

FältPosten



Nr 2 2013 maj

Brf Fältöverstens informationsblad

Redaktionen



Fältposten sammanställs av Matz Eklund. Bidrag eller synpunkter på informationsbladet mottages med tacksamhet. OBS Det är mycket viktigt att du har tecknat bostadsrättstillägget till din hemförsäkring.

matz.eklund@tff.se eller 08-562 559 12

Kassören rapporterar...



Lite om våra ekonomiska och finansiella utsikter

Bäste medlem!

Du har nu fått årsredovisningen i din hand, och det kan vara på sin plats att kommentera den ekonomiska och finansiella utvecklingen samt blicka framåt.

Som tidigare sagts har föreningen en mycket stabil ekonomisk bas utifrån kombinationen av återstående hyresrätter (f n 55 st.) med ett bedömt marknadsvärde om 180-200 Mkr och en återstående låneskuld om 112 Mkr efter amortering av 13 Mkr i juni. Med denna bas räknar vi med att kunna genomföra planerat underhåll om totalt ca 50 Mkr de närmaste 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 ner

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.

Men om nu ekonomin är så bra – vi redovisar en förlust exkl avskrivningar om 6,4 Mkr?

Intäkter från försäljning av tomställda hyresrätter resultatförs ej utan redovisas som en ökning av det egna kapitalet (inbetalda insatser och upplåtelseavgifter). Upplåtelseavgiften motsvarar den intäkt föreningen fått utöver värderingen vid ombildningstillfället, och kan sägas motsvara en reavinst. För 2012 uppgick denna "reavinst" till 16,7 Mkr. Totalt medför detta att det egna kapitalet ökat med 23 Mkr till 1 076 mill.

Underhåll, vare sig det är planerat eller, och som ej kan klassas som standardhöjande måste kostnadsföras i sin helhet det året det utförs.

För 2013 kommer resultatet att förbättras med ca 4 Mkr exklusive kostnaden för fönsteråtgärder, beroende på beslutade avgiftshöjningar (2 Mkr) samt lägre räntekostnader på grund av amorteringar och lägre räntesatser på omförhandlade lån (2 Mkr).

Försäljningsprognosen för tomställda hyresrätter för 2013 ligger för närvarande på drygt 20 Mkr.

Med aktuell avgiftsnivå når vi inte riktigt målet att intäkterna ska täcka driftskostnad exklusive planerat underhåll samt räntekostnad, för 2012 - 6,4 Mkr, prognos 2013 -2 Mkr.

Vad tjänar vi på när vi får möjlighet att sälja tomställda lägenheter?

Vår räntekostnad minskar med ca 1 500-2 400 kr/m², medan netto lägenhetsintäkter minskar med ca 600 kr/m², vilket ger en vinst om 900-1 800 kr/m² beroende på försäljningspris 50 000-60 000 kr/m² och räntekostnaden 3,0 % - 4,0 %.

Vi behöver inte låna pengar till planerat underhåll, utan inbetalda insatser kan användas

till amorteringar, och upplåtelse-avgifterna till planerat underhåll.

Det man äger vårdar man mer...

Blir det några avgiftshöjningar 2014 och därefter?

Vi för en dialog om detta i styrelsen, och ber att få återkomma. Vårt mål är att intäkterna ska täcka driftskostnad exklusive planerat underhåll samt räntekostnad, men ej avskrivningar så länge som värdet av sålda hyresrätter överstiger avskrivningsbehovet.

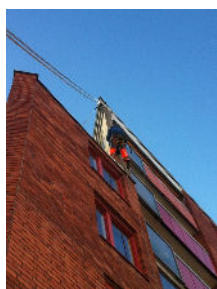
Med de prognoser vi har, ser jag, i egenskap av ekonomiansvarig, att det förmodligen saknas ca 2 Mkr i dagens penningvärde varför en höjning av årsavgiften i storleksordningen 40 kr/m² 2014 är vad som behövs för att uppnå våra krav och mål på en sund och hållbar föreningsekonomi.

De faktorer som i första hand kan förbättra eller försämma prognosen de närmaste 2-3 åren är kostnader för värme, reparationer, vattenskador, löpande underhåll utöver plan samt försäljningstakt av tomställda hyresrätter. Men, tack vare vår mycket stabila ekonomiska bas, bedömer vi kunna hålla våra årsavgifter på en fortsatt låg nivå relativt sett, under lång tid framåt samtidigt som det egna kapitalet fortsätter öka, och skulderna minskar.

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	kr/m ²	604	Prog 2013
minus plan. Underhåll			

Åtgärder på våra fasader



Under hösten 2012 inventerades våra tegelfasader. De brister som uppmärksammades kommer att åtgärdas under sommaren. Alla arbeten kommer att utföras genom arbetskättrare. Således inga ställningar eller skyliftar.

Fönsterunderhåll



Styrelsen har beslutat att utöka den nu pågående fönstermålningen med tätning av alla fönster och inte bara de på balkongen som nu målas samt att hela fönsterväggen blir målad och inte bara fönster och fönster dörr.

Vi dras med en försening på två veckor då det inte gick att komma igång i slutet av mars på grund av att det var för kallt.



Vi behöver komma in till dig vid tre tillfällen. Först kommer snickaren som kommer att justera fönster på balkongerna så att de går lätt att öppna och stänga, de byter eventuellt dåliga koppelskruvar och glidbleck. De gamla tätningslisterna demonteras. Därefter kommer målaren som tar bort torkat kitt, tvättar och målar om fönsterna på utsidan. När färgen torkat ordentligt kommer snickaren tillbaka och tätar alla fönsterna i lägenheten.

En detaljerad tidplan finns längre bak i detta nummer av Fältposten. Vi ber er underlätta för entreprenören genom att plocka bort allt i era fönster, ta ned gardiner och ställ undan blommor mm. Vi behöver fritt två meter framför fönstren. Några dagar innan vi kommer får du en avisering i brevlådan.

Nyckeltaggar

Har du tappat en nyckeltagg eller behöver beställa flera, kontakta förvaltaren genom Cecilia Berg, cecilia.berg@tff.se 08-562 559 10. Pris 350 kr/st.



Jaså Mikael Kokkalis, du tycker att det är dags att släppa ordförandeklubban och lämna styrelsen i bostadsrättsföreningen Fältöversten?

Det stämmer och det är naturligtvis med blandade känslor jag stiger av, men efter tjugo års arbete för bostadsrättsföreningen tycker jag att jag dragit mitt strå till stacken. Det är dags för nya, friska krafter att ta vid.

Tjugo år säger du. Du var alltså med redan när föreningen bildades 1993?

Ja, det var då de borgerliga partierna i Stadshuset gick ut med vallöftet att sälja ut allmännyttan till de boende och Bengt Warne, Bo Stigen och jag själv drog igång det hela. Vi, och framför allt då Bengt och Bo, gick runt i husen med intresseförfrågningar och en överväldigande majoritet visade sig intresserad av att få köpa. Bengt var ordförande under alla år fram till början av 2000-talet, då han flyttade och efterträddes av Bertil Adler som var ordförande till förra året. Till mina första uppgifter i begynnelsen hörde att skriva stadgarna och se till att bostadsrättsföreningen registrerades i fastighetsregistret, så att de boende hade förköpsrätt vid en eventuell försäljning. Under alla år därefter, mellan bildandet och köpet för fem år sedan, bevakade vi årligen förköpsrätten och höll årsmöten varje år.

Och efter alla dessa år blev det till slut "skarpt läge"?

2007 kom äntligen öppningen då vi med Bertil Adler som primus motor kunde få igenom ett köp av Fältöversten, på samma sätt som många andra bostadsrättsföreningar med sitt ursprung i allmännyttan fått tidigare. Efter mycket nattarbete kunde vi 2008 förhandla fram ett bra avtal, där en av förutsättningarna var den tredimensionella delningen av fastigheten, eftersom säljaren inte ville avyttra köpcentret. Fältöversten ingick tidigare i ett större kommunalägt fastighetsbolag som skulle säljas vidare. Vi hävdade vår rätt till förköp och kom överens med kommunen om att vid en eventuell försäljning av fastighetsbolaget skulle en ny ägare

få iklä sig skyldigheten att ombesörja delning av fastigheten och bjuda ut bostadsdelen till bostadsrättsföreningen. Så blev det också. Stor hjälp i detta arbete hade vi av kommunalrådet Joakim Larsson, vår utbildningskonsult HSB och finansiären SBAB som säkerställde att alla som så önskade i möjligaste mån skulle kunna köpa sitt boende. Vintern 2008 hölls köpstämman och en förkrossande majoritet var för ett köp.

Sedan tackade du ja till en plats i den första styrelsen efter köpet?

Ja, min fru och jag utgjorde vid den tiden föreningens valberedning och jag tyckte nog redan då att jag gjort mitt, men ombads att ta en styrelseplats med ansvar för ekonomin, främst för att säkerställa att den ekonomiska planen genomfördes. Jag tackade ja och valdes in, samtidigt som min fru också klev av valberedningen eftersom det inte kändes seriöst att samla alltför mycket inflytande i samma hushåll.

Vilka beslut och åtgärder var det mest bråttom för styrelsen att ta i tu med?

Att få en skicklig förvaltare på plats. Vi beslutade att upphandla T&T som började agera direkt. I och med att köpet genomfördes den 21 maj 2008 måste till exempel avgiftsavier och hyresavier för nästkommande månad skickas ut i bostadsrättsföreningens namn och här hade vi bara några dagar på oss.

Vad kom därefter?

Frågor som sophantering, separering av el- och värmesystem måste också lösas omgående. Högt på agendan stod även att snygga till för att lyfta utseendet något, med målning av balkonger och vissa fasaddetaljer. Nya rulltrappor installerades samt nya entréer. Exteriören uppgraderas fortlöpande, sakta men säkert, för att motsvara de förväntningar såväl boende i Fältöversten som i omgivande fastigheter har rätt att förvänta sig av ett förstklassigt läge.

Det låter som om ni är rätt få i styrelsen med tanke på arbetsbelastningen. Inga suppleanter?

Nej, det stämmer. Vi har idag en rätt "slimmad" styrelse där varje ledamot har ett klart definierat ansvarsområde. Ingen av oss har styrelseuppdraget på heltid, vilket gör det än viktigare med en väl fungerande förvaltare.

Sedan start har vi haft turen att kunna samarbeta tätt med T&T, som tillhandahåller kunnig och tjänstvillig personal ledd av Matz Eklund, enligt min mening en av Stockholms i särklass bästa fastighetsförvaltare.

Vad gäller suppleantfrågan har den ju stötts och blötts vid ett flertal tillfällen och det är ingen hemlighet att jag inte är särskilt lockad av tanken. I en del föreningar kallas suppleanterna alltid till styrelsemötena och kan delta i mötesförhandlingarna med egna synpunkter och krav som de, i motsats till ordinarie styrelseledamöter, inte behöver ta ett personligt ansvar för. Följer man regelverket ska en suppleant endast kallas in de gånger en ordinarie styrelseledamot fått förhinder och då delta under fullt personligt ansvar. Eftersom vår bostadsrättsförening är att likställa med ett mindre börsnoterat fastighetsbolag vad beträffar balansomslutning och omsättning blir frågeställningarna av naturliga skäl mer komplexa än vad de normalt blir i en bostadsrättsförening med tjugo lägenheter. Det innebär att det är mycket svårt att kunna sätta sig in i de flesta spörsmål med kort varsel och inte rätt, vare sig mot föreningen eller den enskilde suppleanten, att göra så. Stora belopp hanteras och medlemmarna måste kunna lita på att det görs professionellt.

Vilka tycker du är de viktigaste egenskaperna hos en person som ska ingå i bostadsrättsföreningens styrelse?

Integritet, kunskap och engagemang. Att vara visionär och samtidigt förankrad i verkligheten. Att i sin roll som styrelseledamot alltid ha förmågan att sätta på sig "koncernhatten", alltså att bortse från egna personliga intressen och endast ha för ögonen vad som är bäst för föreningen och de boende. Detta bör för övrigt känneteckna även övriga funktionärer, som valberedning, revisorer och medlemmar i de olika arbetsgrupperna, som tillkommit under senare år och som jag tycker är ett mycket positivt inslag. Arbetsgrupperna består av medlemmar som engagerar sig i föreningens förvaltning och utveckling och kommer med genomtänkta förslag till förändringar. De som ingår i arbetsgrupperna är intresserade personer med specialkompetens inom skilda områden och kan därmed ses som en

viktig rekryteringsbas för styrelsen.

Det s.k. skalskyddet har ju byggts ut väsentligt sedan 2008 med kodlås, taggar och porttelefoner. Du ser inga nackdelar med att "låsa in" de boende på det här sättet?

Nej faktiskt inte, för vad det handlar om är ju snarare att låsa ute problemen. Jag har också förstått att för många nytillkomna medlemmar har just skalskyddet och säkerheten varit ett tungt vägande skäl för att bosätta sig just i Fältöversten och något man faktiskt gärna betalar litet extra för.

A propos bostadspriserna, hur ser du på utvecklingen där?

Jag kan bara notera att vi haft en mycket god utveckling under de fem åren vi funnits till, vilket till stor del naturligtvis beror på de allmänna marknadskrafterna. Efterfrågan hos oss är stor och lägenheter i vår förening säljs mycket snabbt, ofta innan visning. I föreningens mest attraktiva lägen börjar priserna närma sig 90.000 kronor per kvadrat, vilket jag tycker är mycket glädjande.

Hur ser du på den ekonomiska utvecklingen för föreningen i stort?

Mycket positivt. Redan från början säkerställdes en solid balansräkning och därefter har bostadsrättsföreningens ekonomi i alla avseende utvecklats som det var tänkt och ännu bättre. 2012 förbättrades resultatet med 40 % jämfört med föregående år. Sedan start för fem år sedan har vi amorterat på föreningens lån med 211,5 miljoner, vilket jag känner mig mycket nöjd med.

Du avgår ju i samband med nästa årsmöte. Hur tycker Du att årsmötena har fungerat?

Tyvärr inte alls så bra som intentionen varit.

Hur menar du då?

Årsmötet, eller föreningsstämman, är ju det viktigaste forumet för medlemmarna då man gemensamt ska fastställa om förvaltningen under det gångna året varit OK och att även diskutera framtid och ekonomi. För de flesta medlemmar medför boendet i Fältöversten en stor och viktig investering som man i sitt eget intresse bör bevaka, vilket bäst kommer till uttryck genom att utnyttja rösträtten på årsmötet. Tyvärr kommer i normalfallet inte mer än cirka en tredjedel av de röstberättigade medlemmarna vilket innebär att

det är en risk att majoritetens intressen inte tillvaratas. Alltför stor del av den dyrbara årsmötetiden har gått åt till att dryfta frågor som i många fall är av relativt enskild natur.

Tror du inte att det problemet kan ha att göra med bristande information?

Här som i de flesta andra intresse- föreningar finns alltid några som känner sig otillräckligt informerade och som tycker att styrelsen är alltför osynlig. Jag vågar nog påstå att kontakten med och informationen till våra medlemmar och även till eventuella bostadsspekulanter är exceptionellt god. Bland annat får vi ständiga eloger från mäklare som tycker sig ha en stor hjälp av vår hemsida som de tycker är en av de i särklass bästa och informativa bland alla bostadsrätts- föreningarnas. Hemsidan är vår huvud- kanal för information såväl externt som internt. Eftersom vi är väl medvetna om att alla som bor här inte har Internetuppkoppling ger vi också ut Fältposten så att samtliga ska kunna nås av viktig information. Dock är Fältposten mycket kostsam, vilket är anledningen till att nu vi ger ut färre nummer per år än tidigare.

En annan, nyttillkommen, informations- kanal är portmöten, då medlemmarna i några portar åt gången bjuds in för att få information av styrelsen och tillfälle dryfta frågor de undrar över. Cirka en tredjedel av medlemmarna har under det senaste året deltagit i ett portmöte.

Ytterligare en nyhet är TV-skärmen i fönstret till styrelselokalen, som fortlöpande uppdateras med aktuell information av styrelsens informations- ansvarige.

Så sammanfattningsvis, nej jag tycker inte att vi är dåliga på att informera, men självfallet kan man alltid bli bättre.

Vilka hjärtefrågor har du som du hoppas att en framtida styrelse ägnar sig åt?

Jag hoppas att man fortsätter lägga krut på avvägningen mellan ekonomisk balans och trivsel för de boende med därmed sammanhängande ordningsfrågor. Ett annat område jag tänker på är det utomordentligt viktiga energisparandet. Uppvärmningen utgör vår största utgiftspost. Vidare hoppas jag att den upprättade underhållsplanen för fastigheten fullföljs.

Vad tror du om Bostadsrättsföreningen Fältöverstens framtid? Kommer du själv att bo kvar?

Jag har inga som helst planer på att flytta. Bostadsrättsföreningen Fältöversten har samma dragningskraft på mig som på alla som vill flytta hit. Ska jag bo i en storstad vill jag bo centralt och bekvämt och för mig är Fältöversten den bekvämaste platsen att bo på i hela Sverige. Föreningens framtid ser ljus ut!

Något du avslutningsvis skulle vilja tillägga?

Efter alla dessa år finns det många trevliga, duktiga och hängivna människor jag skulle vilja tacka för gott och givande samarbete. Det gäller framför allt alla medlemmar i alla styrelser sedan start, utomstående experter som hjälpt till under resans gång, övriga interna och externa funktionärer. Ingen nämnd och ingen glömd. Ett varmt och hjärtligt tack till er alla! Det har varit fantastiskt roligt!

Transporter inom föreningen



För att underlätta transporter inom föreningen har vi köpt in 2 mindre 4-hjulsvagnar och två pirror. Dessa kommer man att kunna boka via bokningstavlan i tvättstugan. (eller via Iphone eller internet). Vi kommer att ta två fd soprum på gården där vagnarna kommer att ställas. Om du bokat en vagn/pirra en viss dag kommer din nyckeltagg att öppna dörren. Mer information kommer så snart systemet är i bruk.

Högtrycksspolningen våren 2013



Den nu genomförda högtrycksspolningen har gått mycket bra. Tack till alla er som lämnat tillträde till montörerna, vi kom in i 96% av alla lägenheter.

Vi har noterat eventuella anmärkningar i de lägenheter vi kom in i. Flertalet lägenheter var utan anmärkning men några har brister som bör

åtgärdas för att förhindra lukt eller risk för vattenskada. Nedan några exempel av brister;

- Golvbrunn ej åtkomlig pga duschkabin
- Golvbrunn ej åtkomlig pga bubbelbadkar
- Bakfall på grenledning från diskbänk
- Otät rensplugg
- Defekt vattenlås i kök
- Dålig gumminippel (gummimuff)
- Tvättmaskin i kök
- Läckande köksblandare
- Matta i badrum dålig
- Oklarmrade vattenledningar

Alla lägenheter som erhållit anmärkning kommer att få ett brev med vad som antecknats som brist. Förvaltningen kan hjälpa till med åtgärder eller så åtgärdar ni med egen hantverkare. Observera att om det uppkommer en vattenskada på grund av den brist som antecknats och ni inte vidtagit någon åtgärd kan ersättning helt utebli och ni får svara för alla kostnader.

Vi vill veta vad du tycker



Att bo i en BRF ger unika möjligheter att kunna vara med och påverka närmiljön. Hur man sedan vill förändra eller bevara fastigheten och den omgivande marken varierar från person till person.

Därför har vi som ett komplement till våra populära portmöten där alla har möjlighet att framföra sina synpunkter, under året även startat upp några grupper som ska samla upp våra medlemmars åsikter och därefter hjälpa oss alla att finna en gemensam riktlinje i vår förening. Så att vi ytterligare kan öka attraktionskraften på vår redan populära fastighet.

För att det ska fungera krävs det att vi alla engagerar oss, kanske genom att medverka i grupperna eller genom att förmedla våra egna synpunkter till dem som deltar i grupperna.

Aktivitetsgruppen har som uppgift att ta fram förslag på gemensamma aktiviteter inom föreningen. De har tyvärr inte haft några möten

under året, beroende på för få medlemmar. I dagsläget har endast Gunilla Wernar och Ulla Bohmgren anmält intresse, därför efterlyser styrelsen fortfarande personer som vill vara med och ta fram diverse aktiviteter för medlemmarna. För att anmäla er till denna grupp kontaktar ni styrelsen, lättast genom att skicka ett mejl till styrelsen@brf.faltoversten.se

Fastighetsgruppen har som uppgift att ta reda på hur medlemmarna vill utveckla fastigheten.

De har sedan förra stämman haft 4 protokollförda möten. Vilka bland annat resulterat i några motioner till årsstämman. I gruppen har i mån av tid följande personer deltagit: Charlotta Nylin, Christer Funk, Christer Öhlén, Emelie Benson, Erik Stenvall, Ingerlie Wagland, Magnus Nordenadler, Marie-Louise Sundfeldt-Leijonhufvud, Martin Englund, Mats Eriksson och Mats Linde.

För att komma i kontakt med gruppen är det lättast att skicka ett mejl till fastighetsgruppen@brf.faltoversten.se

Gårdsgruppen har som uppgift att ta reda på hur medlemmarna vill att vår gård ska se ut.

De har sedan förra stämman haft 12 protokollförda möten samt 2 inventeringar av gården, varav en tillsammans med T&T:s trädgårdsmästare Hampus. Gruppen har även anordnat en enkätförfrågan till föreningens medlemmar för att ta reda på hur vi alla vill att vår gård ska se ut.

Gruppen har bestått av Mai Raanaes, Anita Ståhlås, Berit Engdahl, Sofia Björkendahl-Englund som deltagit på alla möten. Men även Emelie Benson, Emma Sterky, Tove Åkesson, Erica Edman och Magnus Nordenadler har i mån av tid deltagit i gruppen.

För att komma i kontakt med gruppen är det lättast att skicka ett mejl till gardsgruppen@brf.faltoversten.se

Protokoll från gruppernas möten läggs även upp på föreningens hemsida så snart grupperna har justerat och sänt in dem.

Styrelsen/Roland Sjödin

Vi hälsar nya medlemmar välkomna!



Rolf Nilsson/Gerd Sahlen	V 148 A
Marie Sennermalm	V 148 F
Carin Waern	V 152 A
Agneta Bergström	V 152 C
David Carlsson	K 19 B
Christina & Thomas Manfredh	K 21 B
Thore Nordenskjöld Ivarsson	V 150 B
Strandberg	V 148 B
Kerstin & Bengt Resare	V 146 E
Bengt Domeij	V 146 B
Dennis Ericson o Idalie Fernandez	K 21 C
Sandra Alicata	V 152 D
Per & Karin Skugge	V 146 F
Tobias Allander	V 148 F
Masoud o Satu Turunen-Taheri	V 150 B
Dan-Michael Sagell	V 146 A
Lars o Ulla Lockne	V 146 A

Varmt välkomna till Brf Fältöversten vi hoppas att ni kommer att trivas hos oss. Hjälp gärna våra nya medlemmar att komma till rätta. Du som flyttat inom föreningen önskar vi dig lycka till med din nya lägenhet.

Hålltider fönstermålning och justering av fönster

Nedan är hålltider för när vi kommer till de olika trapphusen.

K 19 C	Maj
K 19 B	Maj
K 19 A	Maj
K 21 A	Maj
K 21 B	Maj
K 21 C	Juni
V 150 C	Juni
V 150 B	Juni
V 150 A	Juni

V 152 A	juli
V 152 B	Juli
V 152 C	juli
V 152 D	juli
V 146 F	juli
V 146 E	Augusti
V 146 D	Augusti
V 146 C	Augusti
V 146 B	September
V 146 A	September
V 148 A	September
V 148 B	September
V 148 C	September
V 148 D	Oktober
V 148 E	Oktober
V 148 F	Oktober

Om du inte kan vara hemma eller lämna nycklar vänligen kontakta arbetsledaren Leif Kraft på Kristinebergs Måleri 070-822 67 36.

Efterlysning

Vi efterlyser intresserade till gårds- och fastighetsgruppen. Är du intresserad kontakta någon av grupperna via e-post eller Rolands Sjödin i Styrelsen. Kontaktuppgifter se hemsidan.

Ordinarie årsstämman

Vi vill påminna om den ordinarie årsstämman tisdagen den 4 juni klockan 18.00. Inregistrering från 17.30. Östra Real, Karlavägen 79. Vin och smörgås samt Ramlösa och läskedryck Kommer att serveras.

Det är viktigt att gå på stämman och göra sin röst hörd.

**Styrelsen och förvaltningen önskar
en skön försommar.**



Många i Fältöversten har bott här sedan husen invigdes 1973. Först ägdes kvarteret av det allmännyttiga bostadsbolaget Familjebostäder, men vi har sedan 2008 övergått till att vara en bostadsrättsförening.

Våra gårdar kräver en relativt omfattande skötsel, både planteringar och möbler slits. Åtgärder görs kontinuerligt, och kommer att behöva göras i framtiden. Det måste finnas instruktioner för hur vår gemensamma egendom ska förvaltas. Är det rätt fördelning av kostnader kring gårdarna? Ska man prioritera att måla bänkar, eller finns det bättre saker att lägga pengarna på i ett långsiktigt hållbart perspektiv? Lektyr och lekredskap slits och vi har ansvar att hålla dem i skick. De sköter sig inte själva. Befintliga lektyr och även platser för umgänge utomhus utgör störning för några, samtidigt som det finns ett behov av dem för andra.

Eftersom vi är så många i föreningen och alla åldrar ska samsas, är det viktigt att vi tar tillvara allas perspektiv kring gårdarnas användning, det är bland annat därför Gårdsgruppen bildades

2012. Finns det sätt att tillgodose våra motstridiga förhoppningar och förväntningar, och vad gäller de gemensamma gårdarna? Vi tror att det går.

Som underlag för en plan om ett förbättringsarbete av gårdarna samt deras skötsel och underhåll, har Gårdsgruppen gjort en enkät. Vi vill samla in så mycket tankar kring vår gemensamma mark som möjligt. När vi formulerade enkäten inhämtade vi information kring vilka frågor enkäten borde innehålla från människor som arbetar med bostadsrättsföreningar och gårdar. Vi är glada att se en relativt stor uppslutning kring medverkan i svaren på enkäten. Närmare 20 % av alla hushåll har lämnat in svar. Här presenterar vi en sammanställning av svaren.

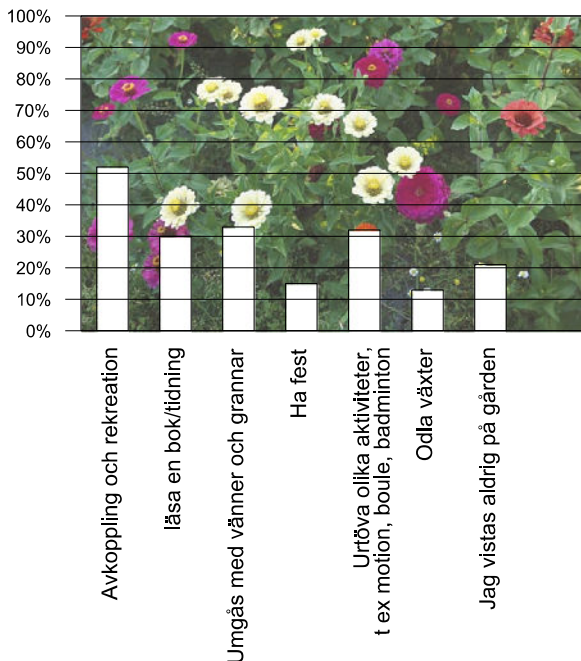
Vårt arbete går ut på ett långsiktigt, bland de boende väl förankrat, förbättringsarbete av våra gemensamma ytor. De är alldeles för viktiga för att lämnas utan medinflytande. Om vi vill konkurrensutsätta skötseln av gårdarna, måste vi också veta vilka tjänster vi behöver köpa. Vi i Gårdsgruppen utgör ett bra tvärsnitt av bostadsrättsföreningens medlemmar med en åldersfördelning som påminner om föreningens i stort.

Är du intresserad av att vara med, hör av dig till

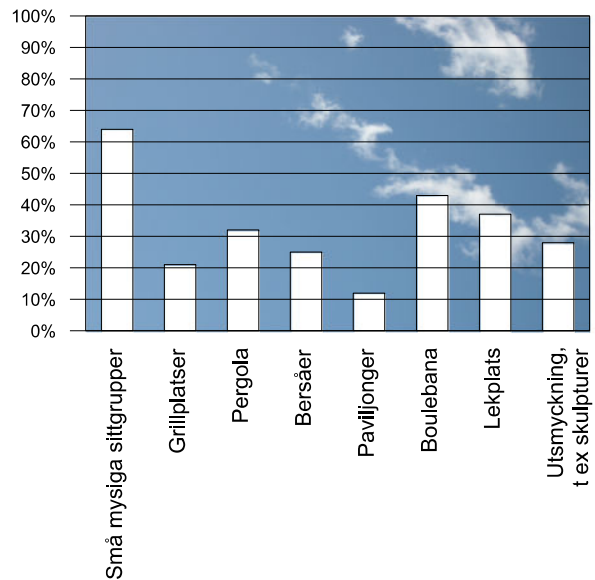
gardsgruppen@brf-faltoversten.se eller Berit Engdahl 08 660 03 71

ENKÄTSVAREN

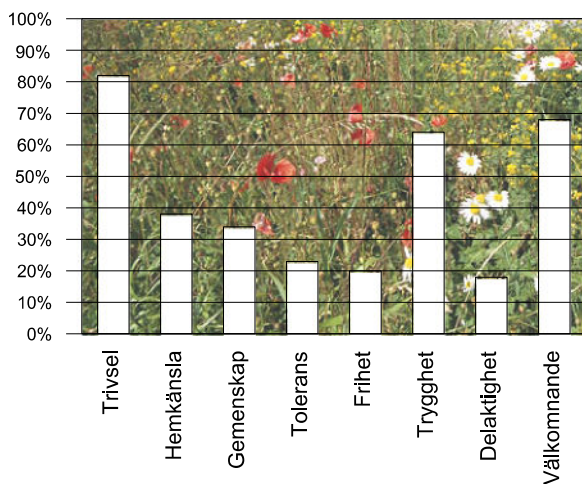
Hur vill du använda gården?



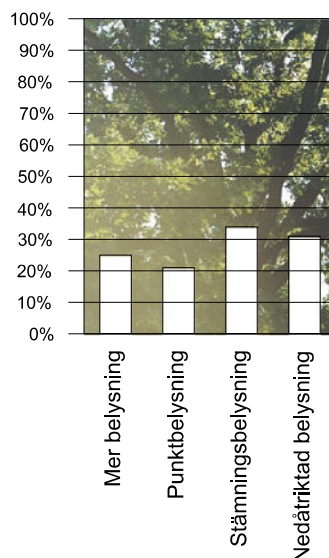
Vad tycker du skall finnas på gården?



Vilket intryck vill du att gården ska förmedla?



Vilka önskemål har du på belysningen?



Kan du tänka dig att vara delaktig i gårdens skötsel? I så fall med vad?

