



## NYHETSBREV – NR 10 – nov 2025

e-post: [styrelsen@brf-fjadern.se](mailto:styrelsen@brf-fjadern.se)  
[felanmalan@brf-fjadern.se](mailto:felanmalan@brf-fjadern.se)

Web:  
<https://www.hsb.se/stockholm/brf/fjadern/>

Facebook:  
<https://www.facebook.com/groups/brffjadern>

Brf Fjädern 622  
Diligensvägen 39–67 & 102–136  
Jarlaberg, Nacka



### WOULD YOU LIKE TO READ THIS IN ENGLISH?

[HTTPS://WWW.HSB.SE/STOCKHOLM/BRF/FJADERN/NYHETSBREV/](https://www.hsb.se/stockholm/brf/fjadern/nyhetsbrev/)

### EN HÄNDELSEFYLLD HÖST I BRF FJÄDERNS HISTORIA

När detta brev skrivs, är vi inne i en mer händelsefylld period än någonsin i den här föreningens historia. Vi i styrelsen hade aldrig för avsikt att det skulle bli så många projekt på samma gång, och vi har därför full förståelse för att en del av er boende upplever att ni saknar information om vissa saker.

Vi vill gärna förklara bakgrunden till den mobilmast som nyligen installerats på vårt tak, och bemöta de frågor som uppstått. Vi förstår att installationen kom överraskande och beklagar att information inte hann skickas ut i förväg.

#### Bakgrund

Dialogen påbörjades redan två ordförandeskap tidigare, men då utan "erbjudande" från mobiloperatör. Redan då förankrades det med HSB att styrelsen själva hade mandat att fatta detta beslut.

Under 2023 kom så ett erbjudande från Tele2 om att installera mast, och efter ytterligare dialog med förvaltare, fick vi uppmuntran att förhandla upp hyresintäkten, vilket gjordes. Avtalet slöts i slutet på 2023, men först 2025 återkom operatören med önskemål om justering av placering. Efter ytterligare några månader, (mitt i IMD-, värme- och PostNord-projektet), fick vi avisering

kring installation kort före deras ankomst. Därför hann vi aldrig nå ut med någon information till er boende om detta.

### **Beslutet taget inom ramen för löpande förvaltning - hyresavtal**

Det avtal som slutits är ett hyresavtal som innebär att Tele2 får disponera en yta under en avtalad tid, vilket ger föreningen en intäkt på drygt en halv miljon kronor över löptiden. För de som undrat över styrelsens rätt att göra en väsentlig förändring på fastighet, så är det inte tillämpligt här, då styrelsen endast tecknat ett hyresavtal, precis på samma sätt som de har mandat att hyra ut lokaler som finns inom föreningens fastighet. Som jämförelse kan nämnas att styrelsen inom ram för löpande förvaltning, får besluta om att byta tak på fastigheten, eller besluta om boendes ärenden som önskar göra ingrepp i bärande vägg. I samband med den starka reaktionen från en boende, hade styrelsen direkt en muntlig dialog med förvaltare, jurist, samt HSB:s specialist inom tolkning av stadgar, vilka samtliga biföll styrelsens beslut.

### **Varför krävdes inget bygglov?**

Enligt en dom i Mark- och miljööverdomstolen 2022 slogs det fast att en antenn som sticker upp cirka 3 meter över taknocken inte är bygglovspliktig. Domstolen ansåg att en sådan installation har begränsad visuell påverkan och är att betrakta som normal teknisk utrustning på en byggnad. Den antenn som installerats på vårt tak är dels lägre, har mindre fysisk påverkan på fastighetens silhuett, samt innebär ingen konstruktionsändring av taket. Operatören har även själva erbjudit att måla masten i kulör som är mer enhetlig med fastighetens färgskala.

### **Värde och trygghet**

Oro kring såväl värdeminskning som strålning bygger på studier som inte rör Sverige eller inte godkänts av svenska myndigheter. I kontakt med lokal mäklare för en oberoende bedömning, syns ingen värdeminskning kopplad till mobilmaster eller liknande installationer, och mäklaren hänvisar till erfarenhet från flera fastigheter i Nacka där master sitter på fasader eller tak utan att det påverkat försäljningar negativt. Strålning nämns inte som en faktor av spekulanter och bedöms inte påverka köpbeslut. Det som i praktiken påverkar värdet är exempelvis buller eller kraftigt störande utsikt, inte moderna 5G installationer.

Installatören är dessutom skyldig, enligt information som ni redan erhållit i separat brev, att följa redan existerande men även framtida lagar och regler gällande säkerhet etc.

### **ÖVERGÅNG TILL IMD MED EL – UPPGIFTER BEHÖVS FRÅN ER**

Redan under 2024 var alla förberedelser klara för övergång till IMD, individuell mätning och debitering av el, men på grund av en långdragen process med Nacka Energi, tog det ett helt år extra. Nu börjar vi äntligen närma oss! Den allra största fördelen med IMD, är att alla boende slipper den största posten i elkostnaden, nämligen nätavgiften. Själva nätpunkterna är nu ett mindre antal, som föreningen gemensamt står för, och du som boende betalar baserat på din elförbrukning.

Då Nacka Energi fortsätter att försvåra samarbetet och vägrar ge oss information

kring boendes tidigare anslutning behöver vi nu Din hjälp som lägenhetsinnehavare, för att validera överkopplingen så att du ska få korrekt förbrukning i systemet Infometrics. Vi behöver att du skickar in följande uppgifter till oss senast 6/12, men helst så snart som möjligt, till [styrelsen@brf-fjadern.se](mailto:styrelsen@brf-fjadern.se), alternativt på papper till glöggminglet 6/12 (se inbjudan längre ner):

- Namn
- Lägenhetsnummer (står typisk på er ytterdörr, och används vid bokningar)
- 6 **sista** siffrorna i Anläggnings-ID (finns på tidigare elfaktura från Nacka Energi): 735 999 106 700 XXX XXX

Det finns olika sätt att hitta fakturan om du inte har den kvar, lite olika beroende på hur du valt att betala – KIVRA / din elleverantör ( t ex Mälarenergi, Vattenfall etc) genom att logga in digitalt på er före detta elleverantörs hemsida / e-faktura kan synas på en del banker i inloggat läge. Om inte detta funkar för dig, kan du ringa Nacka Energi på tfn 08-466 81 00

När Infometrics sätts i bruk, kommer du som boende att få dina användaruppgifter mailade till dig på den e-post du angivit i HSB-portalen. Se till att logga in där under din profil och se att du har korrekt mailadresser angivna där.

Detta gör du genom att logga in med BankID på [HSB.se](https://www.hsb.se) och därefter välja Mina sidor / Min profil / Mina uppgifter / Kontaktuppgifter.

Nacka Energis fördröjningar innebär tyvärr att vi inte kommer att hinna få med debiteringen för el på avierna för januari utan detta kommer istället på april-avierna.

## UPPDATERING GÄLLANDE VÄRMESYSTEMET

Nu har vi kommit en bit in i projektet som både förväntas leverera en jämnare leverans av värme till alla boende, samt skapa bättre möjlighet att kunna justera själv. På sikt är målet att via givarna som installerats i respektive bostad, kunna få en central översikt via Infometrics-systemet som alla får tillgång till i samband med övergången till IMD av el enligt punkten ovan.

Vi har informerats om att en del av er har kallt i era lägenheter. Vi ber er ha tålamod med att arbetet med injustering och integrering fortfarande pågår, och att det finns lite olika anledningar till att vissa element inte är varma, medan andra är det.

Under vecka 50 kommer de att påbörja installationen av nya, permanenta reglage för radiatorerna, samt under starten på 2026 genomföra återbesök för att kontrollera funktionen av värmejusteringen.

## AVGIFTSHÖJNING PÅ 6% FRÅN JANUARI 2026

I november 2024 beslöt styrelsen att höja avgifterna för 2025 med 10% med indikation på att även höja 5% för 2026. Efter översikt på kommande behov i en långsiktig underhållsplan, blev beslutet vid styrelsemötet den 17 november att genomföra en höjning på 6%. Föreningens budgeterade sparande hamnar då på 231 SEK/kvm i nyckeltal, vilket är inom ett rekommenderat spann. Som vi kommunicerat vid förra höjningen har föreningen nu fokus på det pågående

värmeprojektet, men även kortsiktigt på ett kommande vattenprojekt, samt upprustning av tvättstugorna vars behov av reparationer, samt kostnad av dessa, har höjts. På lång sikt räknar vi med att föreningen behöver genomföra stambyte om 20-30 år, och en del av planen är att då ha halverat skuldsättningen till dess.

## UPPRUSTNING AV TVÄTTSTUGOR

Närmast förestående projekt är att uppdatera utrustningen i tvättstugorna. De nuvarande maskinerna har uppnått hög ålder och användningsgrad, vilket gör att de oftare går sönder. Kostnad för att reparera en trasig maskin kan uppgå till hälften av kostnaden för en helt ny maskin.

Detta ledde till att fastighetsgruppen började ta in offerter på en uppdatering av maskinparken, samt har genomfört besök hos ett antal andra föreningar som genomfört liknande projekt. Detta visade exempelvis att den nya tekniken som torkmaskiner använder idag, gör att elförbrukningen blir betydligt lägre än vad våra nuvarande maskiner har, så till den grad att kostnaden för de nya räknas hem redan efter ca fem år.

Just nu fokuserar vi på att avsluta alla pågående projekt, men planen är att beställa och installera nya tvätt- och torkmaskiner under första halvåret 2026.

## NYA POSTLÅDOR

Efter extrastämman tidigare i höst, beslutades det att vi skulle investera i postlådor som sätts upp i respektive trappuppgång för lägenheterna, samt i gårdslokalernas entréer för radhusen och hörnporten med gästlägenheter. De skulle påbörja installationen i början på november men blev något framflyttad pga sjukdom hos företaget som skulle installera dem. En del har undrat över varför styrelsen valde att gå till extrastämma för beslut på denna fråga och inte på frågan om masten. Det beror på att alternativet till postlådor i portar/gårdslokaler, skulle bli att alla boende skulle få hämta sin post på Vattenverksvägen, vilket ligger en bra bit bort och skulle innebära en stor försämring. Postlådorna innebär även en kostnad. I fallet med mobilmast ska det inte påverka någon enskilds boende, samt istället generera en intäkt till föreningen.

## VÄLKOMMEN PÅ GLÖGGMINGEL

**Tid:** Lördagen den 6/12 kl 14-16

**Plats:** Gårdslokalen på gård 2!



Vi vet att många önskat få möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor om olika saker som händer i vår förening. I och med denna extra händelsefyllda hösten förstår vi om behovet är ännu större än tidigare.

Dessutom skulle det ju vara trevligt att få umgås under lite trevliga omständigheter. Vi bjuder på glögg och lite fika, väl mött!

**Med vänliga hälsningar,**

Styrelsen i Brf Fjädern, Jarlaberg