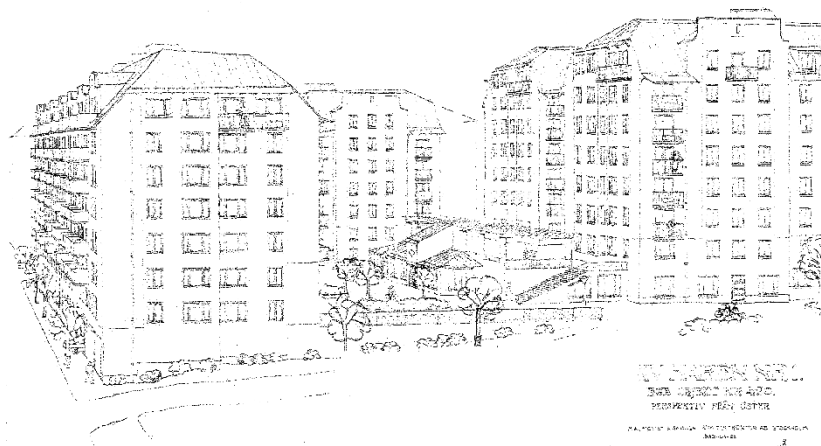


Verksamhetsberättelse för  
**BRF Harpalten 1**  
769604-2246

Räkenskapsåret  
2023

Komplement till förvaltningsberättelsen i Årsredovisningen



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HARPALTEN 1**

Brännkyrkagatan 80, 118 23 Stockholm  
Telefon: 0735 117 109  
E-post: styrelsen@brfharpalten1.se  
Bankgiro: 5934-4242, Org.nr: 769604-2246  
Hemsida: www.brfharpalten1.se

## Innehållsförteckning

### Innehåll

Förvaltning.....	4
Styrelsens arbete .....	4
Tomträttsavgäld .....	5
Service till boende.....	5
Systematiskt brandskyddsarbete .....	6
Besiktningar .....	6
Medlemskap.....	6
Information till boende .....	6
Fastighetens elförsörjning.....	6
Lokaler .....	6
Överlåtelser .....	7
Energiuppföljning .....	7
Genomförda upphandlingar under år 2023 .....	7
Byte av stammar för kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation, spillvatten och dagvatten .....	7
Upphandling av lån.....	8
Energicheck och solceller .....	8
Värmesystemet.....	8
Elförsörjningen till fastigheten .....	8
Automatiska dörröppnare.....	8
Fasaden .....	8
Porten Brännkyrkagatan 82 - grovsoprummet.....	8
Entréporten till lokalen Ringvägen 9E.....	8
Trädgårdsskötsel och snöröjning .....	8
Genomförda planerade underhållsinsatser .....	9
Hissar .....	9
Fastighetens fyra skyddsrum.....	9
Fönstermålning .....	9
Värmesystemet.....	9
Felavhjälpande underhåll/reparationer.....	9
Fasadskador.....	9
Vattenskador .....	9
Större arbeten som planeras under år 2024.....	9
Fortsatta utbyten av hissar .....	9
Stambyte .....	9

Utökning av antalet laddplatser för fordon .....	10
Hjärtstartare.....	10
Målning av tak på låghus och cykelplatser .....	10

## **Verksamhetsberättelse**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Harpaltén 1 lämnar följande verksamhetsberättelse för år 2023 som ett komplement till årsredovisningen för samma år.

### ***Förvaltning***

Från och med den 1 januari 2023 har den kamerala förvaltningen tagits över av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, liksom delar av den tekniska förvaltningen.

Föreningens löpande, vardagliga fastighetsskötsel har under året utförts av ON Bygg AB.

Därutöver anlitar föreningen Teknikförvaltning i Stockholm AB för fastighetsskötsel som kräver jourarbete.

Fastighetsskötare har normalt varit på plats i huset måndagar till och med onsdagar klockan 07.30 till 15.00. Förenings- och fastighetsexpeditionen har varit öppet helgfri måndag till onsdag klockan 07.30 till 08.00.

Styrelsens ledamöter har skött det löpande arbetet och har ansvarat för tillsynen av fastigheten tillsammans med fastighetsskötaren samt anlitate företag inom respektive sakområde.

Föreningen anlitar Lupina Trädgård för trädgårdsskötsel och snöröjning.

Föreningen anlitar JW Plåtslageri AB för taksättning och bevakningstjänster i samband med snöfall.

### ***Styrelsens arbete***

Under året har styrelsen haft 18 protokollförda styrelsesammanträden. Därutöver har ett antal löpande arbetsmöten genomförts, såväl interna som externa. Det finns en fastighetsgrupp som består av fyra styrelseledamöter som regelmässigt sammanträder tillsammans med fastighetsskötaren.

Styrelsens ledamöter har det övergripande ansvaret inom olika områden. Dessa är bland annat hantering av myndighetskrav, tillstånd och besiktningar, värme, ventilation och OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), ekonomi, projektledning för entreprenader, löpande ansvar för hyresgäster och lokalhyresgäster samt information till boende i fastigheten. Styrelsen håller sig uppdaterad om nya regler och myndighetskrav samt tar initiativ till de åtgärder som behövs för att underhålla fastigheten. Styrelsen arbetar efter ett årshjul och har som stöd tagit fram rutinbeskrivningar.

Styrelsen arbetar med att informera och hjälpa medlemmar som vill renovera och bygga om. Att göra rätt från början hjälper både föreningen, den enskilda medlemmen samt de boende som bor runt omkring.

Enligt stadgarna är föreningens syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen fokuserar på att behålla och utveckla ett säkert, lugnt, trivsamt, modernt och energisnålt boende för alla medlemmar och hyresgäster.

Styrelsen strävar efter att sänka och begränsa föreningens kostnader, bland annat genom att löpande omförhandla föreningens avtal och behålla föreningens låga energiförbrukning. Även se till att förhandla hyror så att de är marknadsmässiga och öka intäkterna där detta är möjligt. Föreningen nyttjar sen tidigare tomma rum som extraförråd och cykelrum där platser hyrs ut.

### ***Tomträttsavgäld***

Stockholms Stad har fattat beslut om höjd tomträttsavgäld från och med den 1 juli 2021. Styrelsen har undersökt möjligheterna att köpa tomträten men föreningen kan inte räkna hem en sådan investering på många år. Om förutsättningarna för friköp ändras kommer styrelsen på nytt att undersöka förutsättningarna att friköpa tomträten.

Fr o m den 1 juli 2021 höjdes tomträttsavgälden med 1 398 800 kronor till 3 743 000 kronor. Fr o m den 1 juli 2022 är tomträttsavgälden 4 074 000 kronor. Fr o m 1 juli 2023 är tomträttsavgälden 4 404 000 kronor. Fr o m den 1 juli 2024 är tomträttsavgälden 4 735 000 kronor. Fr o m den 1 juli 2025 är tomträttsavgälden 5 066 000 kronor per år och ligger kvar där fram till avtalstidens slut den 30 juni 2031.

### ***Service till boende***

Sopsortering tillhandahålls i ett miljöhus och ett miljörum på gården. Återvinning finns för plast, glas, pappersförpackningar, metall, tidningar, batterier (ej bilbatterier) och glödlampor/lysrör. De boende disponerar också ett separat grovsoporum som är avsett för möbler och andra grovsopor samt elektronik.

Från den 1 oktober 2022 har föreningen infört en särskild sortering av biologiskt avfall (matavfall), vilket är ett lagkrav från den 1 januari 2023. Kärl för detta ändamål finns i såväl miljörummet som miljöhuset.

Föreningen har fyra tvättstugor med vardera tre tvättmaskiner, en torktumlare samt ett torkskåp. I en av tvättstugorna finns även en grovttvättmaskin samt tillhörande torkskåp.

Vatten och värme ingår för närvarande i årsavgifter och hyror.

För bostadsrätterna ingår bredband med hastigheten 250/250 Mbit/s i årsavgiften. Föreningen äger ett eget fibernätverk med enskild fiber dragen till varje lägenhet. Nätverket är anslutet till Stokabs stadsnät och kommunikationsoperatör är för närvarande Ownit AB. Ownit erbjuder även tv och fast telefoni. Samtliga lägenheter har också möjlighet att ansluta till Tele2 (f.d. ComHem) för tv-utsändningar. Fiber finns även framdraget till lokalerna, men lokalhyresgästerna ansvarar själva för val av kommunikationsoperatör.

Föreningen använder en lägenhet (före detta lokal) om 84 kvm som föreningslokal för föreningens medlemmar till större middagar, samlingar, barnkalas samt för föreningens behov av möteslokal. I lokalen finns även ett övernattningsrum med fyra sängar. Lägenheten är en tillgång som föreningen vid behov kan upplåta som en bostadsrätt eller använda för andra behov.

Föreningen har ett välbesökt och uppskattat fyndrum, och där finns även bord, stolar samt glas för utlåning.

Föreningen har också ett populärt gym med anslutande aktivitetsrum som disponeras av medlemmarna. Gymmet tillhandahåller motionscyklar, löpband, fria vikter, roddmaskin,

stakmaskin med mera. Aktivitetsrummet har ett nytt pingisbord. Vidare finns ett hobbyrum för t.ex. snickeri- eller målningsarbeten.

### ***Systematiskt brandskyddsarbete***

Föreningen arbetar systematiskt med brandskydd och har en antagen plan för husen. Kontroller sker löpande och planen uppdateras regelbundet för att vara aktuell.

### ***Besiktningar***

Under året har löpande besiktningar gjorts av lekplatsen, hissarna, rökluckorna, garagedörrarna samt köldmediet.

### ***Medlemskap***

Föreningen är medlem i branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige AB.

Föreningen är också medlem i Stockholm Stadsmissions nattjour. Anslag om detta finns uppsatt i varje trapphus med uppgift var man ska ringa i händelse av att uteliggare påträffas.

Styrelsen har också aktiverat och infört en s.k. blåljuskod som är gemensam för blåljusmyndigheterna, för händelse av att de skyndsamt behöver tillträde till fastigheten.

### ***Information till boende***

Föreningens hemsida [www.brffharpalten1.se](http://www.brffharpalten1.se) uppdateras kontinuerligt. All information är numer allmänt tillgänglig för olika intressenter såsom boende, köpare, säljare och mäklare.

Under år 2023 har sex informationsblad med generell information samt sju e-brev med specifik information delats ut samt mejlats till de boende i fastigheten. Information har också meddelats via anslagstavlorna i trapphusen samt på hemsidan.

### ***Fastighetens elförsörjning***

Styrelsen har sedan år 2019 avtalet ”Fortum Smart med Nordisk Elmix” från Fortum.

### ***Lokaler***

I fastigheten finns totalt 11 lokaler med en yta på cirka 4000 kvm som vi hyr ut kommersiellt. Samtliga lokaler utom en är i dagsläget uthyrda. En lokal håller vi avsiktligt ledig för att använda under stambytet. Lokalerna finns på följande adresser:

7A – 7B

Lokalen är på ca 499 kvm och är uthyrd till Stockholm Stad (nyttjas som gruppbestäder).

7C – 7D

Lokalen är på ca 487 kvm och är uthyrd till Stockholm Stad (nyttjas som gruppbestäder).

9B

Lokalen är på ca 210 kvm och uthyrd till Vaengad Innovation Laboratory AB.

9C

Lokalen är på ca 390 kvm och är uthyrd till Stockholms Schackförbund.

9D

Lokalen är på ca 230 kvm och är uthyrd till Yogashala Stockholm AB.

9E

Lokalen är på ca 227 kvm och är uthyrd till Svenska Koloniträdgårdsförbundet.

Brännkyrkagatan 80B

Lokalen är på ca 309 kvm och är för närvarande outhyrd för att användas för evakuering i samband med stambytet.

B82:1 (Brännkyrkagatan 82B)

Lokalen är på ca 1066 kvm och är uthyrd till Showroom by Makajo AB.

B82:2 (Brännkyrkagatan 82C)

Lokalen är på ca 737 kvm och är uthyrd till The Fashion Archive AB, som har klädaffären Beyond Retro.

Lagerlokal i källarplan

Lokalen är på ca 10 kvm är uthyrd till en byggfirma.

### ***Överlåtelse***

Under året har styrelsen godkänt 12 (tolv) överlåtelse.

### ***Energiuppföljning***

Styrelsen har under många år arbetat med att sänka energiförbrukningen. Av den senaste energideklarationen år 2018 framgår att föreningens deklarerade energianvändning är låg, lägre än dagens nybyggnadskrav, vilket är ett kvitto på föreningens och styrelsens aktiva arbete i detta sammanhang.

Som exempel på energirelaterade arbeten kan nämnas byte av undercentral (år 2006), nya trapphus och källararmaturer (år 2008), ny ventilation för bostäder och en del lokaler (år 2010), fönstertätning (år 2010), nya radiatortermostater (år 2010), kompletteringar i undercentralen (år 2011), genomgripande modernisering av föreningens största ventilationsanläggning (år 2012), renovering och uppgradering av ventilationen till garagen (år 2013), installation av nattkyla och frånluftsreglering i det största ventilationsaggregatet, vilket försörjer lokalerna på Brännkyrkagatan (år 2015), installation av LED i samtliga armaturer och utomhusbelysning (år 2017), utslitna och gammal utrustning i tvättstugorna har bytts ut (år 2018 och år 2019), hissen i 9D har bytts ut (år 2018), hissen i 11E har bytts ut (år 2019). Hissarna i 9A och 11F har bytts ut under år 2021. Båda hissarna i 9F har bytts ut under år 2022. Hissarna i 11A, 11D, 11G och 11H har bytts ut under år 2023.

## **Genomförda upphandlingar under år 2023**

### ***Byte av stammar för kallvatten, varmvatten, varmvattencirkulation, spillvatten och dagvatten***

Styrelsen har upphandlat och tecknat kontrakt för ett komplett stambyte med Stambytesgruppen i Sverige AB. I kontraktet ingår även utbyte av el-centraler i lägenheterna samt framdragning av tre-fas till lägenheternas el-centraler. Inom ramen för projektet ingår också individuell mätning av varmvattenförbrukningen samt motsvarande för förbrukningen av elektricitet.

Entreprenaden startar i januari 2024 med etablering och i vecka 9 2024 påbörjas byte av stammar i det första trapphuset. Entreprenaden beräknas att avslutas under hösten 2025.

Styrelsen har upphandlat och tecknat avtal med Fastighetsägarna Service Stockholm AB för projektlednings-, kommunikations- och juridiska tjänster i samband med det kommande stambytet i fastigheten. Se även avsnitt under rubriken ”Större arbeten som planeras under år 2024”.

### ***Upphandling av lån***

Styrelsen har konkurrensutsatt den kommande upplåningen som behövs för att finansiera det kommande stambytet. Det blev föreningens nuvarande bank, SEB, som lämnade de bästa villkoren och således fått fortsatt förtroende.

### ***Energicheck och solceller***

Styrelsen har upphandlat en utredning av fastighetens energiförbrukning för att identifiera behov av underhållsåtgärder. I detta sammanhang har även en utredning genomförts vad avser installation av solceller på fastighetens tak. Några beslut om åtgärder är ännu inte fattade.

### ***Värmesystemet***

Styrelsen har upphandlat ett utbyte av samtliga ventiler till värmesystemet liksom ett utbyte av radiatorventiler och termostater till samtliga element. Styrelsen har beslutat att avvakta med genomförandet till efter att stambytet är genomfört. Främsta skälet härför är att arbetet inte hade kunnat slutföras under den varma säsongen.

### ***Elförsörjningen till fastigheten***

Styrelsen har upphandlat och genomfört ett utbyte av fastighetens huvudströmbrytare för att säkerställa fastighetens elförsörjning.

### ***Automatiska dörröppnare***

Styrelsen har upphandlat kompletteringar som installerats till befintliga dörröppnarna som finns i portarna B80, 11G bv., 11G entréplan samt 11H. Dörröppnarna kan nu användas av alla, och inte bara de som tilldelats en fjärrkontroll.

### ***Fasaden***

Styrelsen har upphandlat en besiktning av fastighetens fasader liksom lagning av frostsprängda tegelstenar på utsatta ställen.

### ***Porten Brännkyrkagatan 82 - grovsoprummet***

En ny port med fronter har upphandlats och kommer att installeras i början av år 2024.

### ***Entréporten till lokalen Ringvägen 9E***

En ny entréport har upphandlats och kommer att installeras i början av år 2024.

### ***Trädgårdsskötsel och snöröjning***

Avtalet med Lupina Trädgård har omförhandlats.



## **Genomförda planerade underhållsinsatser**

### ***Hissar***

Under år 2023 har fyra hissarna bytts ut. Det är hissarna i 11A, 11D, 11G och 11H. De två kvarvarande hissarna i 11B och 11C kommer att bytas ut under första kvartalet år 2024.

### ***Fastighetens fyra skyddsrum***

Med anledning av det förändrade säkerhetsläget i Europa har en skyddsrumsgrupp bildats inom styrelsen. Föreningens skyddsrum kontrolleras regelbundet och det finns en framtagen rutin för hur skyddsrummen skall kunna iordningsställas vid behov.

### ***Fönstermålning***

Fönstermålning har i år skett i de lägenheter som inte hanns med under förra säsongen, liksom några fönster som varit i dåligt skick.

### ***Värmesystemet***

Värmesystemet har rengjorts och vissa slitna delar har bytts ut.

## **Felavhjälpande underhåll/reparationer**

### ***Fasadskador***

Mindre skador på fasadputsens lagats och trasiga tegelstenar har bytts ut.

### ***Vattenskador***

Ett antal vattenskador har under året inträffat inom föreningen som samtliga har åtgärdats. Majoriteten av skadorna härrör från brister i varmvattencirkulationen.

## **Större arbeten som planeras under år 2024**

### ***Fortsatta utbyten av hissar***

Fastighetens hissar kommer att bytas ut till moderna, säkra och energieffektiva hissar. Till exempel kommer hissarna förses med automatiska skjutdörrar i stället för slagdörrar vilket väsentligt höjer säkerheten.

Under första kvartalet år 2024 kommer två kvarvarande hissarna att bytas ut, Ringvägen 11B och 11C. Information om detta kommer att delges de boende i berört trapphus i god tid. Utbytet av en hiss tar fyra till fem veckor. Under tiden är det inte möjligt att använda hissen utan det är trapphusen som får användas.

### ***Stambyte***

Styrelsen har fattat beslut om att fastigheten ska genomgå ett stambyte. Stambytet i detta fall innefattar stående och liggande avloppsstammar, stammar för varmt och kallt vatten samt stam för varmvattencirkulation. Stambytet medför att samtliga bad- och duschrums kommer att behöva renoveras, då stammarna är belägna bakom tät- och yttskikt. Badrum som renoveras kommer att bli omgjorda i sin helhet. Installationer för vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna placeras i stamschaktet. Ett nytt badrum byggs upp från grunden med nya rör för tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande i badrummet.

Inom ramen för stambytesprojektet kommer även tre-fas dras fram till alla lägenheter och säkringsskåpet kommer att bytas ut. Jordfelsbrytare kommer att installeras.

I detta sammanhang kommer även system för individuell mätning av varmvattenförbrukning att installeras. Det betyder att boende, efter stambytet, kommer att betala för den faktiska varmvattenförbrukningen.

Inom ramen för projektet kommer även kanalisation förberedas för en eventuell framtida installation av solceller.

Entreprenaden kommer att byggas på principen om kvarboende. Varje trapphus beräknas ta tio till tolv veckor. Provisoriska toalett- och duschlösningar kommer att finnas under tiden. Likaså planeras för tillgång till tappvatten i trapphusen liksom någon form av vasklösning.

Under senhösten 2023 genomfördes ett informationsmöte för alla boende Ringvägen 9A, båda uppgångarna rörande det förestående stambytet.

Informationsmöten för alla andra portar/uppgångar kommer att hållas i god tid innan respektive etapp startar.

Se även [www.brfharpalten1.se](http://www.brfharpalten1.se) för mer information.

### ***Utökning av antalet laddplatser för fordon***

Styrelsen undersöker möjligheten till att utöka antalet laddplatser för fordon för att bättre svara mot de behov som föreningens medlemmar har.

### ***Hjärtstartare***

Styrelsen har för avsikt att låta installera en hjärtstartare. Den kommer att placeras utomhus på lämplig plats så att den är lättillgänglig för föreningens boende om det värsta skulle inträffa.

### ***Målning av tak på låghus och cykelplatser***

Styrelsen planerar för att låta måla om taken på låghusen, taken till cykelställen, lanterninerna och ventilationshuven d.v.s. alla gröna tak.