



# Fältposten

Brf Fältöverstens  
informationsblad

Nr 2 • Mars 2026  
Utgivare: Styrelsen

## ORDFÖRÄNDEN HAR ORDET

Läs mer sid 2.

## FÖRENINGENS RESULTAT

Läs mer sid 4.

## INFORMATION FRÅN FÖRVALTAREN

Läs mer sid 6.

## **BOKA IN ÅRETS FÖRENINGSTÄMMA**

Läs mer sid 7.

## Ordföranden har ordet

Kära medlemmar.

Äntligen ser vi lite tecken på att våren närmar sig. Föreningens trädgårdsmästare är återigen på plats och förbereder trädgård och växter inför vår och sommar.

Föreningens utökade källsortering av matavfall har fungerat bra och allokerade personalresurser, förändringar och begränsning av utnyttjandet av källsorteringsrum i garaget har visat sig klara kraven på omlastning och hantering av matavfall och blandavfall från gemensamma ytor och gård.

### KOMMANDE OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Kommande och pågående projekt är dels installerandet av postboxar i varje entré, dels en förnyelse av föreningens nyckelsystem till föreningsutrymmen, förråd och teknikrum.

Installering av postboxar på entréplan i varje port är ett krav från postutdelaren. Alternativet är att hämta posten på annat anvisat utdelningsställe utanför föreningens fastighet. Medlem som beställer varor eller anger varuleverans vid dörr och har eget fraktavtal med transportör, får naturligtvis leverans enligt avtal.

Det nya nyckelsystemet som ska installeras ersätter fastighetens och förvaltarens nycklar och nyckelserier som idag saknar fullständig dokumentation och som varit i bruk sedan 1980-talet. Det nya systemet har digitala funktioner utan krav på externa strömkällor och varje nyckel kan kodas eller avkodas för sig. Detta skapar ett säkert och användarvänligt system för fastighetsförvaltning, fastighetsskötare och

förråd. Medlemmarna ansvarar fortfarande själva för egna nycklar till den egna ytterdörren.

### KOMMANDE PRISHÖJNINGAR

Styrelsen beslutade på januarimötet efter aviserade prishöjningar på bland annat fjärrvärme och vatten, samt med referens till budget för 2026, att höja årsavgifterna med 15% från 1 april. Syftet med avgiftshöjningen är att föreningen med årsavgifterna måste klara att betala de löpande kostnaderna under året. Tyvärr hade föreningen så höga kostnader 2025 för ett fåtal medlemmar, bland annat vattenskador, som uppgår till flera miljoner kronor. De flesta vattenskadorna beror på icke fackmannamässigt utförda renoveringar av vatten och avlopp. Föreningen har som fastighetsägare ett utredningsansvar som bland annat innebär utredning av skadeorsak, uttorkning av vatten och fuktskador och i förekommande fall visst ansvar för andra åtgärder. Tyvärr så har flera av de medlemmar som förorsakar detta dessutom anlitat jurister som driver deras sak mot föreningen, vilket ytterligare förorsakar föreningen kostnader för egna personalresurser inom förvaltning och juridik. Det är alltså en liten del av medlemmarna som förorsakar en stor del av fastighetens kostnadsökningar.

### ETT FLERTAL BESIKTNINGAR GENOMFÖRDA

Det har under 2023-2026 gjorts ett flertal besiktningar och underhålls-åtgärder i fastigheten. Besiktning av fasader, fönster, balkonger, stamspolning och inventering har gjorts av bostadsrätternas skick på ett antal punkter, till exempel

ventilation (fläkt), installationer i badrum och kök, skick på element med mera. För balkongerna så har så kallad skrotning genomförts, vilket innebär att lösa betongdelar och sprickor har rensats så att inga lösa delar kan falla ned och att fukt kan släppas ut. På vissa balkonger har naturligtvis det estetiska påverkats negativt.

Gällande andra identifierade brister i bostadsrätter som förorsakats av att medlemmen gjort otillåtna installationer eller byggnationer kommer förvaltaren att återkomma med information vid senare tillfälle till de berörda bostadsrätterna. Så återigen är min rekommendation att inte göra renoveringar eller installationer utan att inhämta korrekt information om regler och vad som är tillåtet enligt stadgar och andra bestämmelser. Använd utbildade och certifierade hantverkare och installatörer.

Med den information som inhämtats genom besiktningar och kontroller så har styrelsen tillsammans med förvaltaren reviderat underhållsplanen. Glädjande nog så är föreningens stammar i utmärkt skick och så även fasader och vissa andra av fastighetens kärnegenskaper. Lite sämre är det ställt med föreningens tak, vilka står först på tur att renoveras, så att skador, slitage och dåliga material omhändertas och förbättras. Denna renovering klarar föreningen med egna ekonomiska resurser.

### KOMMANDE RENOVERINGAR

För de större renoveringar som är komplicerade och dyra och oftast kräver byggställningar, till exempel stambyte (inklusive badrum) och renovering av balkonger, så är det naturligtvis av ekonomiskt intresse att skjuta på dessa så länge det är möjligt. Detta gör vi genom stamspolningar, mindre underhålls-åtgärder och vissa åtgärder och

besiktningar av balkonger. Med det vi vet idag kan vi därför senarelägga planeringen av ett stambyte i 15-20 år, det vill säga till 2041-2045. Ett stambyte kostar ca 250,000kr – 400,000 kr per bostad i en vanlig fastighet på egen mark. Föreningen är en 3D-fastighet med 564 bostäder, vilket innebär att hanteringen av storskaliga projekt och uppförandet av byggnadsställningar blir mycket komplicerat och dyrt, eftersom terrassplan är taket på köpcentret och saknar normal bärighet. Varje större renoveringsåtgärd som kräver byggnadsställningar blir därför väldigt dyr och komplicerad. Kan sådana projekt samordnas i framtiden kommer kostnaderna i dessa delar att kunna begränsas, så kunskap och planering är viktigt.

### POSITIVT INTRESSE FÖR VÅR FÖRENING

Vi ser ett stort intresse av spekulanter och har fått flera nya medlemmar. Priserna för de dyraste lägenheterna i Valhallavägshuset har under vintern sålts för upp till 156,000 kr/m<sup>2</sup>. Det är glädjande att marknaden gillar vår fastighet och att det finns ett positivt intresse.

Jag tar tillfället i akt att hälsa alla nya medlemmar välkomna och hoppas att ni ska trivas i föreningen och njuta av all den service och de möjligheter som finns här. □



**Ordförande.**

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



FOTO: Björn Aarpi

# Ekonomi

Hej alla grannar.

Jag hoppas att ni alla har haft en fin inledning på det nya året.

## FÖRENINGENS RESULTAT

Föreningens resultat 2025 efter löpande kostnader – som fjärrvärme, el, vatten, trädgård, städning, förvaltning och underhåll av hissar, rulltrappor och liknande – visar på minus 3 200 000 kronor. Vi hade budgeterat med ett positivt resultat före avskrivningar så utfallet är nedslående. Som en jämförelse gick vi med -64 000 kronor i rörelseförlust 2024.

## AVGIFTSHÖJNINGAR

Några få medlemmar i föreningen har hört av sig och uttryckt betänkligheter rörande de avgiftshöjningar som gjorts de senaste åren, inte minst den 15-procentiga avgiftshöjningen per den 1 april i år. Eftersom vi anar att det finns fler som säkert undrar över utvecklingen kommer jag att litet mer ingående redogöra för bakgrunden.

Styrelsen är medveten om att höjningarna, som under många år skett tämligen oregelbundet, inte strikt har följt inflationen år för år, något som var intentionen när dåvarande styrelse 2013 antog den ekonomiska plan som fortfarande gäller. I samband med att den ekonomiska planen antogs gjorde föreningen förtida höjningar av avgiften för att få en trygg ekonomisk bas att stå på, med en kassa som successivt skulle fyllas på genom lägenhetsförsäljningar. I januari 2013 var avgiften efter de tidigare lagda höjningarna 383 kronor per kvadratmeter och år. Utvecklingen därefter kan du följa i uppställningen ovan till höger.

### Avgift kvm/år

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
383	421	421	410	421	421	450	476	479	489	512	561	621	714

### Avgift enligt inflationen

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
383	393	396	400	407	415	418	420	430	466	495	509	513	524

### Skillnad mellan verklig avgiftshöjning och inflationen 2013-2026 +190

Som framgår har höjningarna under åtskilliga år varit högre än KPI och avgiften är efter sista höjningen 190 kronor högre per kvadratmeter än vad som prognosticerades 2013 vilket till stor del beror på högre underhållskostnader än beräknat. Fastighetens behov av underhåll var eftersatt av tidigare ägaren, Familjebostäder, vilket upptäckts successivt under åren som gått sedan ombildningen 2008. Även det faktum att vi har haft för låga avgifter som inte täckt våra rörliga kostnader, och då menar jag rörliga kostnader för vårt boende, har påverkat i hög grad. Jag räknar då inte med avskrivningar.

Vad som även bör hållas i minnet är att den ursprungliga ekonomiska planen stipulerade en sunt växande kassa för att täcka framtida behov av större underhåll och investeringar som nu borde ha varit i storleksklassen 150 miljoner kronor. Dessvärre har de för låga avgifterna för boendet samt vissa förtida och kostsamma utrangeringar gjort att kassan som borde ha varit 150 miljoner idag uppgår till 50 miljoner. Mellanskillnaden skulle ha gett föreningen räntekomster på i storleksordningen minst 1,5 miljoner kronor per år.

En viktig uppgift för nuvarande och kommande styrelser är därför att återuppbygga kassan.

## VATTENSKADOR

Den enskilt största anledningen till minusresultatet för 2025 är alla de vattensador som uppstått hos enskilda medlemmar. Föreningen har ett ansvar som fastighetsägare att utreda varför skadan uppstått för att fastställa ansvarsfrågan, samt en skyldighet att torka ut de lägenheter som drabbas. Vattenskadorna hänger tyvärr ofta ihop med felaktiga renoveringar eller oaktsamhet. Vid den stamspolning vi nyligen gjorde noterades det till exempel att vissa byggt in ledningar till och från kök eller placerat duschkabiner över golvbrunnar. Det försvårar spolningen och gör att föreningen får ökade kostnader. Det är av yttersta vikt att alla som renoverar ser till att avloppsbrunnar och rör alltid är fria och tillgängliga. Dessutom har det visat sig att många renoveringar inte har varit fackmannamässigt utförda.

Föreningens kostnader för vattensador uppgick 2025 till 2 300 000 SEK.

## TAXEHÖJNINGAR UTÖVER INFLATIONEN

Kostnader för samhällsservice och tjänster som bostadsrättsföreningen inte kan påverka, som fjärrvärme, el, vatten och sophantering, har genom åren höjts väsentligt mer än inflationen/KPI. Höjningen av KPI mellan 2013 och 2026 var som ovan angivits 30,4 procent. Under samma period har prisökningen varit följande för fjärrvärme, vatten och sophantering:

### Ökning av kostnader 2013-2025

Fjärrvärme	1 524 tkr =	26 procent
Vatten	1 223 tkr =	145 procent
Sophantering	185 tkr =	43 procent

## DYR FÖRVALTNING

På grund av alla skador, projekt och tid som går åt till arbetskrävande mellanhanden och samarbeten mellan Brf Fältöversten och ägaren till fastigheten Fältöversten 7 (köpcentret) har föreningen tvingats utöka antalet arbetstimmar som köps av förvaltningsbolaget. Denna kostnad räknar vi med ska avta i takt med att olika projekt slutförs. Avtalet med förvaltaren är under omförhandling.

## SLUTORD RÖRANDE AVGIFTSHÖJNINGARNA

Tanken med senaste avgiftshöjningen är att nuvarande intäkter ska täcka de löpande kostnaderna och om ett överskott med tiden förhoppningsvis skulle uppstå kan vi ta höjd för avskrivningar, som idag uppgår till sju miljoner kronor per år. Vi kan inte i all oändlighet ligga kvar på samma nivå eftersom det skulle innebära att nuvarande medlemmar i Brf Fältöversten åter upp ekonomin för dem som kommer att bo här i framtiden.

I den uppdaterade ekonomiska

långtidsplanen, som gjordes 2014, fastställdes att styrelsens övergripande mål skulle vara att öka det relativa värdet på föreningens lägenheter genom investeringar och underhåll som minskade driftskostnaderna och ökade attraktiviteten att bo här, och samtidigt hålla en relativt låg avgiftsnivå och låg skuldsättning. För att detta skulle uppnås upprättades en finansiell policy som fastslog att föreningen skulle ha en sund och hållbar ekonomi över tiden, och detta krävde en långsiktig planering av underhåll och finansiering där följande riktlinjer skulle gälla:

Intäkterna skulle täcka driftskostnader så länge lägenhetsförsäljningar översteg avskrivningar/planerat underhåll, annars skulle intäkterna även täcka mellanskillnaden mellan lägenhetsförsäljningar och avskrivningar/planerat underhåll.

## FRAMÅT – VIKTIGA UNDERHÅLLSPROJEKT ENLIGT UNDERHÅLLSPLANEN

Som ni säkert läst har vi många stora projekt framför oss: hissar, tak, balkonger, ventilation, fönster, rulltrappor, fasader och yttertak är några av de områden som styrelsen fortsätter att arbeta med. Det är varken små eller billiga projekt.

Som jag informerat om tidigare har vi gjort en grundlig genomgång av fastigheterna. Ni hittar underhållsplanen i årsredovisningen som delas ut inför årets ordinarie föreningsstämma. En viktig del av underhållsplanen är att göra bedömningar av i vilken ordning åtgärder bör vidtas samt en uppskattning av kostnaderna. Rätt prioriteringar är A och O. □



### Kassör.

SUSANNA BERVÅ. Susanna når du på [susanna.berva@brf-faltoversten.se](mailto:susanna.berva@brf-faltoversten.se)



# Temperaturberättelse från Förvalteren

Bästa medlemmar. Vi är nu en bit in på året och jag vill passa på att ge en samlad lägesbild kring fastigheten och de pågående arbetena i föreningen.

## RENOVERINGSANSÖKNINGAR OCH VATTENSKADOR

Under den senaste tiden har vi haft ett fortsatt högt inflöde av renoveringsansökningar. Samtliga ansökningar går igenom mycket noggrant, först av teknisk förvaltare och därefter tillsammans med styrelsen.

Bakgrunden till vår noggrannhet är att föreningen under föregående år drabbats av ett flertal vattenskador som kunnat kopplas till bristfälligt utförda renoveringar, framför allt i badrum. Vattenskador innebär stora kostnader, olägenheter för boende och i vissa fall långvariga åtgärder som påverkar både enskilda lägenheter och gemensamma delar av fastigheten.

Av den anledningen är vi särskilt restriktiva i vår bedömning av badrumsrenoveringar.

### Vi ställer höga krav på:

- Fullständiga och korrekta handlingar
- Tydliga arbetsbeskrivningar
- Behöriga och certifierade entreprenörer
- Dokumentation enligt gällande branschregler
- Samt att certifikat eller kvalitetsdokument från godkända entreprenörer tillsänds föreningen / förvaltaren. Utan sådant certifikat har medlemmen inte visat att man uppfyllt gällande regler.

Att entreprenören enbart har ett branschmedlemskap medför inte att renoveringen är utförd på ett godkänt sätt.

Detta är inte för att försvåra för medlemmar, utan för att skydda både den enskilde bostadsrättshavaren och föreningen som helhet. Vi ser och hoppas att de skärpta rutinerna ger effekt och minskar risken för framtida skador.

## NYA RUTINER FÖR ÅTERVINNING OCH SOPHANTERING

Våra nya rutiner för avfallshantering och återvinning fungerar mycket bra. De nya rummen för sophantering har tagits emot positivt och vi ser redan förbättringar i sorteringsgraden.

Det är glädjande att så många medlemmar bidrar genom att sortera korrekt och hålla ordning i utrymmena. En välfungerande avfallshantering bidrar inte bara till minskad miljöpåverkan utan även till lägre kostnader för föreningen över tid.

## EN TYDLIG PÅMINNELSE OM GROVSOPOR

Trots att information gått ut om att grovsoprummet är stängt fortsätter vissa att ställa grovsopor utanför dörren i garaget.

### Detta är inte okej.

Att lämna grovavfall där medför extra kostnader för föreningen eftersom vi måste beställa särskild bortforsling. Det är kostnader som i slutändan påverkar oss alla.

Vi ber därför alla att respektera

att grovsoprummet är stängt och att grovavfall hanteras enligt de anvisningar som gäller. Garaget är inte en tillfällig återvinningscentral.

## KARTLÄGGNING AV TRÄDGÅRDEN

Tekniska förvaltaren har påbörjat en kartläggning av föreningens trädgård och grönytor. Syftet är att skapa en långsiktig plan för skötsel och utveckling.

Genom att inventera växtlighet, markytor, träd och planteringar får vi ett bättre underlag för:

- Planerad beskärning och trädunderhåll
- Förbättring av planteringar
- Åtgärder för ökad trivsel och biologisk mångfald
- Kostnadseffektiv och hållbar skötsel

Målet är att säkerställa att våra utemiljöer fortsätter vara både välskötta och trivsamma, samtidigt som vi arbetar strategiskt och ekonomiskt ansvarsfullt.

## DIGITALA POSTBOXAR OCH BELYSNING I TRAPPHUS

Vi ser fram emot installationen av de nya digitala postboxarna, som enligt plan bör vara i drift någon gång under juni månad. Systemet kommer att bidra till ökad säkerhet, bättre ordning samt en mer modern och effektiv hantering av post och aviseringar.

Mer information kring funktion kommer att aviseras närmare driftsättning.

Vi kan även meddela att de nya trapphusarmaturerna nu är installerade. Den uppgraderade belysningen ger bättre ljusmiljö, ökad trygghet samt mer energieffektiv kostnadsbesparande drift jämfört med tidigare armaturer.

## FELANMÄLAN OCH KONTAKTVÄGAR

Vi vill också förtydliga att felanmälan inte ska göras under expeditionens öppettider genom personliga besök eller spontana påringningar. Samtliga fel ska anmälas via ordinarie felanmälsystem enligt föreningens anvisningar.

Detta är viktigt för att vi ska kunna:

- Registrera ärenden korrekt
- Prioritera och följa upp åtgärder
- Säkerställa att inget faller mellan stolarna

Akuta ärenden hanteras naturligtvis enligt gällande jourrutiner.

## ÖVRIG INFORMATION

Utöver ovanstående arbetar vi löpande med:

- Uppföljning av tidigare genomförda entreprenader
- Kontroll och optimering av värme- och ventilationssystem
- Planering av förebyggande underhåll enligt underhållsplan
- Dialog med entreprenörer kring kvalitetssäkring

Avslutningsvis vill jag tacka för det goda samarbetet och den förståelse som finns kring våra rutiner. Genom tydliga processer, noggrann granskning och långsiktig planering skapar vi tillsammans en trygg och välfungerande boendemiljö i Brf Fältöversten. ☐

**CHRISTIAN BENGTTSSON**  
**Teknisk Förvaltare**  
Bredablick Förvaltning

# Boka in årets ordinarie föreningsstämma i kalendern

Tisdagen den 9 juni klockan 18 hålls ordinarie föreningsstämma i Brf Fältöversten. Platsen är som vanligt stora hörsalen i Garnisonen, Karlavägen 100 i Stockholm Inskrivningen påbörjas klockan 17 för att säkerställa att tiden kan hållas.

Kom ihåg att stämmorna är de tillfällen då du som medlem i bostadsrättsföreningen med din röst bäst kan påverka förvaltningen av föreningen och vilka du helst vill se bemanna de förtroendeposter som finns. Väl mött! ☐



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

# Goda nyheter om vårt nya bredbandsavtal

Vi har glädjen att meddela att vi sedan februari omförhandlat vårt avtal med Telia. Denna nya överenskommelse innebär betydande förbättringar och besparingar för vår förening

## FYRA GÅNGER HÖGRE HASTIGHET FÖR ALLA

Er bredbandshastighet har ökat från tidigare 250 megabit per sekund (Mbit/s) till hela 1 gigabit per sekund (Gbit/s) – utan extra kostnad för dig som medlem.

## STORA BESPARINGAR

Tack vare omförhandlingen sparar

föreningen dessutom över en kvarts miljon kronor per år, pengar som kan användas till andra viktiga insatser i fastigheten.

Detta är ett viktigt steg för att modernisera vår infrastruktur och samtidigt säkra en bättre ekonomi för bostadsrättsrättsföreningen. ☐



**IT-ansvarig.**  
CERI CARLILL. Ceri når du på ceri.carlill@brf-faltoversten.se

# Gårdsnyheter

Nu är våren på väg och lökar har planterats i planteringslådorna som finns utspridda över hela gården. Det kommer

att växa vårbloomor i alla stora krukor som senare följs av sommarbloomor.

Fortfarande förekommer det att boende matar fåglar som drar till sig råttor och möss. Det är även viktigt att stänga sopkorgarna ordentligt efter sig då råttor och möss kan ta sig in i dem.

Vi har utsatta rökområden på gården där vi kastar fimpar. Släng gärna era använda snuspåsar i sopkorgarna.

Vi får alla ta hand om vår fina gård för att hålla den prydlig och fräsch. ☐



**Trädgårdsansvarig.**  
ANNE LASZLO. Anne når du på anne.laszlo@brf-faltoversten.se

