



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • september 2018
Utgivare: Styrelsen

GROVSOPHÄMTNING MÅNDAGEN DEN 26 NOVEMBER KL. 16.00 - 20.00

**Lämna soporna nere i garaget vid sopbilarna
eller uppe på gården vid flytthissen.**

**AdEx kommer att ha två man på plats
och två sopbilar i garaget.**

***OBS! Det är inte tillåtet att ställa
ner/ut grovsopor innan klockan
16.00 den 26 november.***

Ordföranden har ordet

Den omgestaltning av gården som årsstämman beslöt om, är i stort sett färdig. Sittgrupper och växter kommer efterhand att sättas ut på berörda platser. Den idéskiss som presenterades på stämman har i stort sett kunnat genomföras.



På gården utanför portarna Karla-plan 19A och B blev det problematiskt att flytta en av de två befintliga sandlådorna. Av kostnadsskäl flyttades därför inte denna sandlåda. Den andra närbelägna sandlådan belades med gräs. Sittgruppen fick bibehålla sin nuvarande plats.

FÖNSTERBYTEN

Under hösten kommer fönsterbyten ske på fasaden mot Valhallavägen. En byggnadsställning som täcker halva fastigheten kommer att sättas upp och flyttas varefter arbetet fortgår. Vi hade hoppats kunna använda en kranbil men Gatukontoret medgav inte detta då de anser att trafiken under en lång tid har störts av olika arbeten på Valhallavägen. Tider för arbetets olika faser kommer att meddelas de berörda lägenheterna samt finnas på våra informationsskärmar.

De nya fönstren mot Valhallavägen kommer att kunna öppnas på två

olika sätt. De kan, som nu, öppnas inåt men även vippas. Ljudisoleringen kommer att vara av hög klass. Ventilationsgallren blir av ny och bättre typ. Idag saknas isolering på många ställen runt fönstren. Tillsammans med förbättrad isolering runt fönster och plåtar blir det varmare och tystare i rummen. Nya persienner ingår i utbytet.

Det har tyvärr visat sig att det finns asbest i befintliga fönstertätningar som kommer att saneras vid fönsterbytet. Lämna gärna telefon och mailadress till förvaltningskontoret, om ni kommer att vara bortresta, så att de kan komma i kontakt med er.

EN TRÖG MARKNAD

Vivio har under sommaren, trots den kärva marknaden, lyckats sälja åtta av sexton lägenheter. Vi har fått in ca 15 miljoner på de hittills gjorda försäljningarna. Vivio kommer under hösten att bjuda in våra bostads-

medlemmar till en specialvisning av lägenheterna. Datum meddelas via informationstavlor.

REPARATIONS- OCH RENOVERINGSARBETEN SKA ANMÄLAS TILL ADEX

Styrelsen vill åter påminna om att reparations- och renoveringsarbeten måste anmälas till AdEx, tillsammans med telefon och mailadresser, för att kunna nå både bostadsrättsinnehavaren och arbetarna. All uppställning av byggmaterial samt avfallssäckar, typ BigPack, måste också anmälas separat till förvaltningskontoret innan de utplaceras. Om inte, kommer de att bortfraktas på lägenhetsinnehavarens bekostnad.

Arbetet fortgår med att ta fram olika alternativ för att minska föreningens värmekostnader samt för att förbättra ventilationen. Vattenfall har lovat återkomma till oss med olika förslag. Hittills har vi, trots flera påstötningar, ännu inte fått in dessa. Vi söker och utvärderar även andra sätt för att kunna minska föreningens kostnader. Ambitionen är att på lång sikt kunna bibehålla vår mycket sunda ekonomi, till gagn för alla som bor här. □



Ordförande/Fastighetsfrågor.

MIKAEL AF EKENSTAM. Mikael når du på mikaelaf.ekenstam@brf-faltoversten.se

Extremkylan tärde på vårt resultat

Utfallet per sista juli 2018 visar på ett resultat före avskrivningar som är ca 400 000 kr sämre än budgeterat. Förklaringen är främst de betydligt högre värmekostnaderna (ca 300 000 kr högre än budgeterat) i februari - mars på grund av den extrema kylan.

Under 2017 ökade driftkostnaderna med 10 % vilket hittills har finansierats av lägenhetsförsäljningar. På sikt är detta inte en hållbar situation. Föreningen måste få balans mellan intäkter och kostnader (avgifter och driftkostnader) så att inte föreningens likviditet belastas/minskar varje år. Styrelsen ser två olika sätt att lösa situationen; antingen höjer föreningen avgifterna eller så minskar föreningen på utgifterna.

TVÅ VÄGAR FRAMÅT

För att minska på utgifterna ser styrelsen två vägar att gå, antingen en investering i ett mer effektivt värmesystem eller genom att minska de kostnader som inte är nödvändiga men som är en service för medlemmarna. Avseende ett mer effektivt värmesystem pågår förhandling med Vattenfall för framtagande av underlag till nästa stämma.

VÅR LIKVIDITET ÄR GOD

För tillfället har föreningen en mycket god likviditet med 18,7 miljoner i kassan, tack vare dellikvider från dagisförsäljningen. Som de flesta känner till får man ingen ränta på ett sparkonto, i så fall behöver pengarna bindas en längre tid. Föreningen kommer att byta fönster på norrsidan i höst vilket finansieras med pengarna i kas-

san. I fråga om ytterligare framtida investeringar är det i nuläget alltför osäkert och därför har styrelsen valt att inte binda något av kapitalet. Summa summarum står föreningen för närvarande med en stark likviditet men på sikt är det inte hållbart att gå med underskott år efter år och finansiera detta med lägenhetsförsäljningar. Styrelsen arbetar därför på en långsiktig lösning. □



Kassör/Ekonomifrågor.

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



Biträdande ekonomifrågor.

MONA SKULLMAN. Mona når du på mona.skullman@brf-faltoversten.se



Upphandling av ny revisionsbyrå

Sedan föreningen tillträdde fastigheten i maj 2008 har föreningen anlitat revisionsbyrån Ernst & Young med huvudansvarig revisor Ulf Strauss. I och med att Ulf Strauss har varit med ända från starten har han ett stort kunnande om föreningen och är väl insatt i historiken och de utmaningar som föreningen har gått igenom och har i nuläget.

Ernst & Young är dock en av de fyra största revisionsbyråerna i världen och vi betalar således ett premiumpris, vilket är mycket tydligt vid inhämtande av offerter från andra byråer. På revisionsmarknaden finns en mängd mindre byråer som arbetar närmare sina kunder och inte bara besitter minst lika bra kompetens utan även har ett större engagemang. Ett ytterligare argument för att inte anlita en av de fyra största byråerna är att för en mindre byrå spelar en kund i vår storlek en större roll och även detta bör leda till ett än större engagemang.

STYRELSEN HAR TAGIT IN FYRA OFFERTER

Styrelsen har valt att inhämta fyra olika offerter från andra revisionsbyråer där ett viktigt urvalskriterium har varit att de ska ha kompetens inom området bostadsrättsföreningar och vara vana att arbeta med större sådana.

Ekonomiansvarig kommer med delar av styrelsen under hösten att träffa samtliga fyra revisionsbyråer som har fått vara med att lämna offert. Enligt lag kan inte revisionsuppdrag beräknas eller faktureras enligt ett fast pris då detta skulle begränsa revisorn i sin profession, därmed är ingen av offerterna utställda med fast pris utan endast

en uppskattning av hur många timmar som kommer att behöva läggas ned, samt ett genomsnittligt timpris. Respektive revisionsbyrå kommer sedan att bjudas hit för att presentera sin offert samt kunna ställa frågor till styrelsen. Styrelsen kommer i sin tur att vara tydliga med de förväntningar som finns på revisorn. I det fall styrelsen anser att föreningen ska byta revisionsbyrå kommer detta att vara ett beslut för föreningsstämman år 2019. □



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



Biträdande ekonomifrågor.
MONA SKULLMAN. Mona når du på mona.skullman@brf-faltoversten.se



Renovering av gårdarna

Vid årsstämman i juni 2018 fick styrelsen godkänt för gårdsrenovering enligt förslag. Denna renovering har pågått sedan sensommaren och är nästintill klar.

Det som fortfarande återstår är mindre delar som att köpa bord till utökade sittgrupperna samt visst buskage.

SOMMARPRAKTIKANTER
Vi har för femte året i rad haft

ungdomar boende i Fältöversten som haft möjlighet att sommarpraktisera på våra gårdar.

De har alla gjort ett fantastiskt arbete och styrelsen vill rikta ett stort tack till:

Alexandra Papacostas, Elsa Berlin, Gleb Pronine, Karin Björkdahl, Matilda Westberg och Rafael Petropoulos. □



Gårds- och yttre miljöfrågor.
HELENE SKÖLD. Helene når du på helene.skold@brf-faltoversten.se

Portar och entréer

Vi har enligt stämmans önskemål försökt hitta en lösning på att både kunna öppna entréerna via dörrautomatik och manuellt. Tyvärr har det visat sig inte vara tekniskt möjligt att uppdatera nuvarande system till en sådan lösning.

Vi har därför tittat på nya moderna digitala alternativ som dock visat sig bli väldigt dyra för att styra vårt komplexa dörrsystem vi idag har i hela fastigheten. Nuvarande system hanterar även bokning av tvättstugan, gästlägenheten mm så det är inte bara att byta. Vi måste därför utreda frågan vidare men med lite lägre prioritet till förmån för tak, fönster, målning av entréer mm.

TRIPLE PLAY

Trots en massiv informationskampanj för ca fem år sedan när Telia drog in sitt fibernät och för något år sedan då vi införde gratis triple play-tjänster från Telia i samtliga lägenheter hörde en del lägenhetsinnehavare aldrig av sig, vilket fått till följd att det aldrig installerades något uttag i dessa lägenheter. Ägarna till dessa lägenheter, som saknar uttag men nu vill ha tjänsterna, får på egen hand beställa och

bekosta installationen av uttag. Innehållet förblir dock fortfarande fritt. För installationen går det att ringa endera Telia eller en vanlig elektriker. Router och TV-box går sedan att kvittera ut via Förvaltningskontoret.

För er som använder er av Com-Hem är det ingen förändring. Där betalar var och en som tidigare både för installation och programinnehåll. □



IT-frågor, biträdande i informations- och fastighetsfrågor.

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

”Ordet är fritt”

I en bostadsrättsförening av Fältöverstens storlek kan det vara svårt för en enskild medlem att nå fram till andra medlemmar, om man så skulle önska.



Sedan tillkomsten av hemsidan har forumet ”Anslagstavla” funnits tillgängligt under de lösenordsskyddade medlemssidorna. Anslagstavlan har nästan uteslutande använts för annonser rörande köp och försäljning av diverse saker och tjänster. Den som haft något annat att förmedla har också varit hänvisad till anslagstavlan. Dock är det inte rimligt att den som har ett seriöst budskap att framföra ska behöva dela utrymme med begagnade hushållsapparater m.m.

NYTT FORUM PÅ MEDLEMS-SIDORNA

Sedan en tid tillbaka finns ett separat forum för den som vill uttrycka

åsikter eller starta diskussioner med andra medlemmar. Detta forum har döpts till ”Ordet är fritt” och finns inlagt direkt under ”Anslagstavla” på medlemssidorna.

Här kan Du som medlem i Brf Fältöversten skriva om det Du önskar förmedla till andra i föreningen. Det kan handla om allt från information om nyheter på bostadsrättsområdet och synpunkter på hur föreningen sköts till reflektioner över mer vardagliga frågeställningar. Den enda tumregeln är att det Du skriver om ska kunna vara av intresse för andra boende i Fältöversten.

Styrelsen har ansvaret för att rensa bort formuleringar som kan uppfat-

tas som stötande, är olagliga eller innehåller personangrepp. I övrigt råder ingen censur. Du kan själv ta bort Ditt inlägg när det inte längre är aktuellt. Texter äldre än sex månader rensas bort löpande. Varmt välkommen till ”Ordet är fritt”. □



Informationsansvarig.

CHARLOTTE STUART. Charlotte når du på charlotte.stuart@brf-faltoversten.se

Tittar du på fel lokalnyheter?

En medlem har uppmärksammat styrelsen på ett problem vi tidigare inte känt till.

På grund av ett tekniskt misstag får en del boende, som har sin TV via Telia, titta på utsändningar av Sörmlandsnytt i stället för de egna lokalnyheterna, något som varit nog så irriterande, speciellt i valtider. Medlemmen har varit i kontakt både med Telia och SVT och fått informationen att det tyvärr inte finns någon central knapp för att avhjälpa problemet men att var och en själv enkelt kan få in rätt lokalnyheter. □

Så här ser sökvägen ut:

Tryck på **Meny** på Telias fjärrkontroll.

Välj **Inställningar** längst ner.

Välj **SVT Lokalkanal** i vänsterpalten.

Bocka för **SVT Stockholm** i högespalten.

Sedan är det klart!
Styrelsen tackar för tipset.

Nya flaggor

Hoppas ni uppmärksammat våra fina flaggor som hissas på allmänna flaggdagar, nu senast på valdagen.

Detta gjordes denna gång förtjänstfullt av våra styrelsesuppleanter.

Arbete pågår i samma del av gården med att få området i och utanför SL-hissen mot Karlaplan uppsnyggt. Vi ber om tålmod med detta ytterligare en tid.

TOMSTÄLLD HYRESLÄGENHET

En tomställd hyreslägenhet är överlämnad till Kronofogden för avhysning då dödsboet inte återlämnat nycklar enligt överenskommelse med AdEx. Lägenheten kommer sedan att försäljas i laga ordning. □



Medlems- och hyresgästkontakter.

MARIE WALLIN. Marie når du på marie.wallin@brf-faltoversten.se



Noterat från styrelsen

RÄTT VÄG FÖR FELANMÄLAN, SYNPUNKTER OCH FRÅGOR TILL STYRELSEN

En viss begreppsförvirring verkar ha uppstått litet här och där. Det händer att enskilda personer i föreningen, som inte har något styrelseuppdrag och därmed inget ansvar, får agera klagomur för beslut som fattats av styrelsen eller inte fattats alls. Många gånger sprids oro på grund av rena missförstånd.

För att i möjligaste mån undvika att missförstånd uppstår och för att olika fel ska bli avhjälpta så fort som möjligt är det viktigt att Du som medlem går rätt väg.

FÖLJANDE GÄLLER:

Skador och fel

Upptäcker Du skador och fel, större eller mindre, som bör åtgärdas, gå in på hemsidan www.brf-faltoversten.se och klicka på ”Felanmälan”. Är Du inte uppkopplad går det bra att vid allvarigare skador i stället ringa direkt till Adex’ fastighetsjour 90 220.

Synpunkter till styrelsen

Har Du synpunkter på hur föreningen eller enskilda frågor sköts, är Du välkommen att kontakta styrelsen direkt på styrelsen@brf-faltoversten.se, alternativt lägga ett brev i Adex brevlåda på gården, adresserat till ”Styrelsen”.

Frågor till styrelsen

Samma sak om Du har en angelägen fråga, kontakta styrelsen direkt på styrelsen@brf-faltoversten.se, alternativt lägg ett brev i Adex brevlåda för vidare befordran till styrelsen. Kommer felanmälningar och frågor in rätt väg, utan att mellanlanda hos andra, möjliggörs en snabbare och mer korrekt handläggning.

FÄLTÖVERSTENS HÄNGANDE TRÄDGÅRD

Som de flesta säkert noterat pågår en ansiktslyftning av byggnaden för brandventilation, placerat mellan Valhallavägen 152 A och Karlaplan 21 A. Den långt ifrån vackra byggnaden kan inte tas bort, så för att något förbättra utsikten för boende runt omkring har ”backen” försetts med sedum, en lätt-skött, flerårig växt som kräver ett minimum av skötsel. Observera att backen endast är till för att titta på, och får på inga villkor beträdas eller användas som rutschkana. Av säkerhetsskäl äger endast därtill bemyndigad personal tillträde till byggnaden och trappan som leder upp till toppen.

RÖKNING PÅ GÅRDEN

Rökning är tillåten utomhus, på den egna balkongen och även på den gemensamma gården. På gården har askkoppor satts upp för rökare och tanken är att rökningen också ska förläggas till de platser där askkopporna satts upp. Det är inte trevligt och skapar vantrivsel när vissa portar förvandlas till rökrutor för boende och deras gäster, som inte vill röka inomhus. Tänk på att de som passerar in och ut genom portarna varken vill andas in cigaretttrök eller kliva på slängda fimpar. Kom också ihåg att du som medlem/hyresgäst i föreningen ansvarar för att även dina besökare följer våra regler.

Vad som i övrigt gäller för allas vår gemensamma trivsel finns att läsa under medlemssidorna på bostadsrättsföre-

SOPOR IGEN

På förekommen anledning ber AdEx att få påminna om att hushållssopor som slängs i sopnedkastet på gården måste vara ordentligt förpackade i tillslutna plastpåsar. Tyvärr händer alltför ofta att sophanteringen försvåras för att renhållningspersonalen måste ta reda på sopor som inte förpackats korrekt.

NYHETER FÖR DIG SOM TÄNKER RENOVERA

Från och med den 1 oktober 2018 införs en nyhet för medlemmar i Brf Fältöversten som står i begrepp att renovera sin lägenhet. Innan renoveringsarbeten i en lägenhet startar ska ägaren uppsöka AdEx förvaltningskontor och fylla i en renoveringsanmälan, där beräknad starttid, sluttid och eventuella borrnings/bilningsarbeten m.m. ska anges.

De renoveringstider som gäller finns angivna på hemsidan men förtjänar att upprepas:

Vid renovering gäller följande tider:

Renovering/reparationsarbeten med borrande, hamrande eller andra störande ljud är endast tillåtet:

Vardagar 09.00-16.00
Lördagar 11.00-15.00


Söndagar och helgdagar är renovering som orsakar störande ljud ej tillåten.

Alla renoveringar bidrar till att "lyfta" Fältöversten, men tänk samtidigt på att Du har grannar. Försök därför att planera Din renovering så att den

förorsakar minsta möjliga störning för omgivningen och att den helst utförs så snabbt som möjligt.

Observera att väsentlig förändring i lägenheten måste ha styrelsens godkännande och att alla reparationer ska vara utförda på ett fackmannamässigt sätt.

Styrelsen



**Sommaren är snart
över och nu ser vi
fram mot hösten**