

INFORMATION MEDLEMMAR BRF STJÄRNFALLET21

2026-05-26

Ekonomi



- En strategi för hantering av amortering samt upplåning av medel. Denna strategi synkroniseras löpande mot underhållsplan och med mål att amortera i högre utsträckning.
- Tydligt mål att belåningsgrad skall minskas.
- Medel från försäljningar hyresrätter skall i huvudsak användas för amortering. En hyresrätt såldes under 2025 och en extra amortering har gjorts. Mål att extra amortering ska ske vid omsättning av lån 2026.
- Medel i kassan reserveras för takrenovering och ev. investering av värmeåtervinning från ventilation.
- En konkurrensutsättning av föreningens upplåning har skett, med resultat att vi behållare existerande bank.

Fasad och Takrenovering



- Förfrågningsunderlag förväntas att vara klart före sommaren. Förseningar i detta arbete har uppstått pga. att det krävts utredningar kring hållfastighet och avvattning. Riksinventering och utredning har tagit tid.
- Tidplanen har på inrådan av experter ändrats så att underlag för upphandling samt anbudsintagande kommer att ske under hösten 2026.
- Målet för entreprenadens genomförande är hösten 2026.
- Utredning kring vilka möjligheter som finns kring t.ex. solceller kommer att beaktas under projekteringsarbetet.
- Takrenoveringen kommer att påverka alla boende med ljudstörningar och entreprenörer som använder hissar för transport.

Ventilation



- Ventilationen är en kontinuerlig punkt för underhåll. Den skapar frågor kring störningar ljudmässigt och luftkvalitetsmässigt.
- I samband med takrenovering pågår ytterligare undersökningar för eventuella fläktbyten på vindsvåningen. Vi kommer även att undersöka möjligheterna öka återvinningen i frånluftsventilationen.
- Erhållen budgetoffert visar följande resultat:
Investering 3,5 MSEK ex.moms. Beroende på el o värmespris har vi en pay.off tid mellan 6 till 7 år. Direktavkastning mellan 15 - 17 %
- Den föreslagna lösningen innebär att samtliga gamla frånluftsfläktar byts ut mot moderna aggregat försedda med värmepumpar.
- Befintliga aggregat är från nybyggnad av huset (1967)

Värmeåtervinning Hemköp



- Energiutbytet varit något sämre än förväntat, därför kommer ytterligare optimering av installationen att ske under nästa kalla period.
- Systemet har orsakat utfällningar i värmesystemet som medfört att termostatventiler i element blivit igensatta och slutat fungera.
- Föreningen har inventerat alla värmeelement i huset för att kunna göra en samordnad åtgärd under senare delen av -26
- Vi har haft ett mycket gott samarbete med Hemköp, Tyvärr har projektet orsakat ljudstörningar som vi för närvarande försöker gå till botten med.
- Hemköp avser att isolera hela aggregatet för att minimera ljud.

Renoveringar av lägenheter



- Ett antal renoveringar av lägenheter har skett de senaste åren. Detta är naturligt vid ägarskifte då varje individ vill sätta sin prägel på sitt boende.
- Detta har medfört olägenheter för boende och de som arbetar hemma.
- Styrelsen har påbörjat ett arbete med tydligare regler och begränsningar när störande arbete får pågå. Även ett förtydligande kring förutsättningar för arbeten i bärande väggar och bjälklag kommer att införas. Varje sådant ingrepp skall granskas konstruktionsmässigt av 3-part.

Gård/Växthus



- Gården har blivit en mycket uppskattad samlingsplats. Beakta ordningsföreskrifter som finns på hemsidan.
- Gården sköts idag av medlemmar i föreningen (Gårdsgruppen) och vi har ingen extern hjälp med detta arbete. Det är idag 3 st. medlemmar engagerade, ytterligare deltagare i gårdsgruppen uppskattas och anmälan för detta kan göras till styrelsen@brfstjarnfallet.se
- Det är mycket viktigt att alla vi som använder gården/ växthuset/ grill städar efter oss. Plocka därför upp leksaker och lägg dom i avsedd låda efter att ni varit där.
- Lämna ej kvar grillkol och tändvätska, Tanken är god, men barn kan hälla ut/dricka vätskor och bli rejält smutsiga av kolen. Föreningen kommer att köpa in en låsbar låda för detta ändamål.
- Rökning är strikt förbjuden, Tyvärr hittar vi fortfarande fimpar på gården och i växthus, som slängts ut från lgh och lämnats. Tänk på att det är små barn som vistas på gården.

Balkonger & terrasser



- Projekten väntar för närvarande på förnyelse av bygglov, som gick ut i höstas.
- Om och när vi får förnyat bygglov kommer vi att kalla till extrastämma
- För terrasserna återstår även att designa en teknisk lösning. Detta görs inom ramen för takprojektet.
- Alla nödvändiga underlag kommer att skickas ut till medlemmarna i god tid före extrastämman

Övrigt



- Under hösten -25 har en projektgrupp utformat ett hobbyrum. Rummet innehåller en arbetsbänk för egna arbeten samt bordtennisbord. Den vanliga källarnyckeln används för tillträde.
- För de som har garageplats finns ett däcksförråd att hyra. Kostnad 50 kr/m
- Stamspolning har genomförts med bra resultat. 3 lgh är fortfarande inte spolade pga. att föreningen inte fick tillträde till lgh. Dessa skal spolas under sommaren för att säkerhetsställa funktion för samtliga boende.
- Inventering och utrensning av cykelförråd utförs under maj/juni
- Ny bredbandsupphandling kommer att ske under året.

Övrigt/Hissar



- Föreningen har uppdaterat underhållsplanen för renovering av hissar. Mål att den ska vara färdig före 2035. Nya lagkrav börjar gälla 2035. Hissföretaget bedömer att hissarna är i bättre skick än förväntat då det löpande underhållet har utförts enligt plan.
- Föreningen har köpt in kritiska reservdelar och lagerhåller dessa för att minimera stopp och reparationstider.
- Renovering av hissar kräver noggrann planering då varje hissrenovering kräver ca 1 månads stilleståndstid.