

Jakob i Centrum

Nummer 1, 2 april 2026 Redaktör: Mart Dahlström, JiC@brfjakob.se



Innehåll

Ordföranden har ordet
Ombyggnad av lokaler till lägenheter
Information om IMD
Förändringar på södra gården
Klagomål angående tvättstugorna
Elektroniskt bokningsystem för tvättstugor
Ändrade kanalplatser för TV
Styrelsetelefon och e-postadress
Kontakt EFS Fastighetservice AB

Ordförande har ordet

Jag kommer att sluta mitt uppdrag som ordförande för bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla i samband med årsstämman den 22 april 2026. Anledningen till att jag slutar är att jag vill göra något annat. Tiden har gått fort.

Låt mig berätta om vår förening. HSB Norra Storstockholm byggde bostadsrättsföreningen Jakob i Järfälla och började sälja lägenheterna i början av 1992. Tyvärr var det svårt att få lägenheterna sålda. HSB sänkte efter ett tag priserna för bostäderna till hälften. De som tidigare köpt lägenheterna till fullt pris protesterade, men det gick inte att göra något.

Vi medlemmar fick föreningen den 25 oktober 1995 av HSB Norra Storstockholm. Lars Ljungh valdes till ordförande och jag till vice ordförande. Lars Ljungh flyttade till Åkersberga 1998 och jag fick ta över ordförandeskapet.

Det var svåra tider för föreningen. Styrelsen inriktade sig på att minska kostnaderna, men det var flera saker som tog tid att åtgärda. På den tiden fanns inga grindar till gårdarna och det förekom att obehöriga ungdomar och missbrukare vistades på gårdarna vilket medförde stök och nerskräpning. Föreningen investerade därför i grindar till gårdarna vilket har minskat stök och nerskräpning avsevärt.

Från 1992 fram till 2007 betalade alla lägenheter för värme och varmvatten utefter andelstalet och lägenhetens storlek. 2007 etablerades ett samarbete med företaget Techem som installerade mätare i alla lägenheter som mäter värme och varmvattenförbrukningen, så kallad IMD (Individuell Mätning och Debitering). Denna åtgärd sänkte årsavgifterna. En annan åtgärd som styrelsen har investerat i är energieffektivare och miljövänligare ljusarmaturer i trappuppgångarna och för belysningen i husfasaderna.

En stor investering var installationen av bergvärme som ägde rum 2019 vilket har gjort föreningen oberoende av att som tidigare handla in fjärrvärme.

En större fråga som styrelsen också hanterat är avskaffandet av tidigare hyreslokaler genom att bygga om lokalerna till lägenheter. Anledningen var oseriös verksamhet i en av lokalerna samt att kunder vistades i trapphuset. Två lägenheter har färdigställts och sålts och ett projektarbete pågår för ombyggnad till ytterligare fyra lägenheter.

Det har varit ett privilegium att vara ordförande under de år då jag fått förtroendet.
Julio Fuentes

Ombyggnad av tidigare hyreslokaler till lägenheter

Eftersom aktuella lokaler inte är anpassade som bostäder för permanent boende behöver de byggas om för att möta de standarder som finns för bostadsutformning. Standardiseringen ger råd för att bostaden ska vara funktionell, möblerbar och tillgänglig.

Arbetet påbörjades med att en arkitektfirma tog fram alternativ till planlösningar för ombyggnationer av hyreslokalerna varefter styrelsen granskade förslagen.

-Hud & Fotklinikens tidigare lokal på Allmogevägen 14 byggs om till två lägenheter.

-Naprapat Nymans tidigare lokal byggs om till en lägenhet.

-Frisör Hair by Jimmys tidigare lokal byggs om till en lägenhet.

En projektledare har utsetts för att leda ombyggnationerna. Projektledaren har föreslagit justeringar av lägenheternas planlösningar då de bedömts bli kostnadsdrivande framför allt avseende avlopp och ingrepp i bottenplattan. Alternativa lösningar tas fram för att minska omfattningen av bilning och spårning och därmed hålla nere produktionskostnader.

Innan arbetet påbörjas behöver hänsyn också tas hänsyn till säkerhets- och hållbarhetsaspekter i lägenheterna. Utredningar pågår angående VVS, elprojektering, brandsäkerhet och akustik. Därefter skickas ansökan om bygglov till kommunen.

Information om IMD

Priserna för el, värme och varmvatten har höjts med ca 7%. Prishöjningarna gäller från den 1 februari men i och med eftersläpningen av registrerade IMD-data kommer förbrukningen för februari månad att synas först i och med månadsavin för juli månad.

Detta är en långsiktig trend.

Elnätsavgifterna har ökat snabbare än inflationen i över tio år. Mellan 2024 och 2025 steg elnätsavgifterna med i snitt 10,6%. Elnätbolagen hänvisar till stora investeringar i elnätet, modernisering av infrastrukturen, ökade krav från elektrifiering samt från ny industri. Eftersom elnät är ett monopol kan kunder inte byta nätbolag, vilket gör att höjningarna slår direkt.

Januari och februari 2026 blev ovanligt dyra elprismässigt utan att någon energikris låg bakom. Priserna drevs i stället upp av långvarig kyla, mer försiktig vattenkraft, starkare koppling till Europa och få riktigt billiga timmar.

Mars månad väntas bjuda på större variationer då längre dagar minskar efterfrågan. Vindkraften kan pressa priserna snabbt och snösmältningen påverkar hur vattenkraften körs.

Vår förenings uppvärmning sker med värmepumpar från bergvärmeanläggningen. Då värmepumparna drivs av el kommer det påverka det pris vi betalar för varmvatten och uppvärmning.

Samtidigt ska sägas att om föreningen som tidigare haft fjärrvärme som källa för att få varmvatten hade priset varit ännu högre.

Den största påverkan på det man betalar för IMD utgörs av mängden varmvatten man förbrukar.

Förändringar på södra gården

Den 1 april har arbetena börjats med att utveckla och förbättra södra gården.

Syftet är att skapa en mer trivsam, trygg och lättskött utemiljö för både boende och besökare.

-Sandlådan

Den nuvarande sandlådan kommer att minskas i storlek och anpassas till en modell liknande den på norra gården. Den kommer att placeras på den sida som vetter mot Allmogevägen 10 och 14.

-Nya sittplatser och avgränsningar

Två picknickbord placeras på sidan närmast föreningslokalen. Borden förankras i marken för att undvika att de flyttas runt. Mellan borden skapas en avgränsning bestående av en avlång och en rund planteringsyta.

-Planteringar och grönska

I den runda planteringsytan mellan borden planteras ett japanskt körsbärsträd som ger blomning på våren och vacker färg på hösten.

I de avlånga planteringarna sätts olika perenna växter som ger blomsterprakt under stora delar av vår, sommar och höst.

På den plats där grillen tidigare stått tas plattor och fundament bort. I den nya gräsytan anläggs ytterligare en rund plantering med ett japanskt körsbärsträd och kompletterande växter, både vintergröna och blommande.

-Grillens nya placering

Grillen flyttas till en ny plats i anslutning till de bord som placeras närmast föreningslokalen för att skapa en mer samlad och funktionell yta för gemensamma aktiviteter.

Klagomål angående tvättstugor

Styrelsen får återkommande klagomål från boende om hur andra boende använder tvättstugorna.

Styrelsen vill uppmärksamma att tvättstugorna endast är till för de som bor i porten. Man får inte ta emot och tvätta tvätt från utomstående.

Man får inte heller använda tvättstugan på någon annans bokade tvättid. Det gäller även om en maskin inte används av den som bokat tiden.

Reglerna är till för att undvika konflikter och för att ha en trevlig stämning grannar emellan.

Elektroniskt bokningssystem för grovtvättstuga, bastu och tvättstuga

För att komma tillrätta med återkommande klagomålen angående tvättstugorna har styrelsen påbörjat ett arbete med att installera ett digitalt system för bokning av tvättstugor och bastur.

Bokning kommer att ske via en app i mobiltelefon eller dator.

Under första halvåret 2026 kommer fas 1 av installationen inledas genom att ett digitalt bokningssystem installeras för grovtvättstugor och bastur.

Styrelsen kommer sen göra en utvärdering om hur det fungerar innan vi fortsätter med fas 2 som kommer att innefatta alla tvättstugor i olika etapper.

Mera information kommer att meddelas i samband med att bokningssystemet är klart att driftsättas i fas 1.

Ändrade kanalplatser för TV

Med hänvisning till den information som delades ut i brevlådorna för några veckor sedan. I lägenheterna finns vägguttag för Tele2/Com Hem, och från och med den 1 april kommer kanalerna från uttaget visas enbart i HD-kvalitet. Vissa av kanalerna har också ändrad kanalplats.

Kanal 1-12 ligger på samma plats som tidigare men övriga har flyttats. Om du använder t. ex. SVT Barn/SVT 24 och inte hittar kanalen måste en ny kanalsökning göras.

Kanal-plats	Program
1	SVT 1
2	SVT 2
3	TV 3
4	TV 4
5	Kanal 5
6	TV 6
7	Sjuan
8	TV 8
9	Kanal 9
11	Kanal 11
12	TV 12
35	Al Jazeera English
62	Kunskapskanalen
145	SVT Barn/SVT 24
170	Finland TV
450	Öppna kanalen
777	Tele 2

Byte av kortläsare

Under hösten är det planerat att kortläsare i portar och grindar byts ut.

Bytet är påkallat av att vi som kund inte längre kan få support i systemet.

De nuvarande kortläsarna stödjer inte längre den nya digitala mjukvara som används i systemet.

Mera information kommer att meddelas i samband med att de nya kortläsarna installeras.

Styrelsetelefon och e-postadress

Kontakt e-post: styrelsen@brfjakob.se

Telefon: 076-8164313.

EFS Fastighetservice, kundtjänst

Tel: 08-580 119 50