



Tankar om en bostadsrättsförening

Årets stämma i Brf Jupiter var den första på tre år då vi fick träffas fysiskt och det var mycket trevligt. De stämmor och informationsmöten vi genomförde under 2020 och 2021 hade långt ifrån lika många deltagare som en vanlig stämma vilket givetvis fick konsekvenser för möjligheten att ställa frågor, svara på frågor och diskutera föreningens förvaltning.

Under, numera sedvanlig, ledning av Anna Mölgård genomfördes årets stämma. Föreningen kan se tillbaka på sju år utan avgiftshöjningar varav ett år med en sänkning på 3 %. Men de goda åren varar inte för evigt och det är inte osannolikt att vi i takt med räntehöjningarna kan förvänta oss avgiftshöjningar under närmaste åren. Trots räntehöjning, höjt elpris mm arbetar styrelse och förvaltning oförtrutet vidare med att åstadkomma en god boendemiljö till en rimlig kostnad.

På stämman framfördes önskemål om bättre information från styrelse och förvaltning, något som styrelsen och förvaltningen också diskuterat internt. Styrelsen har därför beslutat ställa samman ett Jupiterblad med ett referat av stämman med åtföljande frågestund men också mer information om den pågående parkrenoveringen och flera saker som vi tror är av intresse för våra medlemmar. Mer om medlemsinformation i särskild artikel.

En återkommande punkt på våra stämmor är rekrytering till styrelse och valberedning. Styrelse och valberedning bör ju ha en hyggligt representativ sammansättning för att föreningens ska skötas och utvecklas som man kan förmoda att medlemmarna önskar. Likväl är det inte utan visst letande som valberedningen lyckas fylla uppkomna vakanser.

För egen del har jag valt synsättet att jag som medlem i en förening under någon tid ska lämna mitt bidrag till föreningens skötsel. Det är inte bara en fråga om möjlighet till demokratiskt inflytande utan också en kostnadsfråga. Genom att några föreningsmedlemmar engagerar sig och tar på sig ansvaret för föreningens skötsel håller vi också ner föreningens kostnader.

Genom åren har vår förening haft förmånen att kunna rekrytera hög kompetens till styrelsen, kompetens som bidragit till att föreningen är välskött (OBS! Revisorernas uppfattning) med väl underhållna byggnader och en god ekonomi. Föreningen har också, sedan lång tid, fast anställd personal, något som i mycket stor utsträckning bidrar till en god ekonomi men, inte minst, en god service med hög tillgänglighet för våra medlemmar.

Brf Jupiter förvaltas med en hög underhållsambition i första hand för att erbjuda alla medlemmar ett boende med god kvalitet men också för att undvika att husen vi bor i och äger inte ska förlora i värde. Styrelsen och förvaltningen hoppas att du tycker att det är bra.

Med varma sommarhälsningar
Pelle Edmark
Ordförande Brf Jupiter



Årets stämma

Årets stämma bjöd inte på några uppseendeväckande överraskningar. Deltagarantalet var förhållandevis lågt, 80 röstberättigade, vilket visar var förväntningarna låg. Nya i styrelsen och valberedning

Styrelsen fick två nya ersättare, Sara Gillström och Per Olof Lingwall efter de två som har lämnat, Marcus Byström och Karl Johan Lantz.

Valberedningens medlemmar har alla tre bett att få avgå vid stämman 2023. För att möjliggöra en ordnad överlämning till efterträdare valde stämman att följa valberedningens förslag att komplettera valberedningen med ytterligare två medlemmar fram till nästa stämma. Stämman utsåg Paula Lundblad och Peter Ehn att komplettera valberedningen som då i sin helhet valdes till stämman 2023.

Lägg dessa namn på minnet då det är till någon av dem du ska vända dig då lusten att medverka i föreningen rinner till.

Information och frågestund efter att stämman avslutats

Efter att stämmans formella del avslutats informerade styrelsen om pågående projekt och aktiviteter i föreningen, se vidare i texten nedan.

Med visst eftertryck framfördes önskemål om mer och bättre information från styrelse och förvaltning. Vi, styrelse och förvaltning, hoppas att denna skrift ska motsvara och helst överträffa det önskemålet.

Parkrenovering

Renoveringen av parken fortlöper enligt plan, slutbesiktning av etapp 1 & 2 kommer att ske innan sommaren. Tyvärr har de murar som skall monteras varit försenade från tillverkaren. Vi har nu fått beskedet att de skall vara oss tillhanda innan sommarens av etablering, om så inte sker kommer hålen där murarna skall placeras att jämnas av under sommaruppehållet så att vi kan nyttja hela parken.

Planteringen av etapp 2 sker under hösten i samband med att etapp 3 kommer planteras. Vi har valt att utföra planteringen under hösten då växterna har bättre möjlighet att etablera sig. Etapp 3 kommer att påbörjas under augusti så boende kan nyttja parken utan att behöva dela den med maskiner som arbetar.

Vi har i samband med renoveringen även investerat i ett nytt bevattningssystem, vi kommer med systemet kunna vattna automatiskt när det finns behov, bevattningen kommer även att ske under nätterna och bara vid plantorna.

Mer information om parken hittar du på föreningens hemsida.



Insektsbotell vid vårdträdet

Trapphusmålning

Under vintern har trapphusmålningen upphandlats. Entreprenören som tilldelades målningen är nu i gång med målningen.

Målningen har påbörjats i låghuset på Kometvägen 39-61, målningen kommer att pågå till juni i dessa trapphus. Målningsarbetet fortsätter sedan i juli på Kometvägen 25-37 för att sedan gå vidare till Grindtorpsvägen 1-45 i augusti. Målningen kommer att pågå till slutet av april 2023.

När entreprenören kommer till ert trapphus aviseras målningen i entrén, vi är då tacksamma om ni ser till att föremål som inte skall stå i trapphusen flyttas bort.

Trapphusen kommer att målas i gråskala, om man är nyfiken kan man besöka Kometvägen 47 för att titta.

Ny trapphusbelysning

Vi är nu färdiga med installationen av den nya belysningen i trapphusen, armaturerna som har blivit monterade är injusterade utefter rekommenderade inställningar.

Vi kommer under året att göra minde justeringar vartefter vi lär oss hur trapphusen behöver belysas. De nya armaturerna har även nödljus vilket innebär en utökad säkerhet för dig som boende. Nödljuset tänds om elen skulle försvinna och lyser därefter minst 4 timmar.



Armaturen har en grön diod som lyser när nödljuset är OK, om det skulle vara något fel lyser dioden rött. Om du skulle notera att dioden lyser rött får du gärna informera förvaltningen så att armaturen kan rättas till.

Solpaneler

Solceller eller solpaneler som de ibland kallas är utrustning som används för att omvandla solljus till elektricitet.

Föreningens styrelse har sedan några år tillbaka haft som mål att installera solceller på våra tak. Det var först nyligen som reglerna avseende beskattning av el som produceras privat ändrades så att det skulle kunna bli lönsamt för en förening av vår storlek att producera el i en omfattning som passar vår förbrukning.

När man producerar el för "hemmabruk" är det viktigt att det blir just så mycket el att det endast blir för den egna förbrukningen. När vi här talar om "hemmabruk" avses fastighetsel, dvs. den el som förbrukas för att lysa upp trappor, parken, driva våra tvättstugor mm. Den el du förbrukar i din lägenhet kommer du även fortsättningsvis behöva köpa från en utomstående elproducent.

Om anläggningen i normaldrift producerar mer el än man gör av med tvingas man sälja överskottet och det blir ofta till ett ofördelaktigt pris vilket innebär att anläggningen inte fungerar optimalt. Det är bättre ekonomi att då och då tvingas köpa el än omvänt. En viktig faktor är också att den tid på året då det är bäst produktionsförutsättningar är elen som billigast och omvänt på vintern när solen inte lyser lika starkt och då är ofta elen som dyrast.

Vi planerar att installera en mindre provanläggning för att se om vi kan få ut så mycket el att vi kan försörja en tvättstuga. Därefter, om försöket faller väl ut, kommer vi att bygga ut med fler paneler, i första hand på låghuset. Att placera solpaneler på höghuset är inte aktuellt förrän vi renoverat taket där.

Krisberedskap och skyddsrum



Brf Jupiters ansvar

Föreningens ansvar är att upprätthålla skalskyddet, d.v.s. vårt låssystem, så att man kan känna sig trygg i sitt hem. Byggnaderna har i dag ett backupsystem till skalskyddet. Vid en kris ska man veta att portarna hålls låsta men att man också kan ta sig in om man lämnar sitt hem.

Kommunens ansvar

Kommunen är tydlig med att den ansvarar endast för de personer som den normalt sett ansvarar för. Får man ingen regelbunden hjälp från kommunen i normala fall så kan man alltså inte förvänta sig det vid en krissituation.

<https://www.taby.se/kommun-och-politik/trygghet-och-sakerhet/samhallsskydd-och-krisberedskap/>
<https://www.taby.se/kampanjsidor/krisberedskap/#Din-hemberedskap>

Ditt egen ansvar

Detta är upp till var och en hur förberedd man vill och kan vara. Man bör vara beredd på att klara sig själv upp till en vecka. Alla hushåll har fått MSB:s broschyr "Om krisen eller kriget kommer". I den finns bra information om hur man kan förbereda sig. Broschyren och annan information går att finna på MSB:s hemsida. Länkar om du vill veta mer:

<https://www.msb.se/sv/publikationer/om-krisen-eller-kriget-kommer/>
<https://www.msb.se/sv/arnesomraden/msb-arbete-vid-olyckor-kriser-och-krig/>
<https://www.msb.se/sv/rad-till-privatpersoner/www.krisinformation.se>

Skyddsrum

Brf Jupiter har skyddsrum. Skyddsrummen står under MSB:s tillsyn. Skyltar som visar var skyddsrummen, 11, finns uppsatta utanpå byggnaderna.

<https://www.msb.se/sv/verktyg--tjanster/skyddsrumskarta/>



Källarförråd

En del av våra källarutrymmen är byggda för att kunna fungera som skyddsrum om behovet skulle uppstå, men inte alla.

Dock används de mesta av källarutrymmena som förråd. För att förråden ska vara möjliga att utrymma inom föreskriven tid, 48 timmar, är det viktigt att vi inte belamrar dem med sådant som egentligen borde slängas.

Ur brandsäkerhetssynpunkt gäller detta även förråd som inte är belägna i skyddsrum.

Radonmätning

Föreningen genomförde radonmätning under 2021, vid mätningen hade vi en lägenhet som ej blev godkänd. Vi har under vintern utfört en ny mätning av lägenheten vilken vart godkänd. Detta betyder att föreningens radonmätning är godkänd.

Om du är intresserad av vilket värde din lägenhet fick kan du vända sig till förvaltningen, viktigt är att du med säkerhet vet att mätning har utförts i lägenheten.

Fritid

Som alla redan vet har det varit en väldigt lång period när det mesta har legat på is men nu är det lite andra tider och förhoppningsvis kan vi hålla i gång aktiviteterna som tänkt nu.

En aktivitet som aldrig lagts ner är boulen och det har varit väldigt uppskattat att man kan träffas utomhus med sina grannar och få känna av gemenskap trots en pandemi. Givetvis fortsätter denna begivenhet och vi ska inte glömma bort att banan får användas precis när som helst och av vem som helst även om det finns en organiserad grupp.

En annan väldigt uppskattad grupp är den skaran som går på sopplunchen. För en låg kostnad får man lunch och gott sällskap i vår fina uthyrningslokal Ganymedes. Medelåldern är relativt hög men de uppskattar nytt sällskap i alla åldrar.

Ganymedes är en lokal som finns tillgänglig för alla att hyra och den lämpar sig för stora som små sällskap. Lokalen är utrustad med allt som behövs för ett party.

Andra lokaler som finns att hyra är våra uthyrningsrum Callisto och Thebe som är relativt nybyggda rum som är lämpliga för nära och kära att hyra när det inte finns plats hemma hos oss som bor här.

En eftertraktad aktivitet som tar in nya medlemmar är vinprovingsgruppen. I nuläget sitter det lappar uppe i våra entréer där det står vem man ska kontakta om man är intresserad. Det är bra att poängtera att det viktigaste är att man kommer dit och provar vin och är i gott sällskap och inte att man är utbildad sommelier.

Under året som gått har vi redan hunnit ha två pubaftonskvällar och en till planeras i juni, dock en tisdag och inte på en sedvanlig torsdag. Vem som helst är välkommen bara man anmäler sig till förvaltningen. Varje gång ser vi nya ansikten och det är önskvärt att alla vet om att möjligheten finns.

Något som vi också gärna ser att alla känner till är att vi har bastu och gym i föreningen. Man betalar en liten peng månadsvis för att få tillgång och det är roligt att så många redan utnyttjar faciliteterna, men det finns plats för många fler.

Under våren har vi hunnit ha en trädgårdsdag där vi träffades och städade bland annat i rabatter och på parkeringarna. Det såg annorlunda ut i år eftersom vår fina park är under omgörning men det var en hel del som kom och jobbade och sedan blev bjudna på grillat och potatissallad. Det kommer en trädgårdsdag också under hösten så håll utkik på våra tavlor och på hemsidan om när det sker. Om man saknar att pyssla i trädgården finns det en mycket aktiv trädgårdsgrupp som blir glada om fler ansluter.

En tilldragelse som också legat på is som så mycket annat är informationsmötet för nya medlemmar men ett datum för det är satt till den 16/6 då delar av styrelsen och valberedningen bjuder in till information och en lättare fika.

På tal om is kommer vi också att till vintern att anordna marknad igen som går av stapeln 1:a advent då vi tänder julgranen, anordnar marknad och bjuder på glögg och pepparkakor. De gånger vi har hunnit ha evenemanget har det varit välbesökt med ungefär 200-250 besökande och som med mycket annat finns det plats till många fler så ta tillfället i akt och kom ner i parken när det beger sig.

Två aktiviteter som också har funnits i många år men som många kanske inte känner till är att det finns en vävstuga/textilstuga och att det finns en lokal där man kan till exempel snickra och måla.

Om det finns intresse för någon aktivitet går det bra att höra av sig till förvaltningen eller titta på hemsidan om det finns någon ny information.



Ofta sätts det också upp lappar i våra entréer när det är något på gång.

Parkeringsplatser



En del av våra medlemmar har fått flytta sin bil till en annan parkeringsplats och en del har fått behålla sin gamla plats. Frågor och funderingar kring detta har förmodligen uppkommit hos många av er då det efter omflyttningarna står rader av tomma parkeringsplatser.

På 60-talet när Jupiter och vår grannförening Venus byggdes så var det nog inget problem med parkeringar här i Grindtorp. Alla lägenheter hade varsin parkering men Jupiter som har mer mark än Venus har alltid haft fler platser på egen mark. Förr tyckte säkert också alla att platserna var tillräckligt stora eftersom bilarna var smalare och mindre generellt sett.

Under 70-talet skrevs det ett servitutsavtal mellan föreningarna där vi i Jupiter skulle upplåta platser åt vår grannförening.

Detta avtal har under perioden tolkats på olika sätt av de två bostadsrättsföreningarna om hur skötsel och underhåll ska fördelas.

Försök till nytt avtal har också gjorts under åren men det har inte lett till något resultat och under våren 2021 när vi nästan hamnade i tingsrätten lyckades föreningarna träffa ett

förlikningsavtal och ett avtal om en temporär lösning.

I samband med förlikningen bildades en grupp om två personer från vardera föreningen samt en person utifrån som sammankallande och i detta fall från HSB. Målet har varit att utarbeta ett nytt servitutsavtal.

Arbetsgruppen har under ett års tid jobbat fram ett avtal som båda föreningarnas styrelser accepterat och vi är i slutskedet med avtalsskrivningen i skrivande stund.

Det har gjorts beräkningar av antal lägenheter och antal uppställningsplatser (garage inräknat) på respektive förenings områden och det har resulterat i att Brf Venus ska ha 203 platser från Jupiter. I det gamla avtalet var det 238 platser.

Venus ska dessutom ansvara för skötsel och underhåll av sina platser. Därför har vi försökt lägga deras tilldelade platser i sammanhängande sektioner.

Det har även bildats en grupp från båda föreningarna som gemensamt ska träffas och underhållsvandra två gånger per år för att se till att våra parkeringsanläggningar sköts och underhålls på ett sätt att våra medlemmar kan nyttja dem till fullo utan problem.

Brf Venus har i sakta takt börja släppa på och flytta sina medlemmar till de platser de kommer att nyttja. De har valt att göra detta stegvis pga. datatekniska lösningar därav att vissa platser/områden fortfarande står tomma utan parkerade bilar.

Laddstolpar

Föreningen har tecknat avtal och beställt en laddpark från ChargeNode, parken kommer att installeras vid Grindtorpsvägen 1 utanför kyrkornas Second hand. Anledningen till placeringen är att vi i dagsläget har kapacitet för att laddningen i huset utan att vi behöver göra allt för stora åtgärder.

Parken kommer att innehålla 32 platser, några av dem kommer vara öppna för de som bara vill ladda sin bil, de resterande platserna kommer vara för uthyrning. Platsen kommer att kosta 750 kr/mån i fast avgift, man betalar sedan för den el som förbrukas vid laddning av fordonet, kW-priset kommer att justeras utifrån vad föreningen får betala för elen.

Laddparken förväntas vara färdigställd under sommaren 2022, entreprenören väntar i dag på materialet för att kunna slutföra installationen. Vi ser även över möjligheten till att montera flera



laddare i området för att kunna erbjuda en närmare laddning.

Du kommer att få mer information om hur laddningen kommer att fungera då laddparken är färdigställd.

Föreningens information

Information är alltid ett lika angeläget och fångslande ämne. I de flesta fall vill vi ha mer information och vi förväntar oss att den ska vara lätt att få tag på dygnet runt, sju dagar i veckan, 24/7 som vi numera säger. Innan Internet hade gjort entré i våra liv och Televerkets svarta bakelittlefon fortfarande fanns i varje hem hade vi inte samma förväntningar och krav på tillgång till information som vi har idag.

Det är givetvis bra att vi kan få tag på respektive sprida information snabbt och smidigt med dagens verktyg, nyttan med effektiv informationsspridning ska inte underskattas. Det är också bra att föreningens förvaltning snabbt kan lägga ut information när något händer som medlemmarna behöver få veta. Vid branden i elskåpet på Grindtorpsvägen 23 för några veckor sedan kunde information om vad som hänt läggas ut på föreningens webbsidor innan branden var släckt.

Lyckligtvis brinner det mycket sällan i Brf Jupiter men det finns så mycket annat att informera om. Tyvärr har vi sedan Jupiterbladet somnade in inte lyckats med att informera lika effektivt. Lilla Jupiterbladet som är tänkt att delvis fylla uppgiften som Jupiterbladet hade har fungerat hyggligt men har inte haft den periodicitet som skulle göra den till en informationskälla att verkligen räkna med.

Nu tar vi nya tag. Detta Jupiterblad är ett försök att bjuda på mer omfattande information än vad det Lilla Jupiterbladet gör. Ambitionen är att efter stämma respektive höstinformationsmöte ställa samman all relevant information om vad som pågår i föreningen. Vidare kommer Lilla Jupiterbladet att publiceras på första vardagen i varje månad. Lilla Jupiterbladet publiceras på webben, bokningstavlan i entrén och kommer till dig som prenumererar via mejl.

Det är också en god idé att prenumerera på nyheter på webbsidorna. Då får du ett mejl så snart det publiceras ny information där.

När föreningen behöver tillträde till din lägenhet

Det händer ibland att föreningen behöver komma in i din lägenhet. När det inträffar är det alltid för att utföra någon åtgärd på system som betjänar fler lägenheter än din, till exempel vatten eller värme. Det kan också röra sig om åtgärd som har beslutats av stämman, till exempel fönsterbyte.

Förvaltningen eller den entreprenör som föreningen anlitar aviserar alltid, för det mesta i god tid så att du ska hinna planera för besöket i din lägenhet. Vanligen erbjuds två alternativ, du är hemma och tar emot eller så lämnar du ner en nyckel till din lägenhet till förvaltningskontoret.

När allt detta fungerar som det ska uppstår inga problem och arbetet blir utfört enligt entreprenörens tidtabell om det gäller ett uppdrag som rör ett flertal lägenheter.

När det inte fungerar så bra, till exempel är du bortrest och kan inte vara hemma för släppa in entreprenören eller fastighetsskötaren eller har glömt att lämna ner lägenhetsnyckeln till förvaltningskontoret. Det kan också vara så att aviseringen skett så sent att du inte har haft möjlighet att planera för att vara hemma och ta emot eller hunnit lämna ner nyckeln.

I de flesta fall försöker föreningen eller entreprenören ordna så man kan komma överens om ett annat tillfälle som passar båda parter. I de fall man inte lyckas komma överens är det ytterst du som lägenhetsinnehavare som ansvarar för att förvaltningen eller föreningens entreprenör får tillträde till lägenheten.

Om entreprenören tar ut en extra avgift i ett sådant fall är det du som lägenhetsinnehavare som får stå för den kostnaden.

Boendeportal

Under årets början byttes de fastighetssystem som förvaltningen har för att administrera boendes förvaltningsärenden. I det nya systemet ingår en boendeportal. I portalen kommer man till en början hitta sina avgiftsavier och hantera felanmälningar.

Portalen kommer att driftsättas under hösten 2022, när det blir dags kommer information skickas ut till er hur den kommer att fungera. Vi kommer även då att behöva få in er mailadress för att registrera er lägenhet till portalen.



Vi vill med denna portal kunna erbjuda en mer uppdaterad ärendehantering mellan förvaltning och boende.

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 ni 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. Mejlen bevakas regelbundet under förvaltningskontorets öppettider.

För närvarande finns det även möjlighet att anmäla sitt ärende på hemsidan, denna funktion kommer att fasas ut när boendeportalen kommer driftsättas.

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, ni 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.

Brf Jupiters förtroendevalda

Styrelsen och valberedning utsedd vid stämman den 11 maj:

Ordinarie

Pelle Edmark	Ordförande
Lars Träff	Vice ordförande
Anna Jägberg	Sekreterare
Anders Alvin	Ekonomiansvarig
Fredrik Andersson	Webbansvarig
Anna Wraxe	Studie- och fritidsansv.

Ersättare

Sara Gillström
Per Olof Lingwall

Valberedning

Sonja Vidén	Sammanställande
Birgitta Nygårds	
Bo Gustafsson Grip	
Paula Lundblad	
Peter Ehn	

Föreningsvald revisor

Berit Kjellser

Brf Jupiters personal

Kristofer Kilander	Förvaltare
Lasse Olofsson	Ekonom
Johan Brolin	Fastighetsskötare
Rolf Jensen	Fastighetstekniker