



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 1 • februari 2021
Utgivare: Styrelsen

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

äger rum måndag den 7 juni 2021
Läs mer på sidan 5.

VIRITUELLA PORTMÖTEN

Sidan 5.

Ordföranden har ordet - Bästa medlemmar

Detta nummer av Fältposten bjuder på en överblick av Föreningens pågående projekt, information om årsstämman och portmöten, information från valberedningen, information om ett nytt avtal med Telia gällande TV och bredband, en ut-

förligt kommentar om en särskild granskare utsedd av Bolagsverket i enlighet med anmälan gjord av ca 10% av Föreningens medlemmar, ekonomiskt utfall och uppdatering om försäljning av hyreslägenheter.

Önskar er alla en fortsatt bra vinter och med hopp om snar vaccinering av samtliga medlemmar. ☐



Ordförande.

PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se

Information från styrelsen

- ✓ använd att-satser ("jag yrkar att...") som ska formuleras som ett beslut och inte som en åsikt,
- ✓ signatur med person- eller medlemsnummer

ÅRSSTÄMMA 2021

Ordinarie föreningsstämma kommer att vara den 7 juni 2021. Information om plats och tid för föreningsstämman kommer att ges längre fram. Sista dag för inlämnande av motioner till ordinarie årsstämma är den 15 mars kl. 23.59.

Undertecknade motioner kan lämnas till fastighetskontoret, i föreningens brevlåda Valhallavägen 152A eller till Sven Boman, Valhallavägen 148A, 1 tr.

Tips till den som vill skriva motioner gavs i Fältposten Extra i februari 2015, se här:

<https://brf-faltoversten.se/faltposten>

Checklista för vad en motion ska innehålla:

- ✓ vad är det du vill förändra,
- ✓ hur ser situationen idag,
- ✓ eventuellt mer relevant bakgrundsfakta,
- ✓ vad det skulle innebära om din motion går igenom,

VIRTUELLA PORTMÖTEN

Som tidigare år inbjuder styrelsen samtliga medlemmar till portmöten. Syftet med mötena är att alla medlemmar ska kunna få svar på frågor och funderingar direkt från ledamöter i styrelsen. Denna gång blir det dock inte några fysiska möten utan i form av virtuella möten pga. Covid-restriktioner.

Årets portmöten kommer att ske vid två olika tillfällen:

- ✓ **onsdag den 3 mars 2021, kl. 19.00**
- ✓ **tisdag den 9 mars 2021, kl. 19.00**

Vid båda portmötena kommer tre styrelseledamöter att närvara. Ytterligare information och länkar till de virtuella portmötena genom Microsoft Teams kommer att finnas på den lösenordskyddade delen av hemsidan. För att kunna logga in på föreningens lösenordskyddade del av hemsidan krävs inloggningsuppgifter som Fastum tillhandahåller.

NYTT AVTAL FÖR BREDBAND OCH TV

Styrelsen har tagit in och utvärderat offerter från landets ledande telekomleverantörer. Det har beslutats att teckna ett nytt 5-årskontrakt med Telia för Triple-play gällande TV och bredband eftersom Telia är den leverantör som är billigast.

Det har också beslutats att ComHem kommer att tas bort som leverantör till kabel-TV-nätet den 30 maj 2021. ComHem har sedan föreningen bildades, och ännu längre tillbaka, levererat kabel-TV på kabel-tv-uttaget i varje lägenhet. Sedan cirka fem år tillbaka köper föreningen TV genom Telia, tillsammans med bredband. Eftersom man nu behöver digitalbox eller Smart-TV även för att se på kabel-TV har styrelsen beslutat att säga upp avtalet med ComHem.

Det betyder att från och med den 1 juli 2021 levereras TV från föreningen endast genom Telia. Ni som ännu inte har hämtat ut er Telia-box kan hämta denna på förvaltningskontoret.

MEDLEMSKAP I FASTIGHETSÄGARNA

Styrelsen har fått erbjudande att gå

med i Fastighetsägarna och beslutade att gå med i ett år och därefter utvärdera nyttan för Föreningen.

NY HEMSIDA OCH APP

I dagsläget saknar Föreningen en digital mailutskickslösning eller en app. Den typen av digitala lösningar är ständigt efterfrågade av Föreningens medlemmar. Även Föreningens hemsida behöver uppdateras eftersom den nuvarande versionen är från 2013. Styrelsen har tagit in offerter från två leverantörer och har beslutat att gå vidare med den nuvarande leverantören Roxx eftersom denna leverantör inkom med bäst pris och lösning. Denna lösning innebär en ny hemsida med modern och responsiv design och en app som kommer att möjliggöra utskick av relevant information till boenden i Föreningen. Ytterligare information kommer att ges i takt med uppdateringsprojektets fortskridande.

FÄLTPOSTEN

Styrelsen vill informera alla medlemmar om att som en kostnadsbesparingsåtgärd utges detta nummer av medlemstidningen Fältposten på ett tunnare papper och i färre exemplar, dvs. enligt det exakta antalet lägenheter i Föreningen. Detta är ett provförsök som kommer att utvärderas och bestämmas om denna lösning kommer att kvarhållas eller ej framöver.

SKYLTNING PÅ GÅRDEN

För att underlätta för besökare, varubud m.fl. att enklare hitta till rätt adress ser vi nu över skyltningen vid entréerna. Förslag finns framtagna och beslut kommer att fattas på nästa styrelsemöte och därefter kommer skyltarna att sättas upp.

GÅRDSBELYSNING

Styrelsen har tagit in och utvärderat offerter från tre installatörer. Det har beslutats att gå vidare med offerten

från Ultrael eftersom denna leverantör inkom med bäst pris och lösning. Två olika prototyper för gårdsbelysning kommer att sättas upp på gården under våren. Därefter kommer Föreningens medlemmar få tycka till om de två olika alternativen rörande typ av armatur och den vinnande armaturen kommer slutligen installeras på gården. Håll utkik på Föreningens

hemsida och på infoskärmar för ytterligare information.

FLAGGANSVARIG

Styrelsen meddelar att ordinarie flaggansvarig är Mona Skullman och assisterande flaggansvarig är Ulla Bohmgren. ☐

Styrelsen



Information från valberedningen

Vi i den på stämman valda valberedningen arbetar just nu med att ta fram förslag på ledamöter för förtroendeuppdrag till kommande verksamhetsår: styrelse, suppleanter, internrevisorer och valberedning.

Förutom våra utskickade blanketter kommer det att finnas färdiga blanketter inne på förvaltningskontoret. Du som föreslår en kandidat ska också fylla i ditt eget namn och lägenhetsnummer (1 till 571).

Förslagen kan lämnas i brevlådan vid förvaltningskontoret eller mejlas till valberedningen på: valberedningen@brf-faltoversten.se

VALBEREDNINGEN

Ann Frosch 073-687 35 57
Anna Tornborg 076-535 67 70
Margareta Östlind 070-831 01 89
Peter Nordström 070-717 25 19
Roland Sjödin 073-785 50 53



Information från förvaltaren

TEMPERATURMÄTNING

Med vintern och kylan inkom anmälningar om kalla lägenheter till oss på förvaltningen. Många temperaturmätningar har det blivit!

När det är så kallt som det varit i slutet av januari och början av februari fungerar värmesystemet som det är tänkt och värmen når fram till de flesta. När temperaturen ligger bara strax under eller runt 0 har dock systemet svårt att hänga med i svängarna mellan de kalla nätterna och de varmare dagarna. Då kan man tyvärr få acceptera att det under en kortare period, upp till några dagar, är lite kallare innan värmesystemet har kommit igång.

Föreningen har satt riktvärde för temperaturen i lägenheterna till 20-22 grader. Detta överensstämmer väl med Folkhälsomyndighetens rekommendationer för flerfamiljshus. Det betyder att din lägenhet inte skall vara kallare än 20 grader och om det är det varmare än 22 grader går det ut för mycket värme i systemet.

På de adresser där överluftsdonet har installerats mellan trapphall och lägenhet kan ni märka att radiatorerna nu är svalare än vad de varit tidigare. Detta på grund av att det kommer in uppvärmd luft genom ventilen i hallen och radiatorerna inte behöver vara lika varma. Värmesystemet och radiatorerna har under många år fått arbeta på högvarv för att få upp värmen i lägenheterna men är nu nere på projekterade flöden igen. Att radiatorn känns svalare än tidigare vintrar är alltså inte ett fel. De behöver inte värma lika mycket nu när uppvärmd överluft igen kommer in genom överluftsentilen i hallen.

Inte heller lika mycket utomhusluft kommer in genom friskluftsventilerna längre, som behöver värmas upp av radiatorerna.

Drag kan upplevas i vissa lägenheter trots att lägenheten i sig är varm. Detta drag kommer i de flesta fall från kalla fönster och oftast är anledningen att man har möblerat direkt framför fönstret och radiatorn. Sätt inte favoritfåtöljen framför fönstret eller mot ytterväggen. Tänk även på att inte ställa möbler framför radiatorn så att värmen hindras från att spridas till resten av rummet.

SJÄLVMÄTNING OCH FELANMÄLAN

Många som hör av sig till oss med anmälan om kall lägenhet har tyvärr inte kontrollerat hur varmt det är i lägenheten innan man ringer. Därför, innan vi från förvaltningen kommer till er lägenhet för att kontrollera värmen och vad som kan vara orsaken till att lägenheten är kallare än föreningens riktvärden måste du själv mäta temperaturen.

TÄNK PÅ FÖLJANDE:

- ✓ När temperaturen skall mätas skall det göras mitt i rummet och minst en meter upp från golvet under minst 2-3 dagar.
- ✓ Om inomhustemperaturen stadigvarande understiger 20 grader (riktmärke för golvtemperaturen är att den inte ska understiga 16 grader) hör du av dig till oss med en felanmälan, så utför vi felsökning av vad som är orsaken till er kalla lägenhet och åtgärdar detta.

PÅMINNELSER FRÅN FÖRVALTAREN

Källsorteringsrummet

✓ Det är väldigt viktigt att man sorterar rätt så att det inte blir stopp i tidningsreturen. Det är endast papper och småkartonger som får läggas i tidningsreturen.

✓ Om det är fullt i kärlen för plast, glas m.m. då får man absolut inte lämna soporna i källsorteringsrummet utan man får ta med de och återkomma senare när kärlen har tömts alternativt gå till någon av de närliggande återvinningsstationer, t.ex. på Östermalmsgatan 88, Erik Dahlbergsgatan 43 eller Valhallavägen 194 (källa: Stockholm Vatten och Avfall).

Grovsoprummet i garaget

✓ Stora kartonger ska vikas/tryc-

kas ihop innan de slängs i baljorna i grovsoprummet i garaget. Som det är nu så slängs de hela och baljorna blir fulla pga. ovikta kartonger vilket innebär ökade kostnader för Föreningen för tömning.

Gårdsplanen

✓ Det är absolut förbjudet att mata fåglarna. Det skräpar ner samt drar till sig råttor. ☐



Förvaltare FASTUM.
ANN ERIKSSON.



Foto: Ann Eriksson

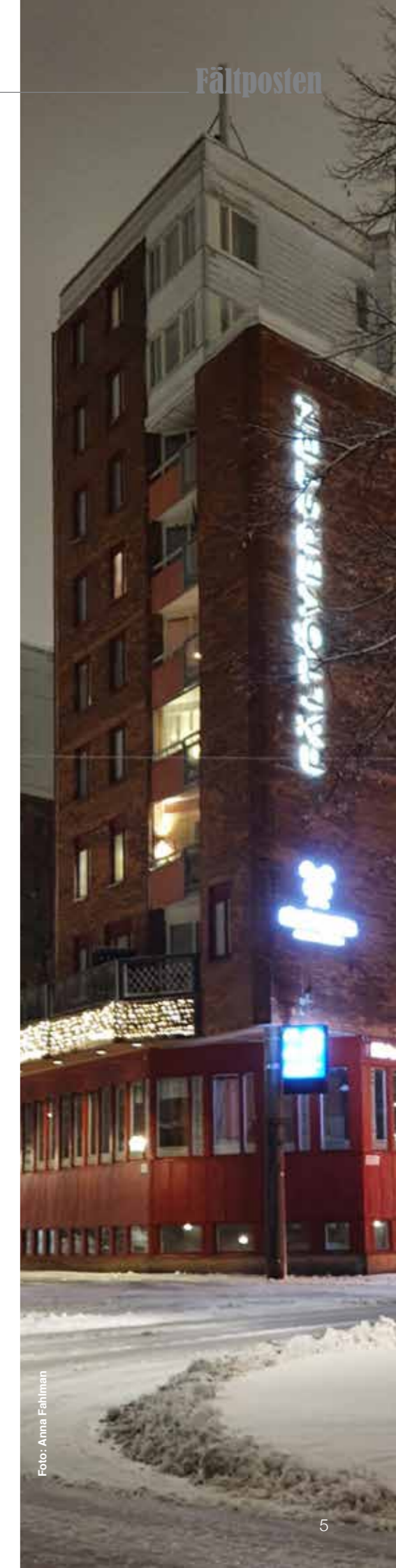


Foto: Anna Fahlman

Fastighetsfrågor

SÄRSKILD GRANSKARE FRÅN BOLAGSVERKET

Minst 10% a Föreningens medlemmar har begärt hos Bolagsverket om att tillsätta en s.k. särskild granskare i enlighet med ändringar till lagen om ekonomiska föreningar och aktiebolagslagen som trädde i kraft från 1 januari 2021.

Ansökans syfte är att den särskilda granskaren ska granska Föreningen med anledning av ventilationsprojektet ur ett tekniskt, administrativt och juridiskt perspektiv från 1 november 2016 fram tills nu. Denna ansökan har beviljats av Bolagsverket och en särskild granskare har utsetts. Föreningens styrelse och externa rådgivare kommer att bistå den särskilda granskarens arbete.

I styrelsens brevutskick till alla medlemmar gällande särskild granskare var syftet att informera alla om den initierade processen men även upplysa alla om det faktum att en granskning inte är gratis. Timtaxan för den särskilda granskaren uppgår till 3 625 kr/timme, vilket uppskattningsvis kan leda till en totalkostnad på uppemot 500 000 kr. Utöver denna kostnad tillkommer Föreningens kostnader för support från externa rådgivare i samband med granskningen. Dessa kostnader kommer i första hand drabba Föreningen och dess medlemmar. Styrelsen noterar också att enligt kap. 9, 7-8 §§ i lagen om ekonomiska föreningar och aktiebolagslagen skulle det visa sig att den särskilda granskningen var uppenbart obehövt har de medlemmar som påkallat den särskilda granskningen en solidarisk ersättningskyldighet gentemot Föreningen.

Styrelsen anser att frågan som man vill granska, dvs. ventilationsprojektet, redan är utredd på längden och på tvären och därför inte finns så mycket mer att utreda. Minst två revisionsfirmor, två advokater, två internrevisorer har tittat på styrelsens handläggning av detta ärende. Vidare har två ovk-3-besiktningmän och en brand sak-3 expert tittat på funktion och förslag till lösning för att återställa till ursprunglig funktion. Detta arbete har redan resulterat i godkända ovk-protokoll i ett antal portar, vilket är också det huvudsakliga syftet med ventilationsprojektet.



NULÄGESUPPDATERING FÖR VENTILATIONSPROJEKTET

Arbetet fortskrider enligt plan. Tyvärr kan vi konstatera att i en del portar har vissa lägenheter hindrat åtkomst så att korrekt injustering av från/tilluft ej kunnat ske. Det man åstadkommer är förutom ej godkända ovk-protokoll även att energibesparin-

gen blir sämre, vilket i slutändan innebär ökade kostnader för Föreningen. För undvikande om missförstånd om vad som gäller för en ovkbesiktning för fastigheten enligt lag hänvisas till PBF 5 kap. 1-7 §.

BYTE AV LÅS I NYA FLÄKTRUM

Det har kommit till Styrelsens kännedom att obehöriga har varit inne i flera rum där de gamla trapphusfläktarna fanns och har därför beslutat om att byta lås i nya fläktrum. En intern utredning pågår och ytterligare åtgärder kan komma att införas. Mer information kommer att ges längre fram.

INOMHUSTEMPERATUREN

Med hjälp av ny utrustning kan Föreningen numera mäta temperaturen i lägenheterna och i trapphusen. Detta gör att förvaltningen kan verifiera temperaturen i en lägenhet när medlemmar säger "det är kallt hos mig". Styrelsen och förvaltaren känner till problemen med stammen i Karlaplan 17A. Planen är att åtgärda detta senare i år. Läs mer detaljerad information om inomhustemperatur och mätningar under Information från förvaltaren på sidan 5.

EL- OCH VÄRMEKOSTNADSBESPARINGAR

Glädjande kan vi konstatera att till december månad hade vi sparat 276 000 kronor i elkostnader och ytterligare 480 000 kronor i värmekostnader, vilket berodde på en varm höst och värmeåtervinning till följd av att ca 1/3 av ventilationssystemet är redan igång. Under januari-februari i år hade vi dock fått en betydligt kallare period vilket kommer säkerligen påverka el- och värmekostnader. Vi kommer snart kunna meddela energiåtervinningen, månad för månad.

RAPPORT FRÅN SVENSK VENTILATION

I en rapport utgiven av branschorganisationen Svensk Ventilation i februari 2021: "Klimatkatalysatorn - Ventilationens nyckelroll för byggnaders energieffektivisering och folkhälsan" beskrivs på ett belysande sätt fördelar med moderna ventilationslösningar med värmeåtervinning som förväntas att bli ett lagkrav. Läs hela rapporten på Föreningens hemsida under ventilationsprojektet alternativt direkt på Svensk Ventilation. □



Ordförande/Fastighetsfrågor.
PETER RYDÅS. Peter når du på peter.rydas@brf-faltoversten.se



Fastighetsfrågor.
THOMAS BROGREN. Thomas når du på thomas.brogren@brf-faltoversten.se

Ekonomisk rapport

Detaljerad redogörelse av Föreningens ekonomi för 2020 kommer att finnas tillgänglig till våren i årsredovisningen. Se nedan en översikt.

Per den 31 december 2020 fanns det cirka 37 miljoner kronor i kassan.

Föreningens preliminära resultat före avskrivningar för 2020 uppgår till minus 3 200 000 kronor som är cirka 1 700 000 kronor över budget.

Kostnader för el och värme blev ca 750 000 kronor under budget vilket beror dels på den milda vintern och dels på att besparingar till följd av ventilationsprojektet börjar märkas.

HÄR ÖKAR KOSTNADERNA
Kostnader för vatten blev 300 000 kronor över budget vilket beror på en vattenläcka som utretts under hösten.

Kostnaden för löpande underhåll blev 770 000 kronor över budget vilket beror på ökade vattenskador. Kostnader för planerat underhåll blev 600 000 kronor över budget.

Kostnader för arbetet i samband med och genomförande av årsstäm-

man samt konsultarvoden blev 600 000 kronor över budget.

För 2021 förväntas en ej budgeterad extrakostnad att tillkomma för en särskild granskare utsedd av Bolagsverket. Se en detaljerad beskrivning om detta på sidan 6. □



Kassör/Ekonomifrågor.
MARIE SENNERMALM. Marie når du på marie.sennermalm@brf-faltoversten.se

Försäljning av hyreslägenheter

Föreningen har genom mäklare Per Johansson på Ambassadör fastighetsmäklari, sålt en lägenhet på Karlaplan 19B i befintligt skick för 8 625 000 kr vilket är drygt 109 000 kr per kvm.

Lägenheten är en 3:a och uppmätt till 79 kvm. Tillträde är planerat att ske den 16 mars 2021. □



Sekreterare/Arkiv/Frågor rörande upplåtelse av tomställda hyreslägenheter.
SVEN BOMAN. Sven når du på sven.boman@brf-faltoversten.se



FÄLTÖVERSTEN

KARLAPLAN · STOCKHOLM