



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • Oktober 2023
Utgivare: Styrelsen

EN EKONOMI I BALANS

Sid 2.

NYTT FRÅN STYRELSEN

Sid 7 till 10.

GROVSOPHÄMTNING

Tisdagen den 21 november.
Sid 11.

Ekonomi i balans - Kära medlemmar

Efter sommarens variationer har vi fått njuta av en fin höst så här långt.

Vi har framför oss en utmanande ekonomisk och världspolitisk situation. Detta kommer att påverka vår privata ekonomi såväl som föreningens ekonomi och framtida planering. Inflationen ligger högt över Riksbankens inflationsmål, och räntorna når allt högre nivåer. Allt detta innebär naturligtvis att yttre faktorer påverkar vår köpkraft och privatekonomi. Detta påverkar också föreningens ekonomi.

UNDERHÅLLSBEHOV

Vår fastighet byggdes 1973 och är alltså i år 50 år. Inga större underhållsåtgärder är gjorda eller färdigställda i fastigheten sedan föreningen bildades och som alla förstår finns det nu ett kommande underhållsbehov som ska planeras och utföras.

Vi som bor här i Fältöversten 8 har en unik fastighet och ett unikt boende i centrala Stockholm. En förutsättning för att vi nu och i framtiden ska kunna säkra detta unika boende är att vi tar hand om vår fastighet och vår förening genom god fastighetsförvaltning, underhållsplanering och sund ekonomisk förvaltning.

Vi måste naturligtvis se till att vi har en ekonomi i balans, det vill säga att inkomsterna täcker de löpande utgifterna. Sedan måste vi försäkra oss om att det finns sparande eller avsättningar i föreningen som långsiktigt tillvarar fastighetens underhållsbehov.

Sedan föreningen bildades 2008



FOTO: Ceri Carilli

har inget egentligt sparande eller några avsättningar gjorts för fastighetens långsiktiga underhållsbehov och kommande renoweringar. Detta är naturligtvis något som måste beaktas, även om föreningen har kvarvarande kapital från sålda lägenheter samt en stor ekonomisk resurs i hyresrätter som kan säljas när de blir lediga.

AVGFTSHÖJNING

I den ekonomiska planen från 2008 räknade man med att Brf Fältöversten tio år senare, d v s 2018, skulle komma att ha en viss avgiftsnivå. Intentionen var att det inte skulle

bli dyrare att bo i bostadsrätt jämfört med hyresrätt. Därefter skulle höjningar ske med vissa intervaller. Så blev det inte. Höjningar enligt plan uteblev när föreningen tio år efter bildandet blivit skuldfri och lånen på 335 miljoner återbetalats. Föreningen fortsatte även efter det att använda likvider för såld egendom (hyreslägenheter) för att täcka underskott i den ekonomiska driften.

Vi har idag en relativt låg avgift per kvadratmeter jämfört med andra föreningar av liknande ålder och storlek. I branschen bedöms behovet av avsättningar till underhåll/sparande vara en väsentlig del av avgiften. Styrelsen har fattat beslut om att i ett första steg tillse att drift- en är i balans och som ni minns från debatten på årsstämman var majoriteten överens om att detta var en prioriterad fråga. Vi behöver därför höja avgifterna med 10% för att säkra att medlemmarna åtminstone betalar föreningens löpande utgifter. För att ge alla en möjlighet att planera detta så kommer avgiften att utgå från februari 2024.

Den förestående avgiftshöjningen, som alltså ligger i linje med den ekonomiska planen, är nödvändig för att under nästa år uppnå ett driftsresultat i balans.

VI VÄNTAR FORTFARANDE PÅ BESKED

Ventilation och återvinning (FTX) har varit en stor fråga och vi inväntar fortfarande besked från myndigheten där en delfråga återremitterats från högre rättsinstans gällande föreningens avslag för bygglov för fläkthus. Föreningen inväntar också besked från annan fastighetsägare rörande möjligheter för rördragning i ett annat ventilationsalternativ.

Avtalet med vår förvaltare löper

snart ut och har sagts upp för omförhandlingar där möjligheter till ytterligare förändringar och effektiviseringar ses över. Offerter och avtalsförslag med andra förvaltningsföretag utvärderas. Allt i syfte att finna bästa lösningen för föreningen inför kommande verksamhetsår.

SKADOR PÅ FLERA BALKONGER

Efter genomförd balkonginventering har vi funnit att det finns skador på många av våra balkonger. Det kan innebära att vissa

balkonger inte kan nyttjas tills dess åtgärd eller renowering genomförs. Förvaltaren kommer snarast att meddela berörda medlemmar. Ett antal medlemmar har inte beviljat tillträde för balkonginventering. Av säkerhetsskäl kommer balkonger i dessa lägenheter att beläggas med nyttjandeförbud till dess besiktning skett och balkongerna konstaterats vara säkra. Förvaltaren kontaktar inom kort berörda medlemmar.

Till sist vill jag säga att jag hoppas att vi alla som bor och är medlemmar i denna fina förening med

vårt unika läge, tillsammans kan fortsätta arbetet med att skapa och bibehålla vår fastighet och gård i bästa skick nu och för framtiden.

Jag önskar er alla en trevlig fortsättning på hösten. ☐



Ordförande.

MATS FINCKE. Mats når du på mats.fincke@brf-faltoversten.se

Verkligheten hinner ifatt - Ekonomisk rapport

Driftsresultatet (löpande intäkter minus löpande kostnader) var per augusti 2023 ca 1 miljon SEK sämre än budget, eller -2 041 MSEK.

STIGANDE KOSTNADER

På kostnadssidan är det främst kostnader för att lösa problemen med det under 2020-2022 installerade ventilationssystemet som minskar resultatet. Dessutom har det uppkomna balkongprojektet inneburit ökade kostnader, vilka inte var budgeterade i år utan ligger längre fram i vår underhållsplan. Som ni vet, har inflationen dessutom stigit kraftigt, vilket påverkar våra kostnader men är något vi inte kan göra så mycket åt. Eftersom vi fört över vår kassa till ett räntebärande konto och räntan har stigit är resultatet före avskrivningar nu "endast" ca 400 TSEK sämre än budget. Vi ska vara synnerligen nöjda med att vi inte har några lån! Som många vet ställer jag mig mycket frågande till att föreningen under flera år och i strid mot den ekonomiska planen tillåtit gå med rörelseförlust. Dessutom har vi lagt ut drygt 45 MSEK på ett ej

godkänt ventilationsprojekt. Vad detta kommer kosta oss i slutändan vet vi ännu inte.

Vi kan inte fortsätta med att gå med driftsrörelseförlust. Vi bor i en fastighet som är byggd 1973 och det kommer att innebära ökade underhållskostnader/investeringar. Balkongprojektet är bara ett exempel på detta.

FLERA SPARMÖJLIGHETER

Samtidigt ser vi över vilka möjligheter som finns att spara in på de kostnader vi har idag. Vi tittar bland annat på möjligheter att minska våra värmekostnader och ligger i förhandlingar gällande vår förvaltning. En så stor förening som vår kostar att driva. Löpande driftskostnader skall vi som bor här och nu bekosta genom våra avgifter. Dessutom ska vi genom våra avgifter bidra till att föreningen har möjlighet att genomföra framtida nödvändiga underhåll. Enligt min mening har föreningen haft alldeles för låga avgifter de senaste åren men under tiden haft ett stort

antal hyresrätter att sälja som gett ett löpande tillskott till kassan. Men hyresrätterna kommer att ta slut.

AVGFTSHÖJNING

Vi har höjt avgifterna i år med 5 procent. Men fortfarande har vi väldigt låga avgifter, 479 SEK/m², att jämföra med snittet i Stockholm som ligger på 705 SEK/m². För att få en ekonomi i balans kommer vi att höja avgifterna ytterligare med 10 procent från och med februari nästa år, vilket är i enlighet med den ekonomiska planen.

Med tanke på hur många föreningar som tvingats till avsevärt mer än så, får 10 procent ses som förhållandevis måttligt.

Vi hoppas på allas er förståelse för den kommande avgiftshöjningen. Den är nödvändig både för oss som bor i Brf Fältöversten idag och för dem som flyttar in i framtiden. ☐



Kassör.

SUSANNA BERVÅ. Susanna når du på susanna.berva@brf-faltoversten.se

Aktuellt om läget i ventilationsprojektet

Arbetet med val av lösning för ventilation och energiåtervinning fortsätter med flera delmoment för att få fram bästa utformning och totalekonomi för alternativen.

TEMPORÄR LÖSNING

Installationen med den temporära lösningen som genomfördes för att undvika nyttjandeförbud för hela fastigheten fungerar och uppfyller brandskyddskraven och har godkänts av SBK. Vissa kompletteringar avseende trapphallarna återstår att åtgärda i samband med slutgiltig lösning för hela projektet.

NYINSTALLATION AV FRÅNLUFTSVÄRMEPUMPAR

Denna lösning, FX-ventilation, innebär energiåtervinning ur frånluften till husets värmeledningssystem (värmeelementen) och tappvarmvatten och ev också till gårdsuppvärmningen. Lösningen måste kombineras med tilluft ge-

nom befintliga fönsterventiler och frånluftsventiler i kök och våtrum.

DAGSLÄGET

En konsultutredning har genomförts som visar att rördragningar för värmebärare (vätska) från våra 28 fläkthuset på taken är tekniskt genomförbar – ner genom vårt hus – genom köpcentrum och garaget – fram till våra tre fjärrvärmecentraler i garaget.

ÅTERSTÅR

För att denna lösning ska kunna genomföras krävs ett servitut för rördragningarna genom AMF fastighet. Förhandlingar med AMF har dock inte startat p.g.a. att interna utredningar pågår hos AMF (åtgärden berör flera butiker i köpcentrum).

SAMORDNAD ÅTGÄRD

Arbetet med ventiler till värmeled-

ningsstammarna (till värmeelementen) som i många fall sitter i taket i köpcentrum har färdigställts. Ventilerna på värmeelementen kommer att bytas till termostatventiler. I samband med dessa arbeten kommer kontroller att utföras att alla lägenheterna har fungerande ventiler för till- och frånluft – vid behov installeras sådana ventiler. Åtgärden krävs för alla alternativa ventilationslösningar.

MODIFIERING AV BEFINTLIG FTX-VENTILATION

Åtgärden innebär modifiering av installerad FTX-ventilation (som inte blivit godkänd att använda) med slutentillförsel av filtrerad uppvärmd friskluft genom kanaler till ventilerna över lägenhetsdörrarna. SBK har utfärdat startbesked för denna lösning redan i juli 2020 men inte tillämpats av förra styrelsen. Startbeskedet kan aktualiseras

vid val av denna lösning. Befintliga ventiler för till- och frånluft i lägenheterna fortsätter att användas.

FÖRUTSÄTTNINGARNA

Eftersom målet är ventilation kombinerad med energiåtervinning har vi i praktiken de två nämnda alternativen att välja mellan. Om AMF avvisar ett servitut för rördragningarna har vi endast alternativet med modifierad FTX-installation att tillämpa.

Vi kan dock välja att permanenta den temporära lösningen som innebär återgång till ursprunglig ventilation i huset med F-ventilation (tilluft genom fönsterventilerna och frånluft genom WC- och badrum samt kök), en lösning utan energiåtervinning.

VAD GÖRS NU

För att få fram ett underlag och vinna tid, innan AMF ger ett beslut i servitutsfrågan, kommer kon-

sultutredning att genomföras för utredning av totalekonomi för de två alternativen med energiåtervinning. Om AMF under utredningen meddelar negativt besked som innebär att lösningen med frånluftsvärmepumpar bortfaller kommer den delen av utredningen att avbrytas.

Rapporten från utredningen ska redovisa lösningarnas totalekonomi med kostnader för byggnad, drift och underhåll samt beräknad livslängd. Rapporten kommer att utgöra grund för val av ventilationslösning som kommer att presenteras för medlemsomröstning på extrastämman. Därefter avses ventilationsprojektet fullföljas på sätt som uppfyller normer och föreskrifter och som godkänns av SBK.

VALHALLAVÄGSHUSET

För Valhallavägshuset är det nöd-

vändigt att de tolv otillåtet byggda fläkthuset på taken får behållas. Frågan behandlas nu i rättsmaskineriet, Länsstyrelsen och Mark- och Miljödomstolen. Om fläkthuset måste avlägsnas kan resultatet bli att Valhallavägshuset får en lösning utan energiåtervinning. Föreningens advokat försöker få till dispens för att behålla fläkthuset. □



Fastighetsansvarig.

BERTIL ADLER. Bertil når du på bertil.adler@brf-faltoversten.se

Rapport från gården

Nu lider sommaren mot sitt slut och de gula och röda höstfärgerna börjar dominera vår trädgård.

SOMMARPRAKTIKANTER

Under sommaren har sex ungdomar arbetat i tre olika perioder. De har utfört sina uppgifter på ett bra och ansvarsfullt sätt.

Blomarrangemangen i våra utekrukor som under en tid fört en tynande tillvaro har nu skiftat till hösttema.

BELYSNINGEN PÅ GÅRDEN

Dagarna är kortare och i och med att mörkret faller tidigare på dagarna återtar styrelsen uppdateringen och anpassningen av gårdsbelysningen. Nu kan vi möta leverantörer och utvärdera armaturlösningar som både begränsar ljusinsläppet till lägenheterna och

samtidigt behåller den trygghet som en effektiv ljuskälla på gården inger.

CYKELPARKERING

Vi passar även på att påminna om att se över parkeringen av cyklar. Vi lider brist på plats i cykelställen. Endast cyklar som tillhör de boende i föreningen och som används privat får parkeras. Vi ser över möjligheten att utöka antalet cykelställ på gården.

Bästa hösthälsningar! ☐



Gårdsansvarig.
LILI SVENSSON. Lili når du på lili.svensson@brf-faltoversten.se



FOTO: Cerri Carilli

Besiktning av balkonger

Vid tidigare besiktningstillfällen har besiktningsmannen noterat att vissa balkonger är i sämre skick än väntat och vi kommer nu skyndsamt att avisera dessa för att utföra de åtgärder som krävs för att säkra dem från olycksrisker.

Det handlar främst om att knacka ner löst sittande betong som kan falla ner, samt att säkra räckesinfästningar. De berörda lägenhetsinnehavarna kommer att få en avisering och datumet kan komma ganska kort inpå aviseringen be-

roende på när upphandlad entreprenör har tid. Man kommer att behöva tillträde via lägenheten då allt arbete inte kommer att kunna utföras via saxlift eller sele.

Det pågår just nu utredningar om hur föreningen på bästa sätt ska kunna planera underhållet av balkongerna framöver. ☐



Förvaltare FASTUM.
HELENE OSAGIE.



FOTO: Cerri Carilli

Minimera antalet cykelstölder i föreningen

Bland stöld- och tillgreppsbrott i Sverige är cykelstöld en av de största brottstyperna sett till antalet, sannolikt för att cyklar oftast står obebakade och oskyddade utomhus. Även om problemet är mindre på inhägnade, låsta områden som exempelvis gårdar i tätbebyggda områden, förekommer cykelstölder även där. Bostadsrättsföreningen Fältöversten utgör inget undantag.

För att minimera risken att bli av med sin cykel och inte bjuda på några onödiga "tillfället-gör-tjuven"-möjligheter, så tänk på:

✓ Lås cykeln ordentligt med stadiga lås och kablar

✓ Håll ögonen öppna. Ser du att något brottsligt pågår, som exempelvis en stöld eller ett inbrott, och inte känner dig bekväm med att ingripa så stör så mycket du kan och lägg på minnet hur förövaren ser ut.

✓ Om brottet pågår, larma polisen på telefonnummer 112.

✓ Om du upptäcker ett redan begånget brott, underrätta förvaltaren direkt. I bästa fall har händelseförloppet spelats in på någon av övervakningskamerorna. Filmerna i övervakningskamerorna förstörs efter fem dygn, så det är viktigt att förvaltaren omgående kan granska filmerna för den aktuella tiden.

✓ Du som drabbats av stöld bör göra en formell polisanmälan. Enklast gör du det via polisens e-tjänst på polis.se. Om du inte har möjlighet att använda e-tjänsten, ring 114 14.

✓ Har du en försäkring, gör skadeanmälan hos försäkringsbolaget och uppge diarienumret på din polisanmälan, som alltså måste upprättas först.

Vi kan tyvärr aldrig skydda oss fullständigt från den här typen av tråkigheter, men kan i alla fall minimera riskerna om samtliga håller öron och ögon öppna och inte släpper in några obehöriga personer på gården. ☐

Styrelsen





Flaggning på Fältöversten

Viss begreppsförvirring verkar ha uppstått rörande flaggrutiner och de tre flaggstängerna på Fältöverstens terrassplan ovanför köpcentrets huvudingång från Karlaplan.

DEM ÄGER FLAGGSTÄNGERNA?

Flaggstängerna ägs av fastigheten Fältöversten 7 som även äger köpcentret och garaget. Vid fastighetsdelningen 2008 upprättades som en del av den totala överenskommelsen ett servitutsavtal där den nybildade fastigheten Fältöversten 8 på obegränsad tid gav Fältöversten 7 rätt att disponera den aktuella ytan för sina flaggstänger.

FLAGGANSVARIGA

För några år sedan åtog sig Bostads-

rättsföreningen Fältöversten att ombesörja flaggningen på de tre flaggstängerna på allmänna flaggdagar. Under flera år sköttes sysslan av två frivilliga medlemmar i föreningen. När den ena av dessa sålde sin lägenhet och flyttade annonserade styrelsen vid flera tillfällen efter nya flaggansvariga som skulle kunna ta över, men lyckades inte locka tillräckligt många. Följden blev att föreningen riskerade att inte längre kunna fullgöra sina åtaganden.

ÅTERTAGET ANSVAR

Företrädare för AMF, nuvarande ägare till Fältöversten 7, räddade då situationen genom att erbjuda sig att återta flaggansvaret, vilket tacksamt accepterades.

AMF AVGÖR HUR DET FLAGGAS

Eftersom AMF äger de flaggstänger som genom servitut står placerade på Fältöverstens gårdsplan är det upp till AMF att avgöra på vilket sätt flaggstängerna används, förutsatt att hanteringen uppfyller de allmänna flaggvillkoren.

Att AMF på tider utanför allmänna flaggdagar använder flaggstängerna för att hissa egna reklamflaggor är alltså helt i sin ordning. Det är beklagligt om en del medlemmar i föreningen känner sig störda av reklamflaggorna, men det är ingenting föreningen eller styrelsen kan förhindra. □

Styrelsen

Mata inte fåglar i bostadsområdet

Det är härligt med en levande stadsmiljö där småfåglar ingår och fres-tande att mata dem när vinterkylan börjar krypa närmare.

PROBLEM MED RÅTTOR

Tyvärr innebär matning av fåglar indirekt matning av råttor, vilket till varje pris måste undvikas. Bostadsrättsföreningen har tidigare haft omfattande problem med råttor på gården, vilka med hjälp av Anticimex med flera aktörer nu i stort sett utrotats.

Tyvärr är det därför inte tillåtet att mata fåglar, vare sig på den egna balkongen, utanför de egna fönstren eller på gården. Detta måste i så fall ske på andra ställen. □

Styrelsen



Nyinflyttade bjuds in att träffa styrelsen

Den tidigare traditionen att bjuda in nyinflyttade medlemmar i föreningen till ett möte med styrelsen återinförs nu.

Boende som blivit medlemmar i Brf Fältöversten sedan ordinarie föreningsstämman i juni har i dagarna fått en inbjudan att träffa styrelsen

en stund innan styrelsemötet i november.

Du som fått inbjudan, passa på att komma. Du får under mötet möjlighet att ställa de frågor Du eventuellt har och samtidigt lära känna oss som företrädare dig och din bostadsrättsförening. □

Styrelsen



Ingen Airbnb i i Brf Fältöversten

I Brf Fältöverstens stadgar slås fast att bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Grundregeln är alltså att den som äger sin bostadsrätt även ska vara den som bor där.

ANDRAHANDSUTHYRNING OCH INNEBOENDE

Ibland kan det dock vara nödvändigt att under viss tid hyra ut den egna bostaden, som exempelvis vid utlandstjänstgöring, provboende på annan ort eller annat.

Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste alltid inhämta styrelsens tillstånd. Blankett att fylla i för detta ändamål finns att skriva ut från föreningens hemsida under Om föreningen/A-Ö. På samma ställe finns all nödvändig information rörande villkor för andrahandsuthyrning. Det går även att hämta blanketten på förvaltningskontoret.

Att ha en person inackorderad/inneboende i sin lägenhet samtidigt som man själv bor där kräver inget tillstånd. Exempel är när man hyr ut ett ledigt rum till en student. Precis som i fallet med andrahandsuthyrning är ägaren till lägenheten ansvarig för eventuella skador eller andra olägenheter som den inneboende förorsakar.

INGEN HOTELLVERKSAMHET

Det moderna påfundet Airbnb, dvs att under hotellliknande former upplåta sin lägenhet till olika personer under kortare tid, är däremot

strängt förbjudet. Denna form av affärsverksamhet hör inte hemma i en välskött bostadsrättsförening.

Kommer det fram att en medlem i föreningen bryter mot förbudet mot Airbnb, kommer medlemmen att få en rättelseanmaning. Vidtas inte rättelse och uthyrningsverksamheten omedelbart upphör kan bostadsrätten förverkas.

Anledningen till att de flesta bostadsrättsföreningar förbjuder Airbnb är av trygghets- och trivselskäl. Det är på många sätt en fördel att veta vem som bor i grannlägenheten och har rätt att vistas där samtidigt som de gemensamma faciliteterna dimensionerats för de boende och därför inte bör överutnyttjas av andra. □

Styrelsen

fältöversten



GROVSOPHÄMTNING TISDAGEN DEN 21 NOVEMBER

När: Kl 16.00-20.00

Var: Uppe på gårdsplan vid flytthissen.

Vi kommer ha personal som hjälper till med sorteringen.

OBS! Det är inte tillåtet att ställa ner/ut grovsopor före klockan 16.00 och efter 20.00 den 21 november!

