

Jakob i Centrum

Nummer 3, 23 december 2024 Redaktör: Mart Dahlström, JiC@brfjakob.se



Innehåll

Ordföranden har ordet
Föreningens ekonomi
Ombyggnad av hyreslokaler till lägenheter
Extra föreningsstämma den 13 mars
Nya motorvärmare i garaget och möjlighet att ladda elbil
IMD, ändring av elpriset
Mätare för värme- och varmvatten byts ut
Ny bredbandsleverantör
Ny bebyggelse längs Allmogevägen
Återvinningsrum
Om entrédörrar och grindar
Om levande ljus i bostaden
Kontrollera brandvarnare och brandsläckare
Styrelsens möteskalender
Styrelsetelefon och e-postadress

Ordförande har ordet

Nu har vi kommit i slutet av året. Vi har firat Lucia utan barn som sjunger för första gången sedan många år tillbaka. Anledningen var att kommunen beslutade att lägga ner musikklasserna då det var svagt intresse från barn och föräldrar att delta. Styrelsen försökte att anlita en kör av vuxna, men det gick inte att nå en överenskommelse. Vi lyssnade på julsånger, drack kaffe/te och åt pepparkakor och lussekatter. Vi kommer att arbeta för att nästa år få levande musik relaterat till Luciadagen.

2024 har också varit året där styrelsen bytte den ekonomiska förvaltare som vi haft sedan i början av 2010. Övergången från den ena förvaltaren till den andra har varit ganska smidig. Om du som medlem har synpunkter om den nya ekonomiska förvaltaren får vi ber dig att kontakta styrelsen.

I samband med Luciafirande presenterade styrelsen den nya budgeten för 2025 och andra frågor som tas upp i den här utgåvan av JiC.

Julio Fuentes

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är känslig för ändringar med låneräntan. Anledningen är att föreningen har stora lån, närmare bestämt 92 068 945 kr.

Föreningen har haft varierande räntekostnader de senaste åren, upp till 2,5 Mkr men för 2024 förväntas kostnaden bli ca 3,7 Mkr. Detta beror på de räntehöjningar som Riksbanken har genomfört.

Riksbanken har fått kritik från sakkunniga för besluten och utvecklingen visade att kritikerna hade rätt. I maj 2024 gjorde Riksbanken en första räntesänkning och har sedan dess i flera steg sänkt räntan ytterligare.

Enligt uppgift kommer Riksbanken att fortsätta sänka räntan under första halvåret 2025. Detta gynnar vår förening i hög grad.

Ombyggnad av hyreslokaler till lägenheter

Under 2025 kommer ombyggnaden starta av de utrymda hyreslokaler som ligger i souterräng på Allmogevägen 14, 16 och 20. Föreningen har medel för att finansiera ombyggnaden, så vi behöver inga lån. Inkomsterna föreningen får av försäljning av dessa nya lägenheter kommer att användas för att amortera föreningens lån.

Extra föreningsstämma den 13 mars 2025.

Vid stämman kommer det ske en presentation av det förslag som arbetsgruppen för de boende i föreningen tagit fram. Därefter kommer beslut fattas om vilken del av föreningsutrymmet ska vara föreningslokal.

Kallelse med information om förslaget delas ut i god tid före den 13 mars.

Nya motorvärmare i garaget och möjlighet att ladda elbil

En del av parkeringsplatserna i garaget är försedda med uttag för motorvärmare, varav en del inte längre fungerar.

Styrelsen för Jakobs Samfällighetsförening som har fyra delägare, Brf Jakob i Järfälla, Brf Rosenlinden, Järfällahus AB (kommunen) och HSB Stockholm har beslutat att installera uttag för nya motorvärmare och uttag för laddning av elbil på varje parkeringsplats.

Installationen är planerad att starta i början av april nästa år och arbetena beräknas pågå i 6-7 veckor.

Installationskostnaderna väntas kunna till delar finansieras av ett investeringsstöd från Naturvårdsverket som uppgår till 50% av den totala investeringskostnaden.

Installationsarbetet ska kunna ske med bilarna på plats, men de kommer behöva stå en bit ut från väggen för att möjliggöra arbetena.

Mer information delas ut i god tid innan arbetena sätter igång.

IMD, ändring av elpriset

Föreningen har sedan flera år tillbaka haft ett avtal med EON om fast elpris. Avtalet med EON upphör den 31 december 2024.

Efter jämförelse av alternativ mellan fyra olika elleverantörer har styrelsen träffat ett nytt avtal med EON som är bundet 1 år. 70% av priset för förbrukad el kommer att vara säkrad till en kostnad av 47 öre / kWh.

Se bifogad information om elpris och råd om sätt att minska elförbrukningen.

Mätarna för värme- och varmvatten-förbrukning kommer att bytas ut i samtliga lägenheter

De nuvarande mätarna installerades för 10 år sen, och de har nu uppnått förväntad livslängd. Styrelsen har godtagit offert för installation av nya mätare under 2025. Mer information delas ut i god tid innan arbetena sätter igång.

Ny bredbandsleverantör

Det avtal föreningen har med Stockholms Stadsnät, eller Bredband2 som de numera heter, går ut 31 maj 2025 och kommer att behöva förnyas. Med hänsyn taget till de villkor och kostnader som erbjuds av Bredband2 vid en förlängning av avtalet har styrelsen beslutat att istället anlita Bahnhof som bredbandsleverantör.

Ny bebyggelse längs Allmogevägen

Järfälla Kommun bereder för närvarande en fråga om detaljplan för ny bebyggelse i korsningen mellan Allmogevägen och Folkungavägen. Syftet är att kommunen vill erbjuda nya bostäder och verksamheter samt att åstadkomma en mer stadsmässig kvartersstruktur.

Planförslaget avser den fria markyta i korsningen mellan Allmogevägen och Folkungavägen som i nuläget används som parkeringsplats för boende i Brf Allmogen.

Den byggnad som projekteras är 6 (delvis 5) våningar hög, och den kommer därför förändra utsikten framför allt för de av våra medlemmar som bor på Allmogevägen 18–20 och i viss mån Allmogevägen 16.

Järfälla Kommun har gett styrelsen för Brf Jakob möjlighet att yttra sig angående planförslaget.

Styrelsen har svarat kommunen att vi är generellt sett positiva till kommunens ambition att sluta till kvarteret genom att erbjuda nya bostäder och lokaler för att göra miljön tryggare och stadsrummet tydligare. En nybyggnation på platsen kan även förväntas minska biltrafiken på Allmogevägen. Styrelsen har även svarat att planförslaget också förväntas innebära en del negativa konsekvenser.

Då avståndet mellan den projekterade byggnaden och vår förenings byggnad kommer bli kort kommer det innebära direkt insyn från lägenheterna mittemot. Det finns dessutom portar i vår förening som kommer att förlora sitt dagsljus.

På trottoaren utanför vår förenings byggnad projekteras det för att ta bort två livskraftiga pelarekar för att säkra angöring för avfallshantering i den nya byggnaden. Om dessa pelarekar tas bort innebär det ännu större insyn byggnaderna emellan.

Avsaknaden av dagsljus och det korta avståndet mellan byggnaderna väntas påverka försäljningspriset på lägenheterna på ett negativt sätt.

Färgsättningen av fasaden på den planerade byggnaden bör vara i samklang med befintlig bebyggelse.

Återvinningsrum

Ordningen i återvinningsrummen har blivit mycket bättre. Tack! Men nu kommer den tid på året då det ofta har varit stökigt i återvinningsrummen.

Tyvärr är det inte möjligt att under de kommande veckorna öka antal tömningar. Det är därför extra viktigt att vika ihop kartonger, att inte överfylla kärl eller att placera något på golvet.

Har du mycket att lämna, kolla gärna först att det finns plats, och vänta till efter tömning om det är fullt.

Om entrédörrar och gårdsgrindar

Under vinterhalvåret ökar risken att grindar och entrédörrar i våra fastigheter, inklusive garaget inte stängs som de ska på grund av påverkan från snö, is eller grus.

För att motverka att vi får in obehöriga personer på gårdarna och i våra trappuppgångar ber vi i styrelsen att alla hjälps åt genom att vid in- eller utpassage se till att grindar och entrédörrar stängs och går i lås.

I alla portentréer från gatan ska det finnas en piassavakvast innanför entrén med vilken man kan borsta bort snö, is och grus som kan hindra porten från att stängas helt och gå i lås.

Med kyla och is kan det även uppstå problem med att låskista eller låskolv inte fungerar som den ska och behöver göras ren eller smörjas. Gör i så fall en felanmälan till EFS så att problemet kan åtgärdas.

Om levande ljus i bostaden

Med jul och nyårshelgen i antågande vill vi påminna er som har levande ljus att ha en god uppsikt. Släck levande ljus om ni lämnar rummet.

Kontrollera brandvarnare och brandsläckare

Gör en funktionskontroll av er brandvarnare.

I samband med föreningens 30-årsjubileum delades en gåva ut till alla medlemmar i form av en 2-kg pulverbrandsläckare och en brandfilt. Vi rekommenderar följande kontroller:

- Vänd på brandsläckaren några gånger och slå lätt på sidan. Lyssna så att pulvret glider fritt i behållaren. Det finns annars risk att pulvret blir packat för hårt vilket kan få till följd att släckaren fungerar sämre om den behöver användas.
- Att pulverbehållaren inte har några synliga skador.
- Att slangen är hel och inte har sprickor.
- Att visaren i tryckmätaren (manometern) står på grönt. Knacka lätt på mätarglasets för att se att visaren inte har fastnat.
- Att plomberingen sitter kvar (gul plaststicka i änden på sprinten).

Styrelsens möteskalender våren 2025

16 januari	Styrelsesammanträde
20 februari	Styrelsesammanträde
27 februari	Styrelsesammanträde
13 mars	Extra föreningsstämma om föreningslokalen
20 mars	Styrelsesammanträde
3 april	Styrelsesammanträde
29 april	Årsstämma

Styrelsetelefon och e-postadress

Kontakt e-post: styrelsen@brfjakob.se
Telefon: 076-8164313.

