



Jupiterbladet vintern 2022



Jupiters park under omdaning i december 2022 Foto Kristofer Kilander

Vem kunde tro att det skulle bli så här!

För ett knappt år sedan började vi pusta ut efter några års sällskap med ett otrevligt virus, corona. Just när vi dragit en lättadens suck över detta började nästa elände, en knäppgök österut hade fått för sig att han måste invadera ett grannland. Det gick inte riktigt så smidigt som han hade tänkt så här sitter vi nu med ett krig inte så långt borta och en mycket påtaglig energikris.

Vad har detta med Brf Jupiter att skaffa? Föreningen har som bekant 844 lägenheter och en lägenhet med hyresrätt, en studentlägenhet. I dessa lägenheter bor det omkring 1 250 människor.

Alla vi som bor i Brf Jupiter är beroende av att våra hus hålls uppvärmda och att det finns el för våra hissar, belysning, tvätt, matlagning med mera. Med andra ord, det behövs tillförsel av värme och el för att vi ska kunna bo här. På grund av omständigheterna jag beskrivit ovan har både värme och el blivit dyrare, rejält mycket dyrare. Till det kommer en inflation som fått Riksbanken att höja styrräntan mycket mer och mycket tidigare än man tidigare annonserat.

Denna utveckling ställer till problem för en styrelse och en förvaltning som vill fortsätta jaga kostnader så att medlemmarna ska få ut så mycket boende som möjligt för de avgifter som de betalar. Under sju år lyckades vi riktigt bra, för år 2021 lyckades vi till och med sänka avgiften med 3 %.

När vi i styrelsen tillsammans med förvaltningen slår oss ner och ska ta fram budgeten för 2023 står det klart att utmaningarna är oss övermäktiga, för att inte riskera svårhanterliga hål i kassan tvingas vi höja avgifterna för 2023. Som jag tidigare nämnt arbetar styrelse och förvaltning oförtrutet vidare med att åstadkomma en god boendemiljö till en rimlig kostnad.

Vad kan då du och jag som enskilda medlemmar göra i den nu rådande situation som vi, tämligen oförskyllt, hamnat i?

Det första jag kommer att tänka på är att både den egna och föreningens energianvändning ska vara så medveten som möjligt. Var och en kan bidra genom att tänka efter innan man tänder den där lampan eller använder tvättstugan den fjärde eller femte gången i månaden. Som vi nämnde på höstmötet så är våra tvättstugor mycket energitörstiga, framför allt torktumlare och torkskåp. Därför är det viktigt att alltid tvätta med så fulla maskiner som möjligt och minimera användning av torktumlare och torkskåp.

Vid höstmötet fick jag frågan om det var idé att sänka temperaturen sina värmeelement. Jag svarade då att alltför låg temperatur i den egna lägenheten kunde ge lägre temperatur i grannlägenheterna. Sänker man temperaturen rejält så är det i strikt mening sant. Men en mindre sänkning med någon grad skulle däremot vara ett viktigt besparingsbidrag som inte innebär en olägenhet för grannarna. Om vi alla kunde tänka oss att ta på oss en extra tröja och ett par varma tofflor så skulle en temperatursänkning ge stora besparingar.



Den ventilinjustering som genomfördes för några år sedan kombinerat med det nya värmestyrningssystemet har ju redan inneburit en väsentlig minskning av värmeförbrukningen i Brf Jupiter och vi fortsätter att jaga besparingsmöjligheter.

Nu är det inte bara Brf Jupiter och dess medlemmar som vi behöver bekymra oss om. När vi emellanåt huttrar och gärna skulle slippa dra på den där extra tröjan kan det stämma till eftertanke att ett antal miljoner ukrainare saknar både el och uppvärmning. När vi i Brf Jupiter sparar, fram för allt på el, bidrar vi till hela Europas möjlighet att frigöra sig från ett olyckligt beroende av energiförsörjning från en opålitlig leverantör men frigör också el för Ukraina. Det är nyttigt att se ett större perspektiv.

God jul och Gott nytt år
önskar
Styrelse och förvaltning i Brf Jupiter
genom
Pelle Edmark
Styrelsens ordförande Brf Jupiter

Budget och avgifter

Under höstmötet presenterade ekonomiansvarige Anders Alvin föreningens ekonomiska läge och budgeten för 2023. De stora prisrörelserna på elpris och räntor gör osäkerheten större än normalt. Med ett prognostiserat elpris på 2 kronor/kWh och en räntenivå som den gällande i november ökar kostnaderna med ca 5 miljoner kronor per år. Övriga kostnader ökar dessutom med en dryg miljon till en följd av generella kostnadsökningar.

På intäktssidan ger en avgiftshöjning med 3 procent ett tillskott på 1,4 miljoner kronor och med prishöjningar på lokaler, parkeringsplatser med mera får vi en total intäktsökning på över 2 miljoner kronor.

Budgeten visar på ett negativt resultat på över 1 miljon kronor, men med beaktande av tidigare års överskott och den osäkerhet som föreligger bedömer styrelsen avgiftshöjningen som väl avvägd.

Föreningens låneskuld uppgår till ca 390 miljoner kronor och föreningen amorterar ca 9 miljoner kronor årligen. De investeringar som planeras kommer att kunna finansieras utan att öka skulden och amorteringarna beräknas fortsätta vara på samma nivå under kommande år.

Med syftet att göra det enklare att jämföra olika bostadsrättsföreningar ska redovisning av vissa ekonomiska nyckeltal bli

obligatorisk i årsredovisningen. Lagen träder i kraft 2022.

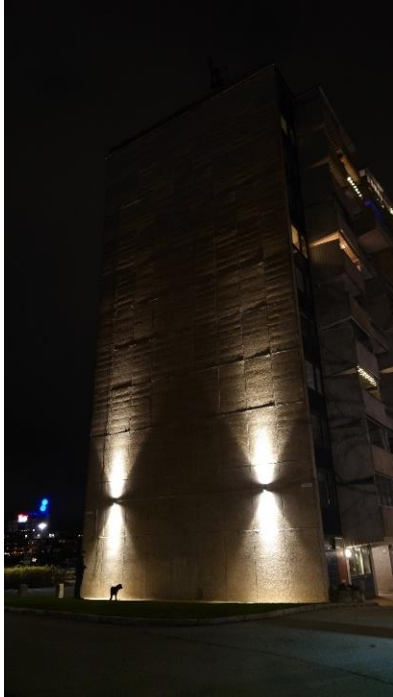
Avgiftsförändringar Brf Jupiter

2016	0%
2017	0%
2018	0%
2019	0%
2020	0%
2021	-3%
2022	0%
2023	+3%



Motioner som behandlades på stämman 2022

På stämman var det två motioner som fick bifall, en av dem var belysning av gavlarna på föreningens hus. Belysningen finns nu på plats och lyser upp gavlarna.



Gavelbelysning Grindtorpsvägen 45 Foto Kristofer Käländer

Den andra som hanterades var att styrelsen skulle arbeta vidare med att implementera möjligheten till att få dubbla namn i porttelefonen. Arbetet har pågått under sommaren, tyvärr behöver våra system uppdateras med ny hårdvara för att mjukvaran skall kunna implementeras i systemet.

Föreningen står inför ett utbyte av komponenter och ett utbyte av mjukvaran de kommande åren med start 2024. Vi kommer då att anpassa installationen så att vi kan få dubbla namn.

Ditt ansvar som boende i föreningen

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att alla har ett gemensamt ansvar för våra byggnader, mark och gemensamma utrymmen. Varje medlem ansvarar och strävar, på sitt sätt, efter att driften av föreningen ska fungera så bra som möjligt. Det är också varje medlems ansvar att

skydda sin egen investering och att gärna engagera sig i föreningens styrelse för att tillvarata föreningens intressen.

Hur vi trivs i föreningen beror på förhållandena i våra hus och den hänsyn vi tar till varandra.

Viktiga regler för att slippa störa grannarna:

Piska kläder och mattor på avsedd piskplats i parken.

Tid vardagar: 08.00-20.00. Lördagar: 09.00-17.00. Söndagar och helgdagar är piskning ej tillåten.

Grillning på balkonger får endast ske med elgrill. Det finns två gemensamma gårdsgrillar i parken. Du är varmt välkommen att använda dem.

Renovera, spika och borra görs med hänsyn till grannarna. Tillåtna tider måndag-torsdag: 08.00-20.00. Fredag: 09.00-16.00. Lördag 09.00-16.00. Söndagar och helgdagar är vilodagar.

Är du nyinflyttad och vill renovera lägenheten är det trevligt om du talar om det för grannarna innan du sätter igång arbetet, det gynnar grannsämjan och minskar irritationer.

Följ ovanstående förhållningsregler så behöver det inte uppstå irritation eller tveksamheter.

Föreningen har även enats om ett antal trivselregler. Läs mer om föreningens trivselregler och föreningens stadgar på Brf Jupiters webbplats <https://www.brfjupiter.se/bo-i-jupiter/ditt-ansvar-som-boende>

Hjärtstartare

Vid årets stämma 2022 kom önskemål om att förse föreningen med en hjärtstartare. Idén är bra och vi håller nu på med att beställa en hjärtstartare till föreningen. När den kommer monteras är inte klart i dagsläget, vi vill ha den så centralt som möjligt i föreningen. Vi har beslutat att den skall sitta utomhus någonstans i parken.



Tvättstugorna (elförbrukning)

Under tider som denna när elpriserna är mycket höga och verkar fortsätta att stiga är det viktigt att vi hjälps åt med att spara. Våra tvättstugor tillhör våra största förbrukare när det gäller el, torkskåp och torktummlaren är de som drar mest.

Vi skall givetvis inte sluta tvätta men tänk till när du gör det, se till att tvättmaskinen är full och torkutrustningen likaså. Kan du tvätta på helger eller kvällar hjälper även det till att sänka föreningens kostnader då elpriset oftast är lägre vid dessa tillfällen.

Belysningen i parken

Vi genomför ett test med belysningen i parken, vi har monterat in styrning i stolparna som kan tända och släcka varje enskild stolpe i stället för att samtliga tänds och släcks samtidigt.

Genom denna styrning kommer vi kunna släcka ned vissa stolpar under natten då aktiviteten är minimal i parken. Innan vi förser samtliga stolpar med denna funktion testar vi 10 stycken. Om testet fungerar som vi vill kommer vi bygga ut systemet under våren 2023.

Underhållsplanen

Byte av yt- och tätskikt på tak, vi kommer under 2023 att utföra byte av beläggningen på D huset (Grindtorpsvägen 1-45). Arbetet kommer att ske ihop med det eventuella solcellsmontaget.

Stamspolningen som påbörjas i november kommer att avslutas under februari månad, spolningen utförs vart fjärde år för att hålla stammarna i gott skick och minska risken för stopp. Spolningen innebär även att vi som förening har garanti mot stopp under två år. Garantin täcker stopp i stammar och stick som inte orsakats av främmande föremål. Målningen av trapphusen fortsätter och avslutas under april.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Vi kommer att genomföra rensning och injustering under 2023. I samband med arbetet kommer OVK att utföras. OVK ska utföras vart sjätte år. Det är därför av stor vikt att entreprenören som skall utföra arbetena får tillträde till din lägenhet.

Parkreoveringen

Parkreoveringen är i stort sett klar, det återstår vissa kompletteringar som kommer att utföras under vintern och till våren. I stora drag är det plantering och montage av skyltar som kvarstår.

Vi har noterat att vissa trampar upp nya gångvägar genom planteringarna, vi vill be er att använda de vägar som redan finns i parken, växter som dött på grund av ”skadegörelse” kommer föreningen själva att få betala.

Bin

I somras skaffade föreningen bin. Bina är en del i den nya parken som vuxit fram, de skall främja den biologiska mångfalden och kommer hjälpa parken att blomma lite extra.

Bina står i dag placerade på garagetaket mellan Grindtorpsvägen 11–13. Just nu ägnar de sig åt att övervintra i sitt biklot, de kommer starta sin aktivitet igen under våren när temperaturen kryper upp och solen kommer fram. Under sommaren hoppas vi att de skall samla ihop Jupiters egen honung samtidigt som de gör nytta i parken.

Solceller

Vi har under 2022 anlitat en konsult som har utrett förutsättningarna att montera solceller på våra tak. Utredningen visar att vi har goda förutsättningar för montage på D-huset (höghuset på Grindtorpsvägen 1-45).

Investeringen kommer att betala sig ”snabbt” i förhållande till de övriga husen i föreningen som får en betydligt längre återbetalningstid.

Vi har därför beslutat att gå vidare med montage av solceller på D-huset. Under början av 2023 kommer vi att upphandla montaget och vår förhoppning är att panelerna är på plats och levererar el under 2023.

Enligt uträkningar kommer vi att kunna producera cirka 180 000 kWh/år vilket motsvarar cirka en femtedel av föreningens, ej hushållens, årliga förbrukning.



Hundar och katter

Vi vill påminna alla hund- och kattägare om Brf Jupiters regler. Du får gärna ha husdjur så länge de inte smutsar ner eller stör dem som bor i huset.

Hundar och katter får dock under inga omständigheter rastas eller lämnas utan ägarens tillsyn i närheten av barnens lekplatser, på fastigheternas grönområde eller på parkeringsplatserna. Hundar ska naturligtvis hållas kopplade. Hundar ska heller inte urinera på husens fasad eftersom detta förstör huset vilket medför extra kostnader för underhåll.

Fritidsaktiviteter

Många av er har bott här under några år och en del av er har till och med bott här sedan våra hus byggdes. Ni känner redan till allt trevligt som föreningen anordnar men det flyttar hela tiden in nya medlemmar och för dig som är nyinflyttad vill vi upplysa om aktiviteter som föreningen anordnar.

Det föreningen kan erbjuda just nu är vävstuga/textilstuga, träningslokal, bastu, vinprovargrupp, boulegrupp, soppgrupp, pubafton, trädgårdsgrupp med två städdagar per år, grantändning och glögg vid första advent, snickerirum, fest/möteslokal och uthyrningsrum till nära och kära som är på besök.

Föreningen hyr också ut lokaler till Viktväktarna, jurist, frisör, fotbehandling, pizzeria och inte minst en välbesökt second hand.

Mer information kring allt detta trevliga kan du få på hemsidan eller genom att du tar kontakt med förvaltningskontoret.

I den här texten vill vi också lyfta fram varför det är bra och hälsosamt att vara engagerad, mer eller mindre, i föreningen där man bor.

Det finns en mångfald artiklar där man kan läsa hur nyttigt det är att vara social där man bor. Man behöver inte ha starka band med sina grannar men i alla fall ”tunna band” och kanske veta vad de närmaste heter och hälsa på dem man möter. För en del är det här det enda mötet med människor de får under en längre period och betyder oerhört mycket. Om man trivs där

man bor hanterar man stress och sorg lättare och man håller ett vakande vänligt öga på varandra. Vissa rapporter hävdar till och med att livslängden ökar om man står på god fot med sina grannar.

Trivs man där man bor, ökar säkerheten och kriminaliteten minskar och de som bor på samma plats under längre tid är mindre benägna att t.ex. klottra, slänga cigarettfimpar, skräpa ner eller förstöra. Så för oss i styrelsen är det oerhört viktigt att du trivs i vår fina förening eftersom det har en mängd fina fördelar och i längden kostar underhållet mindre och renoveringarna går smidigare. Det är win-win helt enkelt.

De som vi mest ser på våra aktiviteter är av högre medelålder och av svensk härkomst. Det de har gemensamt är att de saknar er andra, ni som inte passar in i den beskrivningen. Vi vill gärna se fler yngre på allt vi anordnar och gärna en mindre homogen massa, vi vill ha mångfald. Då först blir det riktigt trevligt, riktigt tryggt och vi kan säga att vi har någon form av band med våra grannar.

Att ha ett samband med sina grannar ger ökat välmående, trygghet och trivsel men det är inte alltid lätt att nå dit. Det kan vara svårt att hitta balansen och inte verka allt för påflugen, men ge det ett försök.

Det är ovanligt med allvarliga kriser men man har sett tydligt att i områden där man interagerar med sina grannar klarar man sig bättre om något allvarligt skulle hända och man söker sig kanske bara några meter för stöd och hjälp. Det är bra att veta vem som har någon form av sjukvårdsutbildning, har en vevradio eller något annat matnyttigt i en krissituation.

Så denna text kokar ner till detta, engagera dig lite, kom på stämman och höstmötet, pubaftnar och bouledagar. Du har allt att vinna och inget att förlora.

”Byta ett ord eller två gjorde det lätt att gå. Alla människors möte borde vara så.”

Hjalmar Gullberg 1937



Parkeringsplatser Venus

Sedan 1971 har det funnits ett servitutsavtal mellan Brf Jupiter och Brf Venus. Avtalet anger att Brf Venus har rätt till ett antal parkeringsplatser på Brf Jupiters mark. Servitutsavtalet har tolkats olika i föreningarna och har inte följts upp ordentligt vilket har lett till en konflikt mellan föreningarna.

Efter förlikning, precis innan det skulle ha blivit rättegång, tillsattes en grupp med styrelsemedlemmar från de två föreningarna med uppdrag att ta fram ett tydligt avtal båda föreningarna godkänner.

Servitutsavtalet mellan Brf Jupiter och Brf Venus är nu undertecknat, inskickat och godkänt av lantmäteriet. Med ett godkänt servitutsavtal är det klargjort vilket ansvar de Brf Venus har för "sina" parkeringsplatser på Brf Jupiters mark, t.ex. avseende snöröjning och underhåll. Brf Venus ska också betala 1 miljon för tidigare utfört underhåll till Brf Jupiter.

Paketboxar

Vi har under 2022 haft kontakt med några av de aktörer som erbjuder paketboxar. En av dem är Iboxen som vi nu har tillåtit placera ut sina boxar på Kometvägen 61.

När boxarna är utplacerade skall ni kunna beställa era paket till boxen. Vi har även en diskussion med DHL som är intresserade av att ställa ut boxar i området.

Trapphusmålningen

Målningen har pågått under 2022 utan några stora hinder och kommer bli klar under början av 2023. Vi tittar på en lösning för att minska slitaget på väggarna i entréerna från parkeringarna på Grindtorpsvägen, vi är medvetna om att väggarna ofta blir utsatta för stötar när man transporterar in eller ut föremål till lägenheterna.

Boendeportalen

Vid upphandlingen av det nya fastighetssystemet som vi arbetar med på förvaltningen kunde vi lägga till en Boendeportal.

Vi har nu kommit till implementeringen av portalen, vi kommer under slutet av

december att skicka ut en inbjudan till dig som vi har mailadress till, inbjudan kommer från Hogia.

När du fått inbjudan behöver du skapa ett användarkonto med hjälp av BankId. Om du inte har fått någon inbjudan under december beror det på att vi saknar dina korrekta uppgifter. Vi vill då att du mailar oss på boendeportalen@jupiter1.se.

Vi behöver din mailadress, namn och ordinarie lägenhetsnummer (det tresiffriga). Mailadressen kommer vara öppen till 28 februari, därefter går det inte längre att maila in sina uppgifter.

Vad är då Boendeportalen?

Portalen hanterar felanmälningar och dina avier. Du kan när som gå in och se dina avier eller aktiva ärenden som finns på din lägenhet. Det går att göra felanmälningar direkt till förvaltningen, vi kan sedan kommunicera via portalen så att du får större överblick i ärendet.

Under 2023 kommer även funktionen information att läggas till i portalen, den möjliggör en mer riktad information till dig som boende.

Frågor och svar från höstmötet den 30 november

- *Får föreningen något bidrag för ränteböjningen?*
Nej, det är bara hushåll som får del av regeringens bidrag.
- *När beslutas avgiften och av vem?*
Det är styrelsen som beslutar om avgiften. Årsmötet väljer styrelse.
 - *Planeras det för några laddstolpar?*
Delar till laddstolparna har äntligen kommit och grävorna ska förhoppningsvis komma igång v49 och allt beräknas vara klart innan jul. 30 laddare kommer att installeras och den som hyr får betala den faktiska elkostnaden. Ytterligare ett system kommer att installeras på Kometvägen 25 så att vi kan jämföra dem. Från nästa år kommer det att vara möjligt att installera laddutrustning i kallgaragen men vi avvaktar i den frågan.



- *Kommer vi fortfarande ha kallvindar eller kommer de att renoveras i samband med takrenoveringen?*

Styrelsen tar med sig frågan och återkommer.

- *Hur ser budget och utfallet ut för parkrenoveringen?*

Budgeten var på 16 miljoner och den har vi klarat. Om vi hade vi handlat upp parkrenoveringen idag hade beloppet varit mycket högre.

- *Tillgänglighet i den renoverade parken – hur ser den ut?*

Armstöd kommer tas bort på vissa stolar för att underlätta tillgängligheten.

- *Varför blir det inte bänkar mitt emot varandra?*

Några ytterligare kommer att installeras men utrymmet medger inte att det görs överallt.

- *Den konstiga träställningen nere vid vårdträdet – vad är det?*

Det är en pergola, som ska ge skugga, med bänkar mitt emot varandra. Det kommer att bli växtlighet på pergolan.

- *Det är halt vid soptunnorna – vad gör föreningen?*

Det är sandat nu och vi har koll.

- *Hur fungerar hjärtstartaren?*

Det kommer att anslås var hjärtstartaren finns. Instruktioner om hur hjärtstartaren ska användas gess genom hjärtstartaren själv och i ett läge när den behöver användas är det bra att samtidigt ha kontakt med 112.

- *Slingan i trädet – varför är den inte tänd?*

Det är ett jordningsfel som håller på att åtgärdas och slingan kommer att tändas när det är slutfört.

- *Hur kan man spara el?*

En förening i Helsingfors sänker temperaturen med två grader. Det kommer vi inte att göra men det är bra om vi kan ha en jämn temperatur i hela huset och se till att inte vädra längre än nödvändigt.

- *Behöver vi ha fem tvättillfällen/månad?*

Föreningen kommer i nuläget inte att ändra antalet tvättillfällen men det hindrar inte att man är sparsam med tvättandet.

- *Stamspolning – när sker den?*

Stamspolning sker regelbundet vart fjärde år. Företaget som genomför kommer att gå in i lägenheten och ska legitimera sig. Avisering sker i god tid före besöket och kan läsas på anslagstavlor.



Anders Alvin berättar om föreningens ekonomi



Kristofer Kilander förklarar



Pelle Edmark svarar på frågor