris.

Toppnoteringarna under året ligger på 8 600 000 kronor i köpeskilling, detta för en trea på 148 A och 105 263 kronor per kvadratmeter för en tvåa på 148 B.

STATISTIKEN KOMMER TROLIGEN ATT FÖRBÄTTRAS

I och med att försäljningarna av de nybyggda lägenheterna på 148 B startar nu i maj förväntar vi oss att detta skall dra upp statistiken än mer ☐



Fastighetsförvaltare
ANN ERIKSSON. Ann når du på ann.eriksson@adex.se

Byggnader och underhåll

Nu är vi inne i en intensiv period, lågtaken är klara, upphandling av återstoden av omläggningarna av högtaken är igång, sannolikt kommer detta arbete starta under hösten och hålla på en stor del av 2017.

Hela underhållsplanen har reviderats (mer om detta på årsmötet), tack vare lokalförsäljningarna har vi medel på väg in som medför att vi under den kommande 4-5 årsperioden kan göra alla de förbättringar som vår fastighet så väl behöver utan att ta nya lån.

INTE BARA UNDERHÅLL

Men det handlar om mer än underhåll, vi måste se till att vi förbrukar mycket mindre energi (årskostnad i nuläget 5 MSEK+/år) och att vi får ett bra inomhusklimat för alla och snygga entréer. När vår fastighet byggdes snålades en del på materialvalet, ni som undrar varför tegelhus byggda vid sekelskiftet fortfarande är jättefina samtidigt som vårt tegel frostsprängs så är anledningen att vårt tegel e.g. är avsett för inomhusbruk.

Genom att impregnera teglet med ett preparat kan vi ge fasaden en "Gore-Tex" funktion, fukt kan vädra ut men fasaden är vattentät, innebär att vi sparar en hel del energi och slipper problemet med frostsprickor.

Beträffande inomhusklimat, som ni vet håller vi på med en OVK för att få ordning på ventilationen, dessutom planerar vi att göra en injustering av radiatorslingorna som kommer ge oss en mer stabil temperatur i lägenheterna, idag finns det många boende som har mycket kallt inne under vintern, så vill vi inte ha det, dessutom sparar vi energi på detta.

I våra undercentraler (3st) behöver vi göra en hel del uppdateringar och installera ny styrelektronik för att få koll på systemet, det har visat sig att

det finns onödig utrustning installerad och vi saknar i praktiken vettig övervakning något som krävs för att spara energi.

I samband med uppdateringen av undercentralerna (som kommer spridas över flera år) kommer vi installera återvinning av den energi som vi via vår ventilation spolar rakt ut i rymden, bara denna åtgärd sparar ca 60% av energiförbrukningen, vi försöker att i samråd med AMF göra något som gör båda fastigheterna tillsammans blir mer effektiva, vi vill ha deras överskottsvärme och vi kan ge kyla tillbaka till dem, mao en win-win situation ☐



Fastighetsansvarig
THOMAS SMITT. Thomas når du på thomas.smitt@brf-faltoversten.se

Njut av vår fina gård

Det är många förändringar på gång i vår förening som kommer att påverka inte minst gårdens framtida utformning.

Nya uteplatser för de nya lägenheterna som redan är på gång att färdigställas kommer till. En uppgradering av våra lekplatser kommer att ske i samband med att dagislokalen byggs om till bostäder. Boulebanan hoppas vi ska få nytt liv med Gårdsgruppens initiativ med anlitad lärare under våren.

Min förhoppning är att vår gård ska fortsätta fungera som en grön oas för oss alla i föreningen; barn, unga och äldre. För att uppnå en positiv gemenskap behöver vi bidra med både omtanke och hänsyn till varandra. Vi har ju en unik plats att värna.

Ett medskick kommer här med en bild på de fina blommorna i rulltrappan mot Karlaplan. Och

en bild på våra blommande körsbärsträd!

VI VILL BLI FLER

Gårdsgruppen bidrar med ett stort engagemang och ser gärna flera nya medlemmar som vill vara med och utveckla gården.

Välkommen att höra av dig ☐



Gårds- och Miljöansvarig
IRENE FÄLLSTRÖM. Irene når du på irene.fallstrom@brf-faltoversten.se



Vårstök med Gårdsgruppen





Våren har kommit till Fältöversten