



Fältposten

Brf Fältöverstens
informatjonsblad

Nr 1 • februari 2022
Utgivare: Styrelsen

PORTMÖTEN

Styrelsen har beslutat att avvakta
med fysiska portmöten tillsvidare.
Läs mer på sidan 2.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

äger rum tisdag den 7 juni 2022
Läs mer på sidan 2.

Ordföranden har ordet - Bäste medlem

Redan nu kan man börja känna lite vår i luften – härligt! Även läget med pandemin ser ut att röra sig i rätt riktning och förhoppningsvis kan vi sakteligen återgå till det normala.

Detta nummer av Fältposten bjuder på en överblick av föreningens pågående projekt, information om årsstämman och portmöten,

information från valberedningen, utförlig information från föreningens förvaltare, en uppdatering om föreningens ekonomi med mera.

En god nyhet är att Tele2, som har tagit över ComHem, har valt att uppgradera det gamla ComHem-nätet i fastigheten kostnadsfritt för föreningen, vilket inne-

bär att nätet inte kommer läggas ner och därmed kommer föreningens medlemmar att kunna fortsätta nyttja deras tjänstebud precis som tidigare. ☐



Ordförande.

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

Information från styrelsen

ÅRSSTÄMMA 2022.

Ordinarie föreningsstämma är planerad att hållas den 7 juni 2022.

Styrelsen följer noga myndighetsföreskrifter och noterar att giltighetstiden för pandemilagen har förlängts. Information om förfarandeform för föreningsstämman kommer att meddelas längre fram.

MOTIONER.

Sista dag för inlämnande av motioner till ordinarie föreningsstämma är den 15 mars 2022, kl. 23.59.

Motioner ska vara i original och vara undertecknade. Motioner kan lämnas till Fastighetskontoret, i föreningens brevlåda på Valhallavägen 152A eller till styrelsesekretären Sven Boman, Valhallavägen 148A, 1 tr. Motioner inskickade per epost eller inlämnade på något annat sätt kommer inte att tillgodoräknas.

CHECKLISTA FÖR VAD EN MOTION SKA INNEHÅLLA:

- ✓ vad är det du vill förändra,
- ✓ hur ser situationen idag,
- ✓ eventuellt mer relevant bakgrundsfakta,
- ✓ vad det skulle innebära om din motion går igenom,
- ✓ använd att-satser ("jag yrkar att...") som ska formuleras som ett beslut och inte som en åsikt,
- ✓ signatur med person- eller medlemsnummer.

Tips till den som vill skriva motioner gavs i Fältposten Extra i februari 2015. Samtliga utgivna nummer av Fältposten finns på www.brf-faltoversten.se.

PORTMÖTEN.

Styrelsen har beslutat att avvakta med fysiska portmöten tills vidare. Vi tar det säkra före det osäkra pga. rekommendationer om fortsatta försiktighetsåtgärder. Portmöten planeras att återupptas när läget har förbättrats. Frågor från medlemmar som annars skulle kunna ställas under portmöten kan med fördel meddelas styrelsen via Förvaltningskontoret alternativt per epost till styrelsen@brf-faltoversten.se.

FÖRENINGENS SÄRSKILDA ORDNINGSGREGLER

har uppdaterats och finns publicerade på vår hemsida och på anslags-tavlor i portentréerna.

INFORMATION TILL MÄKLARE

har uppdaterats med den senaste informationen om föreningen samt en lista på vanligaste frågor och svar, se på vår hemsida under Mäklarinfo.

INFORMATIONSSKÄRMARNA

fungerar nu efter bytet till en ny teknisk lösning. Funktionaliteten följs upp tillsammans med vår webb-utvecklare. Hemsidan fungerar bra och appen fungerar på de flesta modernare plattformar.

ANONYMA UTSKICK UN DANBEDES.

Styrelsen står fast vid åsikten att anonyma utskick måste upphöra. Denna åsikt bekräftas av flertal av föreningens medlemmar som kontinuerligt kontaktar både styrelsen och förvaltaren med begäran att få slut på anonyma lappar i brevlådan. Det är väldigt lite vi kan göra för att få stopp på anonyma utskick

formellt sett. Däremot replikerar vi medlemmarnas förslag om att sätta upp en lapp på dörren som säger något i stil med "anonyma utskick undanbedes", dvs. i samma stil som "ej reklam tack".

INFORMATION FRÅN ÖSTERMALMS STADSDELSFÖRVALTNING.

Slutrapporten och åtgärdsplanen har skickats ut av Östermalms stadsdelsförvaltning till deltagarna i trygghetsvandringen som genomfördes under hösten 2021 kring Tes-

sinparken bestående av styrelsemedlemmar i närliggande brf-föreningar och stadsdelsförvaltningsansvariga. Sammanfattningsvis framgår det av rapporten att det kommer att installeras ytterligare belysning kring Tessinparken, skyltningen kommer att ses över och diverse förbättrings- och säkerhetshöjande åtgärder kommer att vidtas.

Kontakta gärna styrelsen om du vill veta mer. I övrigt kan synpunkter och felanmälan gällande trafik och utemiljö i staden (till Stockholms

stad) inlämnas via <https://trafik.stockholm/tyck-till/tyck-till-med-mobilen> eller på telefon 08-651 00 00. Uppstår det ordningsstörningar, pågående brott eller fara för liv eller egendom så larmar man alltid på 112. Tips till polisen, som inte är akuta, lämnar man på 114 14 eller på polisens webbplats: <https://polisen.se/kontakt/tipsa-polisen>. ☐

Styrelsen

Information från förvaltaren

FÖRENINGEN BYTER BANKGIRONUMMER.

Från och med den 1 april 2022 kommer föreningen att övergå till klientmedelskonto hos Fastum. Detta med anledning av att säkerställa betalningarna efter den stängning av bankgirocentralen som kommer att ske succesivt under året och för att fortsatt säkerställa säkra betalningar till och från föreningens konto.

För alla boende innebär detta:

- ✓ att ett nytt bankgironummer kommer att gälla för hyra och avgift från och med april månad och framåt, dvs. de avier som skall betalas i slutet av mars;
- ✓ att alla autogiron och e-fakturer behöver läggas om av boenden;
- ✓ att alla hushåll kommer att få avin för april månad per post tillsammans med information från Fastum om vad man bör tänka på i och med denna övergång;
- ✓ att avisering framöver kommer att ske månadsvis, istället för kvartalsvis;

- ✓ att var och en kommer att ha fler valmöjligheter att välja på vilket sätt man vill få avin, dvs. förutom som autogiro och e-faktura, kan avin fås i Kivra, på sms och e-post.



Mer information och uppgift om det nya bankgironumret kommer att skickas ut i början av mars tillsammans med avierna för april.

Både Fastums ServiceCenter och förvaltningskontoret finns tillgängliga för att svara på frågor och att hjälpa till med att ansöka om nytt autogiro

VÅRA SOPRUM ÄR GEMENSAMMA.

Allt som oftast sköts våra soprum bra och rätt avfall läggs i rätt fraktion. Då och då missköts dock

detta. Av denna anledning har föreningen sedan några år installerat kameror i båda föreningens soprum. Den som missköter sig och lämnar avfall utanför behållarna får betala eventuell avgift om 500 kronor till föreningen. Detta motsvarar den kostnad föreningen har för att städa upp efter den som misskött sig.

Förutom att du som misskött dig drabbas av denna avgift så behöver dina grannar vistas sig i denna röra. Är kärnen fulla så är de fulla. Du behöver då ta med dig ditt avfall hem igen eller ned till grovsoprummet. Avfall får under inga omständigheter lämnas utanför behållarna.

Behållarna töms så frekvent som är möjligt och det är endast i undantagsfall behållarna är så fulla att det inte finns mer plats.

ÅTERVINNING.

De tre lådorna i återvinningsrummet kommer att bli märkta för återvinning av lågenergilampor, småelektronik och batterier.

BYTE AV PORTMATTOR.

Vi har varit i kontakt med mattleverantören och de trasiga mattorna kommer att succesivt bytas ut, dock tidigast vid nästa skifte.

RENOVERING OCH OMBYGGNAD.

Regler för renovering och ombyggnad finns på föreningens hemsida. Tänk på att ombyggnad av lägenhet kräver tillstånd från styrelsen. Upplys dina grannar i din och angränsande portar om att du tänker renovera och hur länge arbetet beräknas pågå genom avisering i porten. Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar. Blanketten hittar du på hemsidan samt på sista sidan i tidningen – *klipp ut denna och använd för portavisering om renovering.*



BYGGLOV FÖR BALKONGINGLASNING.

Föreningen har tidigare haft generellt bygglov för inglasning av alla balkonger och uteplatser i föreningen. Bygglovet för balkongerna i söderläge löpte ut förra året, som vi tidigare meddelat. Den 19 januari 2022 löpte även bygglovet för balkonger på gavlarna samt uteplatser i terrassplan ut. Det betyder att föreningen inte har några generella bygglov för inglasning och varje medlem behöver själv ansöka om bygglov hos Stockholms Stad. Anledningen till att byggloven inte förlängs är att det blivit mycket kostsamt för föreningen att ansöka om ett så brett bygglov och att det nyttjas av så få. Den avgift som föreningen tagit ut för bygglovet från de medlemmar som nyttjat detta har inte i närheten täckt bygglovskostnaden. Dock finns det ändå ett generellt bygglov för balkonger i söderläge. Detta bygglov har sökts av Nordiska Balkonginglasningar och kräver att man köper inglasning från dem. Vill man köpa balkonginglasning från annan leverantör kommer även de att hjälpa er med en bygglovsansökan.

Det samma gäller alltså efter den 19 januari 2022 för övriga uteplatser och balkonger. Balkonginglasning kräver alltid föreningens godkännande och ansökan lämnas till förvaltningskontoret i brevlådan eller digitalt genom hemsidan.

RASTNING PÅ GÅRDEN ÄR FÖRBJUDEN.

Det är absolut förbjudet att rasta hundar/katter/husdjur på föreningens område. Detta gäller all form av rastning. Tänk t.ex. på att om en hund kissar så vill andra hundar markera över. Urin har frätande effekt på våra gräsmattor och mellanskiktet mot gallerian. Respektera uppsatta förbudsskyltar. □



Förvaltare FASTUM.
ANN ERIKSSON.

Fastighetsfrågor

Majoriteten av föreningens planerliga underhållsprojekt kunnat genomföras enligt plan. Detta trots pandemin.

Gällande vissa ventilationsarbeten råder det fortfarande byggstopp vilket gör att föreningen inte kunnat sätta in överluftsdon i ett 60-tal lägenheter. Detta påverkar dels dessa lägenheters värmekomfort och energiåtervinning och dels OVK-besiktningarna eftersom det inte går att ställa in rätt luftflöden. Föreningen arbetar aktivt med att åtgärda detta.

Det är viktigt att poängtera att vår fastighet är byggd på 70-talet och behöver underhållas kontinuerligt av det enkla skälet att många av fastighetens tekniska system har nått eller till och med överskridit sin tekniska livslängd.

EL CHOCKEN

Årets chockartade höjningar av el- och energipriser påverkat naturligtvis föreningens ekonomi och utpekar desto tydligare behovet av energisparande åtgärder framöver. Det är inget nytt dock, se nedan ett utklipp från Ny Teknik för 25 år sedan.

För att ytterligare kunna trimma in värmen behöver vi också justera radiatorsystemet men för att kunna göra det behöver vi först byta ut samtliga stamventiler som är placerade i undertaken (butikerna) nere i gallerian. Dessa ventiler reglerar värmen i de rör som leder värme till lägenheternas radiatorsystem men som av åldersskäl inte fungerar som de ska. Vi kommer göra det successivt, vi börjar med de ventiler tillhörande undercentral 3 (Karlalplanshusen). Vi hoppas kunna vara helt klara med husen tillhörande uc 3 under detta år, dvs. innan nästa vinter.

URKLIPP FRÅN NY TEKNIK FRÅN 1996:

”Stockholmare köper el i affär. En dosa snus, en liter mjölk och el för 100 kronor. En livsmedelsbutik i Stockholm säljer sedan ett halvår el till sina kunder. Ett smart kort är det enda som behövs, skrev Ny Teknik i oktober 1996. I Vivos livsmedelsbutik i kvarteret Fältöversten står en liten box, en pc och en skrivare. Kunder som vill handla el lämnar över sitt smarta kort i form av en plastnyckel. Elnyckeln stoppas in i

laddningsterminalen. Nyckeln innehåller en minneskrets och laddas med det belopp kunden har köpt för. Hemma stoppar kunden in nyckeln i sin laddningsbox. Den är ansluten till elnätet och avräkning sker allt eftersom elen används. De flesta lägenhetsinnehavare i kvarteret som nu testat systemet har en genomsnittlig elförbrukning på 2000 kWh per år. Elkostnaden har tidigare fördelats kollektivt på hyran för de 530 lägenheterna, med fördelning per kvadratmeter utan hänsyn till elförbrukning.” □



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

Ekonomisk rapport

Detaljerad redogörelse av Föreningens ekonomi för 2021 kommer att finnas tillgänglig till våren i årsredovisningen. Se nedan en översikt.

Per den 31 december 2021 fanns det cirka 29 miljoner kr i kassan.

Föreningens preliminära resultat före avskrivningar 2021 uppgår till minus 1 700 000 kr vilket är 700 000 över budget.

Kostnader för vatten är 349 000 kr över budget vilket bl.a. beror på vattenläckage

som under hösten identifierats. Vi utreder möjligheten att fakturera AMF.

Kostnaden för löpande underhåll ligger under budget.



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

Kostnaden för budgeterat planerat underhåll har skjutits framåt i tiden.

Kostnaden för arbetet i samband med och genomförandet av årsstämman ligger fortfarande högt pga. nuläget med pandemin. □



Biträdande/Ekonomifrågor.
RONNY ERHARDSSON. Ronny når du på ronny.erhardsson@brf-faltoversten.se

Analys av överlåtelser under 2020-2021

Efter varje årsskifte brukar vi presentera statistik för försäljningarna inom föreningen.

Under 2020 kunde vi se hur alla lägenheter, oberoende av storlek såldes för i princip samma kvadratmeterpris. Under 2021 fanns det fortfarande stora likheter.

En etta och en trea säljs för samma kvadratmeterpris, ca 110 000 kronor per kvadratmeter.

Tvåor och fyror ligger bara strax där under på ca 107 000 kronor per kvadratmeter.

Två femmor såldes i föreningen under 2021. Senast en femrummare såldes var 2015. Dessa kvadratmeterpriser syns därför endast som en prick på respektive år i dia-

grammet. Kvadratmeterpriset för femmorna var det högsta av alla sålda lägenheter under 2021, dvs. drygt 114 000 kronor per kvadratmeter.

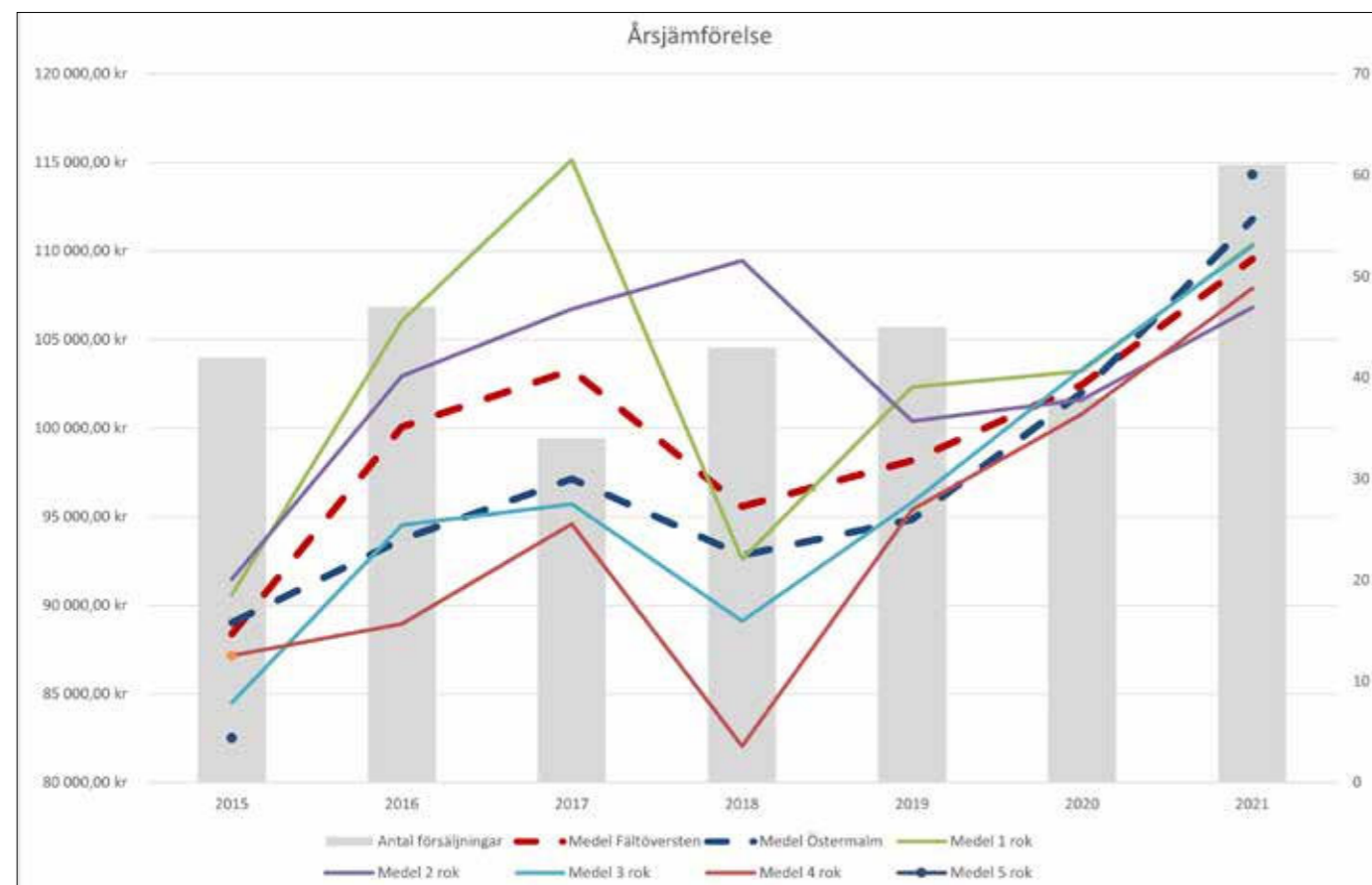
SJUNKANDE KVADRATMETERPRIS

Diagrammet visar att för första gången sedan 2015 kan vi se hur kvadratmeterpriset för föreningens lägenheter ligger lägre strax under genomsnittet på Östermalm. Under de år då föreningen sålt små nyproducerade lägenheter har kvadratmeterpriset legat högre i föreningen än Östermalms genomsnitt.

Något annat vi kan se av diagrammet är att antalet försäljningar varit mycket högt under 2021. I diagrammet visas endast försäljningar, dvs. andra typer av överlåtelser såsom gåvor, arv, bodelningar osv. finns inte med i statistiken. Ändock uppgår antalet försäljningar 2021 till hela 61 stycken. 2020 var denna siffra 38 stycken och det tidigare rekordet om 47 försäljningar sattes 2016. Som vi har kunnat höra på nyheterna så har det under de senare delarna av pandemin varit ett hårt tryck på marknaden med många försäljningar och stigande priser. □



Förvaltare **FASTUM.**
ANN ERIKSSON.



Försäljning av hyreslägenheter

Lägenhetsförsäljningar. Föreningen har upplåtit ("sålt") en lägenhet på Valhallavägen 152A för 9 550 000 kr vilket innebär ca 101 600 kr per kvm. Lägenheten såldes i befintligt skick och har en yta på 94 kvm. Köparen tillträdde lägenheten den 3 februari 2022. Ansvarig mäklare var Per Johansson på Ambassadör fastighetsmäklari.

Föreningen har genom mäklare

Karin Sahlin på Skandiamäklarna upplåtit en lägenhet på Karlaplan 19B i befintligt skick för 4 700 000 kr vilket är ca 123 700 kr per kvm. Lägenheten är en 1:a och uppmätt till 38 kvm. Den 29 april 2022 kommer tillträde senast att ske.

Hyreslägenheter som kommer att återlämnas under våren 2022. En hyreslägenhet på Valhallavägen 148E kommer att återlämnas till

föreningen under mars/april i år. Lägenheten är en 2:a på 62 kvm och kommer att säljas under våren. □



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

Information från gårdsgruppen

Föreningen hade tidigare en aktiv gårdsgrupp. Den har dock varit inaktiv under några år. Nu har några medlemmar bestämt sig för att

engagera sig i gårdsfrågor och göra en omstart av gårdsgruppen.

Du som har idéer och intresse är välkommen att kontakta Anita Ståhlås eller Marie Wallin, som kommer att vara styrelsens kontaktpersoner i gruppen. Observera att det är styrelsen som beslutar vilka förslag som kommer att genomföras. □



Gårdsansvarig.
KRISTOFER PASQUIER. Kristofer når du på kristofer.pasquier@brf-faltoversten.se

Information från valberedningen

Vi söker kunniga och positiva medlemmar med en aktuell kompetens till vår framtida Styrelse.

Om du vill föreslå någon så ring eller mejla gärna någon av oss i val-

beredningen så kan vi berätta mer om vilka möjligheter som finns.

När du föreslår någon, glöm inte att du först måste tillfråga dem du föreslår till poster såsom, styrelseledamöter, suppleanter, internrevisorer och valberedning innan de föreslås till valberedningen.

Vi i valberedningen behöver även få namn och kontaktuppgifter till dem du föreslår. □

valberedningen.brf.faltoversten@gmail.com

Ann Frosch	073-687 35 57
Anna Tornborg	076-535 67 70
Margareta Östlind	070-831 01 89
Peter Nordström	070-717 25 19
Roland Sjödin	073-785 50 53





Avisering om störande arbeten

Renovering av lägenhet

Vi kommer att genomföra en renovering av vår lägenhet vilket kommer att innebära vissa störningar i huset.

De störande arbetena kommer att vara begränsade till de, av styrelsen tillåtna tiderna. Vardagar 09.00-16.00 och lördagar 11.00-15.00. Söndagar och helgdagar får inga störande arbeten förekomma.

Renoveringen kommer att pågå under perioden:

Start: _____

Stopp: _____

Har ni frågor är ni välkommen att ta kontakt med oss på nedanstående telefonnummer.

Kontaktuppgifter:

Lgh nr: _____

Namn: _____

Telefonnummer: _____