

# Jupiterbladet sommaren 2023



## Stora Jupiterbladet sommaren 2023

### Innehåll

Erfarenhet lönar sig, ordförande funderar

Räntor, elpriser & avgifter

Fritidsaktiviteter

Takreovering och solceller

Användning av persienner i fönsterna

Motionering av kulventilerna

Parkreoveringen

Parkeringsplatsernas fördelning mellan Jupiter och Venus

Husdjur och andra djur

Rökning på balkongen

OVK, obligatorisk ventilationskontroll

Uppgradering av passagesystemet

Målningen av trapphusen

Laddplatser

När du vill få tag på förvaltningen

Hjärtstartare

Föreningens bin

Utebliven sophämtning före helgen 3–4 juni i samband med efterföljande nationaldag

Trevlig läsning och glad sommar önskar styrelsen och förvaltningen

## Erfarenhet lönar sig

Man tvingas tänka om ordentligt när omvärlden förändras. De senaste årens utveckling med pandemi och ett otäckt anfallskrig in på knutarna ändrar förutsättningarna för alla, även för en ”liten” bostadsrättsförening.

När vi tidigare om åren skulle planera verksamheten och räkna fram en budget kunde vi med hygglig precision uppskatta fördyringar av el, vatten och värme för det kommande året. Så icke längre. Att vända på slantarna har blivit rutin.

Det vilar ett stort ansvar på styrelse och förvaltning att kostnaderna och därmed avgiften inte skenar. Det är också ett stort ansvar att upprätthålla den goda boendekvalitet vi vant oss vid.

Utöver att varje gång vi omsätter våra lån frågar flera banker (Se vidare artikel om ekonomi.) arbetar vi aktivt med en bostadsrättsförenings viktigaste styrdokument: Underhållsplanen.

### Underhållsplan

Vad är egentligen en underhållsplan? För att förstå betydelsen av en underhållsplan som det avses i våra stadgar är det nödvändigt att känna till vad den innehåller och hur den kommer till.

Av stadgarna framgår att ”Styrelsen skall:

- upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter, ...
- årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastigheter samt, ...”

### Andras och egna erfarenheter

Underhållsplanen i Brf Jupiter utgår ifrån REPAB:s samlade erfarenhet av hur länge olika komponenter i en byggnad eller på en fastighet kan fungera. Planen innehåller också uppdaterade kostnader för inköp och installation. Vår underhållsplan innehåller således en stor mängd erfarenhet från andra hus och fastigheter, erfarenhet som vi drar nytta av.

Underhållsplanen anpassas kontinuerligt till vår förenings förutsättningar, dvs. hur våra hus mår. Det är dålig ekonomi att byta ut delar som fortfarande fungerar väl och kan fortsätta göra det flera år.

Här kommer ytterligare erfarenhet in, fast anställd personal som lär känna våra hus utan och innan. Med den kunskap som vår fast anställda personal har skaffat sig genom åren kan vi förädla underhållsplanen ytterligare och, ofta, senarelägga dyrbara underhållsåtgärder som kan vänta några år.

På detta sätt optimerar vi underhållskostnaderna samtidigt som vi, förhoppningsvis minimerar dyrbara och störande reparationer. Reparationer av skador och haverier som av någon underlig anledning ofta inträffar under helger och semestrar.

### Boendekvalitet

Ytterst handlar styrelsens och förvaltningens arbete om att leverera god boendekvalitet till en rimlig kostnad. Genom att arbeta aktivt med konkurrensupphandling när det finns förutsättningar att få ett bättre pris och att använda underhållsplanen flexibelt för att utföra åtgärder i rätt tid är det vår förhoppning att dessa ansträngningar ska bidra till att boendekostnaden ska kunna hållas rimlig och att boendekvaliteten ska vara god.

En god och avkopplande sommar

önskar

Pelle Edmark

Ordförande Brf Jupiter

## Räntor, elpriser & avgifter

Som säkert alla har sett har elpriser och räntor rakat i höjden det senaste året. Vi får allt fler frågor om detta och det inkom även en motion till årsstämman med begäran om vilka effekter det kan få i kronor och ören uppdelat på olika storlekar på lägenheter.

När budgeten för 2023 fastställdes förra hösten, var de osäkra posterna just elpriset och räntorna. Avgiftshöjningen på 3 % från årsskiftet beslutades med beaktande av vad vi visste då.

Föreningens gemensamma elförbrukning (alltså inte lägenheternas) uppgår till ca 1 miljon kWh per år. I budgeten räknade vi med att kostnaden skulle öka med i snitt 1 krona per kWh, det vill säga en miljon kronor. Hittills i år har elpriset gått åt rätt håll, dvs nedåt.

Förra årets räntekostnad var 4,4 miljoner kronor och här budgeterade vi för en ökning med nästan 2 miljoner kronor. För att få förutsägbarhet är vårt mål att ha en tredjedel vardera i rörliga lån, fasta lån med kort löptid (upp till 2–3 år) och fasta lån med lång löptid. Det gör att förändringar i ränteläget tar tid att slå igenom.

Vid årsskiftet var föreningens genomsnittliga ränta på lånen 1,63 %. Nu är densamma nästan 2 % och ser ut att gå upp mot 2,5 % mot slutet av året. I Årsredovisningen (sidan 10) finns en tabell med nyckeltal. Den innehåller några fler nyckeltal än tidigare år, där det från nästa år är lagkrav att de ska finnas med för att underlätta jämförelse mellan bostadsrättsföreningar.

Ett av de nya nyckeltalen är - Räntekänslighet (%) - som visar vad en procentenhets ränteförändring ger för förändring på behovet att ändra avgifterna. Vi har där 8,7 % vilket är behovet att höja avgiften (givet att allt annat är oförändrat) när räntan går upp en procent.

Ränteläget idag är klart högre efter Riksbankens återkommande höjningar för att dämpa inflationen. Ett räkneexempel där vi antar att nuvarande räntor (ca 4 %) är bestående en lång tid framöver ger att avgiften totalt över flera år behöver höjas ca 17 % (2 % ränteuppgång \* 8,7 % räntekänslighet). Nu är den allmänna bedömningen att perioden med räntehöjningar är i slutfasen och i takt med fallande inflation kan Riksbanken börja sänka

styrrentan igen inom ett år. Det är dock inte troligt att styrrentan ska ner till noll igen som den varit under många år.

Under stämman ställdes frågan om hur vi ligger till vad gäller sparande och lån per kvadratmeter bostadsrättsyta. Båda är nyckeltal som finns i Årsberättelsen och sparandet uppgår till 323 kr/m<sup>2</sup> vilket är ett högt och bra värde. Policyn för avgifter och finansiering är att man som medlem ska betala för sin andel av drift och slitage under den tid man bor här. Föreningens lån är på totalt 390 miljoner kronor eller 6 169 kr/m<sup>2</sup> vilket är normalt för äldre föreningar. Lånen togs för stora renoveringar som stambyte, balkonger och fönsterbyte och nu amorterar vi ca 9 miljoner kronor per år vilket minskar våra lån.

Budskapet vi vill ge är att vi som medlemmar bör vara beredda på att avgiften kommer att behöva höjas. Förutom el och räntor gör inflationen att även andra kostnader ökar. Men de rubriker och artiklar vi ser i media att bostadsrättsföreningars avgifter måste höjas chockartat gäller kanske vissa föreningar men inte oss. Det gäller främst nya föreningar med stora lån eller föreningar som står inför större renoveringar.

Till sist och för att svara på motionen som efterfrågade exempel på hur en avgiftshöjning kan komma att slå på olika lägenhetsstorlekar. Då avgiften baseras på andelstal skiljer sig avgiften men för att exemplifiera finns i nedanstående tabell exempel för olika lägenheter.

Den i motionen efterfrågade ”worst case” situationen har vi i tabellen valt att räkna med en tvåprocentig ökning av den genomsnittsränta vi betalar.

	Etta	Tvåa	Trea	Fyra
Avgift idag (ca)	2 400	3 700	4 900	5 700
Worst case 17 %	+408	+629	+833	+969
Avgift efter	2 808	4 329	5 733	6 669

För att förtydliga är detta INTE ett scenario vi räknar med ska inträffa. Vi räknar dock tyvärr med att avgiften årligen behöver höjas i takt med föreningens kostnader ökar. Det är svårt att sätta en siffra på hur mycket men i förvaltningen och styrelsen försöker vi göra allt så kostnadseffektivt som möjligt.

## Fritidsaktiviteter

Fritiden för HSB medlemmar var något som tidigt engagerade HSB och tanken var att man skulle ha tillgång till natur och fritid i det egna närområdet.

På åttiotalet tog man nya grepp om det som HSB ansåg vara viktigt redan från början- alltså en helhetssyn på boendet och sedan dess har ”det goda grannskapet” varit honnörsord. Det är så viktigt att det står omnämnt i stadgarna och där kan man läsa att bostadsrättsföreningen ska främja studie-och fritidsverksamheten inom bostadsrättsföreningen samt stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet.

### Vad kan vi erbjuda i vår förening?

Vinprovning, soppluncher, boule, gym, bastu, parkstädning två gånger varje år, pubafton och snickerilokal är några av de aktiviteterna som vi erbjuder för tillfället. Vi har en vävstuga där man också kan sitta och jobba med allehanda textilier. Något som blir mer och mer populärt är att hyra Ganymedes, som är vår uthyrningslokal för privata fester och vissa av våra aktiviteter. Våra medlemmar kan också hyra våra två övernattningslägenheter när vänner och bekanta kommer på besök. Vår fina park är nu färdig efter en längre tids renovering och där kan man sitta på någon av de fina platserna. Om man är intresserad av trädgårdsskötsel finns det en liten grupp som träffas någon gång i veckan och man avgör själv hur mycket man orkar med och det finns inga krav på hur mycket man ställer upp.

Varför är det då så viktigt med gemenskap? Att i alla fall känna igen sin granne och hälsa ger ökad trygghet och gemenskap. Många av oss tycker att det är trevligt att byta några ord med våra närmaste grannar. Denna enkla kontakt gör att vi trivs mer och att de flesta av oss vill hålla snyggt och rent i vår närhet vilket ger mindre kostnader när det gäller renovering och städning i park och gemensamma utrymmen.

Även om man inte sitter med i styrelsen ser vi gärna att fler engagerar sig och kanske kommer med idéer om nya aktiviteter. Det behöver inte vara återkommande engagemang utan kan gälla om du tex har någon spetskompetens som du gärna vill berätta om på en kort föreläsning.

Det hade varit otroligt roligt om våra yngre medlemmar hade engagerat sig mer och kommit till tex årsstämma, pubafton och boule.

Ta kontakt med förvaltningskontoret eller läs på hemsidan för mer information. Du vet väl att man kan prenumerera på nyheter som läggs ut där?

## Takrenovering och solceller

Enligt underhållsplanen och verkligheten, dvs. det skick som taket är i, ska taket på höghuset renoveras under detta år. Som vi meddelat tidigare är det styrelsens ambition att samtidigt som våra tak renoveras montera solceller på en del av de ganska stora takytorna. Det är i första hand D-huset, höghuset, som är lämpligt att förses med solceller. Enligt uträkningar kommer vi kunna producera ca 180 000 kWh/år vilket motsvarar cirka en femtedel av föreningens, ej hushållens, årliga förbrukning.

Under våren har byggtuskottet med förvaltaren startat en upphandling av en totalentreprenad av takrenovering och solcellsinstallation.

Upphandlingen är inte slutförd varför vi inte kan uttala oss om när renoveringen kan ske, än mindre säga något om när det är klart.

## Användning av persienner i fönsterna

Denna information vänder sig till dig som har monterat persienner i lägenheten.

Vi har under senaste åren haft glas som har spruckit när värmen kommer. Efter en del undersökning har det visat sig att en av anledningarna är att persiennerna hissas ned till halva glaset. När persiennen täcker halva fönstret skapas värmeskillnader i glaset vilket kan leda till värmesprickor. Om du nyttjar persiennerna skall du därför vara noga med att ha dem uppe eller nere, vill man justera ljuset görs det genom att justera vinkeln på lamellerna.

## Motionering av kulventilerna

Vi skrev tidigare i det lilla Jupiterbladet gällande motionering av kulventilerna, vi vill i denna text förtydliga vad du behöver göra och vad det är som skall motioneras.



Det handlar om att du skall stänga och öppna ventilen för inkommande vattnet till badrum och kök, det är en ventil med ett svart eller blått vred enligt bilden. Har man inte motionerat dem tidigare kan den sitta fast vilket gör att plastvredet inte orkar öppna, om det skulle vara så gör du en felanmälan till förvaltningskontoret så kommer vi upp och öppnar dem åt er.

### **Parkreoveringen**

Vi har nu haft besiktning av parkreoveringen, besiktningen resulterade i en del anmärkningar vilket entreprenören fått till juli på sig att åtgärda.

Under augusti kommer vi även att genomföra en etableringsbesiktning, denna besiktning utförs för att kontrollera vilka växter som har etablerat/rotat sig. Växter som då får anmärkningar kommer att bytas, inom garantin, under hösten för att ge den nya växten bättre förutsättningar att etablera sig.

### **Parkeringsplatsernas fördelning mellan Jupiter och Venus**

Brf Jupiter har totalt 978 parkeringsplatser fördelat på:

- 118 varmgarage
- 120 kallgarage
- 30 platser med laddstolpe
- 15 platser för husbilar/husvagnar
- 669 vanliga parkeringsplatser
- 26 Mc garage

Brf Jupiter har 1,06 platser/lägenhet.

Venus har enligt servitutsavtalet rätt till 182 platser på Brf Jupiters områden. Brf Venus har på sitt område 544 parkeringsplatser.

### **Husdjur och andra djur**

Husdjur är välkomna, under förutsättning att de inte smutsar ner eller stör grannarna i huset. Hundar eller katter får dock inte rastas eller lämnas utan ägarens tillsyn i närheten av barnens lekplatser, på fastigheternas grönområden eller på parkeringsplatserna. Hundar ska naturligtvis hållas kopplade när de är i parken. Hundarna får heller inte kissa på husfasaden eftersom det uppstår frätskador vilket innebär höjda avgifter eftersom vi alla behöver dela på de reparationskostnader som uppstår.

Vi matar inte fåglar på gården eller från balkongerna. Det finns andra, mindre trevliga djur, som också är intresserade av fåglarnas mat till exempel råttor och möss.

### **Rökning på balkongen**

Nu har den tid på året då vi kan njuta av våra balkonger startat. Det innebär också att du som röker bör tänka till då du vill njuta av en cigarett, pipa, cigarr eller varför inte en vattenpipa, om det finns någon granne intill som inte delar din uppskattning av tobaksröken.

Det kan ju till och med vara så att grannen får allvarliga besvär av röken.

En för alla besvärlig omständighet är att ventilationssystemen i våra hus drar in all möjlig luft genom spaltventiler, springor och öppna dörrar och fönster. Detta gör att den rök du uppskattar snabbt söker sig in till en granne som kanske inte uppskattar den.

Föreningens stämma har fattat beslut om rökförbud på balkongerna men det är svårt att övervaka efterlevnaden vilket innebär att det är du som röker som får träna på förmågan att ta hänsyn.

En sak till! Om du ändå röker på balkongen: se till att alla fimpar handlar på rätt ställe. Vi har haft balkongbränder och vi vill inte ha fler.

### **OVK, obligatorisk ventilationskontroll**

Under hösten kommer föreningen utföra rensning, injustering och OVK av ventilationen, detta görs då det finns krav ställda från myndigheter. Viktigt är därför att entreprenören som skall utföra arbetet blir insläppta i lägenheterna.

Arbetet kommer att utföras i två steg, först kommer en rensning och injustering att utgöras, när detta steg är utfört kommer OVK kontrollen

att göras. du som lägenhetsinnehavare behöver alltså släppa in entreprenören 2 gånger.

Du skall inte släppa in någon om du inte har blivit aviserad, aviseringen kommer att delas ut i ditt brevinkast.

### Uppgradering av passagesystemet

Under 2024 kommer vårt passagesystem av uppgraderas. Du kommer märka av det genom att porttelefonerna byts ut till andra, du kommer även att få nya brickor.

I diskussionerna har vi även framfört att vi vill kunna ha två personer per lägenhet registrerade i porttelefonen.

### Målningen av trapphusen

Trapphusen är nu färdigmålade, det vi hör från er boende är att ni tycker det har blivit fint. Det återstår några anmärkningar som entreprenören skall åtgärda innan vi avslutar arbetet med dem.

### Laddplatser

Nu är de första laddplatserna vid Grindtorpsvägen 1 igång. De hanteras av ChargeNod.

Platserna hyrs via förvaltningskontoret och kostar 500 kr/mån. Priset på den el som förbrukas vid laddning är rörligt och betalas via ChargeNods app. Priset beräknas som ett genomsnittspris för de senaste 30 dagarna.

Vi kommer under året att byta ut motorvärmastolparna på Kometvägen 25-37 till stolpar med dubbel funktion. Då kommer man att kunna ladda fordon samtidigt som funktionen med motorvärmare behålls.

Vi arbetar även med en lösning för dig som vill kunna behålla din nuvarande plats och bara vill kunna ladda ibland.

Il någon av de övriga behållarna som finns. Se bifogad kartbild där dessa finns placerade.

Om det skulle gå så långt att även dessa blir fulla får hushållssopor slängas i behållare avsedda för matåtervinning. I yttersta nödfall - om även dessa skulle bli fulla - uppmanas boende för alla medboendes trivsel ta med sina avfall hem till dess tömningar har skett.

### När du vill få tag på förvaltningen

Förvaltningen för föreningen har sitt kontor på Grindtorpsvägen 13, kontoret är bemannat varje dag men har speciella öppettider för besök.

Tiderna aviseras på tavlorna i entréerna och på hemsidan.

Vill du komma i kontakt med förvaltningen för felanmälan eller andra frågor gällande förvaltningen går det bra att ringa på tel. 08-758 68 80, det går även bra att mejla till [forvaltningen@jupiter1.se](mailto:forvaltningen@jupiter1.se). Mejlen bevakas regelbundet under förvaltningskontorets öppettider.

Än så länge finns det också möjlighet att anmäla sitt ärende på hemsidan. Denna funktion kommer att fasas ut när boendeportalen är i full drift.

Under sommaren har förvaltningskontoret ändrade öppettider. Under juni och augusti har felanmälan och förvaltningskontoret öppet måndag till fredag klockan 08.00-10.00. Under juli månad är kontoret stängt, du når oss då via telefon eller mejl.

Notera att handläggningstiden på dina ärenden kan vara lite längre än normalt under semestertider, har du något som du vet med dig måste göras under sommaren kan det vara bra att ta hand om detta innan juli.

### Hjärtstartare

Vi kommer under sommaren att montera en hjärtstartare i föreningen. Den kommer att monteras upp i portalen vid Grindtorpsvägen 23.

Vi har sedan stämman 2022 haft ett önskemål om en hjärtstartare någonstans i föreningen.

## Föreningens bin



*Bild Bikupor på Grindtorpsvägen 11*

Föreningen har sedan hösten 2022 fyra bikupor för att förstärka den biologiska mångfalden. Två av dem har stått på föreningens garagelänga mellan Grindtorpsvägen 11–13. De andra två har stått på lånad mark tills vi varit säkra på att de trivs på garagetaket, trivseln har varit god och de har nu fått flytta till föreningen.

En av drottningarna bestämde sig i slutet av maj, trots gott om utrymme i kuporna att hon skulle svärma vilket är ett bisamhälles sätt att föröka sig. Vi plockade ned henne med följare från en gren och hon bor nu med sitt nya samhälle i en ny kupa.

Under året kommer du som boende kunna ta del av deras honung.



*Bild Drottning med svärm*



*Bild Dödsföraktande förvaltare hämtar svärm*

Utebliven sophämtning före helgen 3–4 juni i samband med efterföljande nationaldag. Entreprenören, som på uppdrag av Täby kommun, ska tömma behållare för sopsortering respektive behållare för hushålls- och matavfall fullgjorde inte sin plikt före helgen 3–4 juni. Behållarna för matavfall blev överfull utanför Grindtorpsvägen 23, någon lämnade en stor påse med avfall utanför behållaren och den öppnades av fåglar och illaluktande avfall spreds ut.

### Det här är förstas en stor olägenhet!

Täby kommun är vidtalade att det inte är acceptabelt att inte utföra tömning som avtalat. Vi kommer också att när vi har fått de fastlagda dagarna för tömning av behållare att anslå dagarna på ELS-systemet och på hemsidan.

Vi vill i samband med detta uppmana alla boende om det framgent skulle inträffa att behållare blir överfyllda att ta med avfallet till

någon av de övriga behållarna som finns. Se bifogad kartbild där dessa finns placerade.

Om det skulle gå så långt att även dessa blir fulla får hushållssopor slängas i behållare avsedda för matåtervinning. I yttersta nödfall - om även dessa skulle bli fulla - uppmanas boende för alla medboendes trivsel ta med sina avfall hem till dess tömningar har skett.

