



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 1 • mars 2023
Utgivare: Styrelsen

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2023

Årets ordinarie föreningsstämma
kommer att hållas tisdagen den 7 juni 2023
klockan 18.00.

RAPPORT FRÅN EXTRASTÄMMAN

Läs mer på sid 3.

Varmt tack för ökat förtroende -

Kära medlemmar

SEDAN FÖRRA FÄLTPOSTEN KOM UT HAR MYCKET HÄNT

Den 15 december beslutade Stadsbyggnadsnämnden att för andra gången vägra slutbesked i ärendet om ändringar i ventilationssystemet på Karlaplansadresserna samt för portarna i Valhallavägen 150 och 152.

RISKEN FÖR ANVÄNDNINGSFÖRBUD AVVÄRJT

Som en konsekvens av detta upplyste Stadsbyggnadskontoret drygt två veckor senare föreningen om risk för användningsförbud på grund av allvarliga brister i brandsäkerheten. Vad som åsyftades var brytandet av brandceller i hela fastigheten genom de håltagningar som gjorts mellan trapphallar och lägenheter samt genom att omvandla tidigare sopnedkast till öppna luftkanaler. Håltagningarna gjordes 2020 och förbjöds redan då.

Om felet inte åtgärdats senast den 3 februari riskerade föreningen användningsförbud för lägenheter och trapphallar, ett förbud som kunde komma att förenas med vite.

De farliga öppningarna mellan brandcellerna är nu förseglade enligt anvisningar från Stadsbyggnadskontoret och behörig brandexpertis. Därmed är hotet om användningsförbud avvärjt.

EXTRASTÄMMA

Ungefär samtidigt som allt detta pågick lämnade en grupp på 67 medlemmar in en ansökan om extrastämma med begäran om att välja en helt ny styrelse och en ny valberedning.

Styrelsen har tillsammans med

teknisk expertis under hösten tagit fram tre alternativa lösningar till det förbjudna FTX-systemet med planen att presentera förslagen på en extrastämma i slutet av mars.

Eftersom en extrastämma kostar föreningen i storleksordningen 150 000 - 200 000 kronor slogs stämmorna ihop till en, vilken hölls den 27 februari.

Omröstningen mellan de tre ventilationsförslagen bordlades tills styrelsen gjort ytterligare utredningar, vilka kommer att presenteras på en senare stämma.

Omröstningen mellan sittande styrelse och utmanarstyrelsen utföll till sittande styrelses fördel med närmare 2/3 majoritet. Motsvarande siffra i omröstning mellan sittande valberedning och utmanarna utföll till sittande valberednings fördel med drygt 2/3 majoritet. Med andra ord har medlemmarnas förtroende för den nya styrelsen ökat ytterligare sedan den valdes vid den ordinarie föreningsstämman i juni förra året.

Hanteringen av ventilationsprojektet de senaste åren har tyvärr skapat oro i föreningen, något vi kan komma till rätta med. Det är viktigt att vi alla vinnlägger oss om att respektera varandra och varandras åsikter. Samtidigt är det vårt gemensamma ansvar att inte spåda på oron ytterligare genom att bidra till falsk ryktesspridning.

ÖKAT ENGAGEMANG

En fördel som diskussionerna kring ventilationsprojektet fört med sig är att fler medlemmar än tidigare

engagerar sig i sitt boende och i sin förening.

På extrastämman var 285 av bostadsrätterna representerade, vilket innebär att drygt 52 procent deltog antingen personligen eller genom fullmakt. Så många medlemmar har aldrig tidigare i föreningens historia närvarat på en öppen stämma, om man bortser från köpstämman 2008 då nästan alla röstberättigade deltog.

Vi har en intensiv vår framför oss. Styrelsen ser fram emot fortsatt arbete men också att få litet arbetsro.

Ett varmt tack för det förnyade förtroendet.

Styrelsen önskar alla medlemmar en Glad Påsk! ☐



Ordförande.

VICTOR EDMAN. Victor når du på victor.edman@brf-faltoversten.se



FOTO: Ceni Carilli



Stort intresse för extrastämman den 27 februari

Foto: Holger Ellgaard

●●● 67 MEDLEMMAR HADE begärt en extrastämma för att byta ut sittande styrelse under pågående mandatperiod. Huvudanledning till detta var kontroverserna kring ventilationsprojektet (FTX) som debatterats allt flitigare och alltmer hästskt de senaste månaderna med inlägg på "Ordet är fritt" och cirkulärskrivelser från tidigare ordförande och från entreprenören som besvarats.

STORT INTRESSE

Denna inramning hade skapat ett stort intresse för FTX-projektet och vår föreningsdemokrati. Extrastämman lockade fler röstande än vanligt – 285 röstberättigade, varav 98 var via fullmakt – samt medföljande. Det stora auditoriet i Garnisonen blev fullt.

Till mötesordförande valdes advokat Maria Wideroth som skötte sitt uppdrag mycket bra trots en del problem på vägen. De många fullmakterna medförde en utdragen process för att få en godkänd röst-

längd och begäranden om ändringar i dagordningen tog tid för omröstningarna med mentometer. Men auditoriet var förstående och så gott som alla fullföljde mötet.

BEGÄRAN OM ÄNDRING

De som begärt extrastämman begärde att dagordningen skulle ändras så att val av styrelse och valberedning skulle komma före all information om FTX-projektet; föredragningen av den särskilda granskarens rapport ville man lägga sist. Kallelsens dagordning behölls dock med stöd av 61% av de röstande.

Informationspunkterna inleddes med att den särskilda granskaren, Marianne Kadesand, höll en uppskattad presentation av sin rapport (se separat artikel) och besvarade flera frågor från auditoriet.

Vår ordförande, Victor Edman, informerade om status på ventilationsprojektet som saknar myndig-

hetstillstånd och som ej godkänts av föreningen på en stämma. Stadsbyggnadskontoret hade nyligen begärt återställande av brandceller och hotat med nyttjandeförbud om vi inte agerar. Detta åtgärdas med hög prioritet.

Efter en kort presentation av Bertil Adler om möjligheten att kunna upphandla lägre fasta avgifter med gemensam el (men varje lägenhet debiteras sin egen förbrukning) följde en frågestund främst inriktad på ventilationsfrågorna, inklusive brandsäkerhet.

TRE PRELIMINÄRA FÖRSLAG

Styrelsen hade tagit fram tre preliminära förslag till lösning av ventilationsproblemen som presenterats i material utdelat innan stämman och som även finns på hemsidan. Styrelsen önskade ett inriktningsbeslut om prioriteringar av dessa alternativ inför fortsatt utredning och presentation av mer genomarbe- ▶

► tade förslag för beslut på en senare stämma. Två alternativa förslag till omröstning om detta fördes fram från golvet och det enklaste, en bordläggning utan inriktningsbeslut, fick flest röster.

Slutligen genomfördes omröstningarna om eventuella byten av styrel-

se och valberedning där sittande representanter omvaldes med 2/3 majoritet i båda fallen.

Styrelsen tackar för förtroendet och arbetar vidare med värme- och ventilationsfrågorna och flera andra angelägna frågor för vår Bostadsrättsförening. □



Styrelseledamot.

PAUL HJEMDAHL. Paul når du på paul.hjemdahl@brf-faltoversten.se

Föredragning av särskilda granskarens rapport

Närmare två år för sent fick medlemmarna i Brf Fältöversten ta del av den av Bolagsverket utsedda granskarens rapport, framlagd av granskaren själv, jur. kand. Marianne Kadesand. Detta skedde på extrastämman den 27 februari i år.

Granskningsperioden sträckte sig från våren 2019 fram till och med den 4 januari 2021 och rapporten inlämnades i april samma år. Den förra styrelsen tog inte upp rapporten på ordinarie stämma 2021 som från början utlovats utan kallade till en digital extrastämma ett par veckor senare där man i oredan som uppstod hävdade att deltagarna röstat mot att få rapporten presenterad. Detta är ett anmärkningsvärt påstående eftersom rapporten enligt lag ska föredras på en stämma.

Att presentationen var efterlängtat var tydligt, inte minst när man hörde de långa applåderna efter föredragningen. Flera medlemmar från båda ”lägren” har efter stämman uttryckt uppskattning över att äntligen få ”svart på vitt” om vad som hänt under resans gång med ventilationsprojektet (FTX).

VÄSENTLIG ÄNDRING

Den viktigaste konklusionen av granskningen är att ventilationsprojektet utan tvekan utgör en väsentlig ändring i fastigheten. Detta innebär att styrelsen själv aldrig haft mandat att genomföra projektet eftersom omröstning vid en stämma krävs i sådana fall. Så skedde dock aldrig. Inte heller respekterade styrelsen stämmans beslut att avsluta projektet i augusti 2020, utan fortsatte att genomdriva det.

AFRYs REKOMMENDATION

En annan uppseendeväckande uppgift var att dåvarande styrelse underlåtit att stoppa projektet efter inledning av etapp 1 med installation i testporten Karlaplan 15A, trots att projektledaren från AFRY (f.d. Ångpanneföreningen) under första delen av 2020 allvarligt uppmanat styrelsen att avbryta projektet. Hade så skett hade förlusten per dags dato uppgått till drygt tre miljoner kronor, i stället för närmare 44 miljoner.

PRESENTATIONEN FINNS PÅ MEDLEMSSIDORNA

Den som inte hade möjlighet att delta i extrastämman den 27 februari och är intresserad av den

särskilda granskarens föredragning kan gå in på föreningens hemsida/Medlemssidorna/Viktiga Dokument och hitta presentationen där. □



Informationsansvarig.

CHARLOTTE STUART. Charlotte når du på charlotte.stuart@brf-faltoversten.se



Ekonomisk rapport

Bokslutet för 2022 är i stort sett färdigt. Driftsresultatet (löpande intäkter – löpande driftskostnader före underhåll och investeringar) blev -2 800 tkr mot budgeterat -1 900 tkr. De stora avvikelserna mot budget består av högre elkostnader – 800 tkr samt kostnader för stämmor -180 tkr. Gällande elkostnaderna kommer vi få ta del av statens elstöd, men vet inte när eller hur mycket. Positivt är att vi är skuldfria och därför slipper bekymra oss om det höjda ränteläget. I stället uppbär vi ränteintäkter. 2022 blev dessa 240 tkr och de kommer öka 2023.

AVGIFTSHÖJNING 2023

Ökade kostnader har medfört att vi tvingats höja avgifterna med 5 % för 2023 (många bostadsrättsföreningar har tvingats höja med avsevärt mer på grund av inflation och det allmänna ränteläget). Trots detta så budgeterar vi med ett negativt driftsresultat på -1 500 tkr. I detta resultat har vi räknat med fortsatt ökande elkostnader samt 200 tkr för extrastämman.

Som jag tidigare påpekat är jag inte nöjd med att vi har ett negativt driftsnetto. Detta åter av vår kassa samt av framtida vinster från sålda hyresrätter. Dessa vinster kommer behövas för framtida investeringar och underhåll. Vi fortsätter därför det ständigt pågående arbetet med att se över alla löpande driftskostnader och ingångna avtal.

DE 44 MILJONERNA

Gällande de 44 mkr som föreningen hitintills lagt ut på ventilationsprojektet så är dessa bokförda som ett pågående projekt, dvs på balansräkningen. Ett projekt som



detta börjar skrivas av då projektet är slutfört, vilket det ju inte är. Det har alltså ännu inte påverkat resultaträkningen.

Dessa 44 mkr, varav över 2 miljoner i advokatkostnader, har betalats från vår gemensamma kassa. För närvarande utgör de 44 miljonerna alltså en utgift och inte en kostnad. Kostnaden uppstår först den dagen vi börjar skriva av summan. Då projektet inte är godkänt och sannolikheten för ett godkännande av allt att döma är avlägsen, håller styrelsen på att undersöka den bästa lösningen för ventilationen både vad

gäller investering, energiåtervinning samt ekonomiskt utfall. Brandrisken är temporärt avvärdad då vi satt igen hålen till lägenheterna och sopnedkassen, men vi måste lösa ventilationsfrågan. I samband med detta gör vi allt vi kan för att kunna ta tillvara en så stor del som möjligt av de utgifter som är bokförda i ventilationsprojektet. Det som inte går att använda, blir vi tyvärr tvungna att kostnadsföra i resultatet. Det blir en resultatmässig smäll, men kommer inte att påverka vår kassa då pengarna redan är utbetalade. Styrelsens ambition är självfallet att begränsa det som behöver utsträngas till ett minimum.

OSÄKERHETSMOMENT

Vad vi dock måste vara medvetna om är att även om medlemmarna i slutänden väljer det alternativ som fullföljer tidigare styrelses plan för redan installerad utrustning, så innebär detta ingen vinst för föreningen. Vill man behålla och använda utrustningen kräver detta rördragningar i taken, i trapphallar och kanske även inne i lägenheterna, något som enligt vad som diskuterats inte verkar vara någon populär idé bland föreningens boende och heller knappast sker gratis.

Osäkerhetsmomenten i det pågående ventilationsprojektet är dock fortfarande betydande. Därför känns det för tidigt att i nuläget säkert bedöma det möjliga slutliga ekonomiska utfallet. Vi återkommer i frågan när läget klarnat ytterligare. □



Kassör.

SUSANNA BERVÅ. Susanna når du på susanna.berva@brf-faltoversten.se

Välbesökt hemsida

Sedan det inte längre blev nödvändigt för föreningens medlemmar att logga in vid varje tillfälle de besöker www.brf-faltoversten.se, har vi kunnat konstatera att antalet besökare på medlemsidorna ökat väsentligt.

STOR ÖKNING

I synnerhet gäller detta för Ordet är Fritt, där antalet besökare ökat tre gånger om sedan steget med inloggning kan hoppas över. Detta återspeglas tydligt i antalet inlägg och besvarade inlägg på forumet.

INGEN CENSUR

Som tidigare påpekats, råder ingen censur, utom i de fall det är påkallat på grund av att ett inlägg är olagligt, kan uppfattas som stötande eller innehåller personangrepp. Sedan nya styrelsen tillträdde har bara två inlägg tagits bort, ett på grund av kritik mot en enskild person och ett på grund av väl grova påhopp på en tidigare förtroendevald.

Arbetet med att förbättra utbudet och kvalitén på hemsidan pågår ständigt. Synpunkter och förslag

till förbättringar från besökarna på hemsidan är alltid varmt välkomna och till stor hjälp i mitt arbete. □



Suppleant, IT-ansvarig.

CERI CARLILL. Ceri når du på ceri.carlill@brf-faltoversten.se

Information från förvaltningen

Arbetet med att ta bort ”stryp”-ventiler i gallerian kommer att fortsätta i maj och väntas pågå till i slutet av augusti. När ventilerna är borttagna kommer värmen att kunna injusteras. Föreningen

håller på att upphandla byte av radiatorventiler till lägenheter, för att kunna få en så jämn värme som möjligt i värmesystemet framöver. Detta gäller Valhallavägsadresserna. Karlaplan är helt klart med gott resultat.

Mer information om detta arbete och vad det innebär för er medlemmar kommer längre fram. □



Förvaltare FASTUM.

HELENE OSAGIE.

Ordet fortsätter att vara fritt

Besöken på medlemmarnas egen insändarsida Ordet är Fritt har blivit fler och fler. Mellan varven har diskussionens vågor gått höga med många engagerade inlägg från olika infallsvinklar.

Synpunkter har kommit in från ett antal medlemmar som störs av det tonläge som från tid till annan dominerar forumet samt att en del skribenter är betydligt flitigare än andra. Kritik har även framförts mot att flera skribenter är anonyma. Förslag har till och med framförts att Ordet är Fritt borde stängas.

ETT FORUM SOM KOMMIT FÖR ATT STANNA

För att börja från slutet. Ordet är Fritt har kommit för att stanna. Det är medlemmarnas eget forum och det enda ställe där möjlighet finns att diskutera ämnen medlemmarna finner angelägna och intressanta.

Den enda begränsningen är att ämnen som avhandlas på Ordet är Fritt ska vara av intresse för andra medlemmar i bostadsrättsförening-

en, även om det man avhandlar inte nödvändigtvis behöver ha med föreningen att göra.

Styrelsen lägger sig inte i vad som skrivs, utom vid det fåtal tillfällen då ett inlägg måste tas bort. Anledningarna till att inlägg behöver tas bort kan vara att det innehåller formuleringar som kan uppfattas som stötande, är olagliga eller utgör personangrepp.

För att en formulering ska betraktas som personangrepp ska den innebära misskreditering av en enskild person och/eller den personens vandel. Kritik mot hur en förtroendevald skött eller sköter sitt uppdrag i bostadsrättsföreningen räknas inte som personangrepp, förutsatt att gränsen mot det privata inte överskrids.

ANONYMA INLÄGG

Eftersom Ordet är Fritt ligger under de låsta medlemsidorna finns ingen möjlighet för utomstående att skriva där, så oavsett om en skribent framträder med eget namn eller un-

der pseudonym kan man utgå från att skribenten är ”behörig”.

Självklart vore det önskvärt och trevligt om varje skribent kunde skriva under med sitt fullständiga namn, men vägen dit går inte via förbud och censur utan genom att sakta men säkert bygga upp ett förtroende, att ingen i fortsättning kommer att utsättas för hot och repressalier från styrelsens sida för att han eller hon på ett civiliserat sätt ger uttryck för sina åsikter. Den styrelseepoken i bostadsrättsföreningens historia är förbi och kommer förhoppningsvis aldrig mer tillbaka.

Så varmt välkommen att fortsätta läsa och skriva i Ordet är Fritt.

Mer om antalet besökare på hemsidan m.m skriver vår IT-ansvarige Ceri Carlill om i detta nummer av Fältposten. □



Informationsansvarig.

CHARLOTTE STUART. Charlotte når du på charlotte.stuart@brf-faltoversten.se



Det händer på gården

Det pågår flera projekt som berör vår gård. Vad gäller växter och blommor väntar vi på varmare tider, men en viss planering är redan igång. Bland annat kommer möten med Gårdsgruppen att påbörjas med uppstartmöte i mars.

En annan fråga är att vi även i år hoppas kunna erbjuda skolungdomar som bor i föreningen sommarjobb inom gård- och växtskötsel. Skolungdomar som är intresserade av sommarjobb på gården är välkomna att höra av sig till mig.

GÅRDSBELYSNINGEN

Vidare fortsätter styrelsen med uppdatering och förbättring av gårdsbelysningen. Många har lämnat positiv respons på det nya, starkare och tryggare ljuset men vi har även fått klagomål från medlemmar som fått ett försämrat ljusklimat inomhus i och med det nya gårdsljuset. Ett antal boende på de nedersta våningarna upplever ett alltför starkt ljus om nätterna inne i sina lägenheter. Med anledning av de fallen håller vi på att titta på alternativa ljuskällor med inbyggt bländskydd.

Planen är att identifiera de störande armaturerna och därefter ersätta deras ljuskällor. Vi återkommer i frågan. ☐



Gårdsansvarig.

LILI SVENSSON. Lili når du på lili.svensson@brf-faltoversten.se



Ordinarie föreningsstämma 2023

Årets ordinarie föreningsstämma kommer att hållas tisdagen den 7 juni 2023 klockan 18.00. i Garnisons stora hörsal, Karlavägen 100, Stockholm. Inregistrering börjar klockan 17. Lättare förtäring och

mineralvatten kommer att erbjudas deltagarna i stämman.

Kallelse, årsmöteshandlingar och årsredovisning kommer att skickas ut senast 14 dagar innan stämman.

Anteckna datumet redan nu. Det är viktigt att så många som möjligt deltar och nyttjar sin möjlighet att påverka. Ju fler som deltar desto säkrare är det att majoritetens vilja får råda.

Väl mött igen!
Styrelsen

Sista dag för motioner till ordinarie föreningsstämma är 31 mars 2023



Personligen undertecknade motioner (original) lämnas i Fastums brevlåda utanför förvaltningskontoret till och med detta datum och bör även skickas som kopia till styrelsen@brf-faltoversten.se för att säkerställa att motionen i rätt tid kommit styrelsen till handa.

Motioner till årsmötet ska ställas till och vara styrelsen tillhanda senast 31 mars 2023, för att kunna tas upp på ordinarie föreningsstämman i juni.

SÅ HÄR SKRIVER DU EN MOTION

Här följer några tips om hur man formulerar en motion. Det är viktigt att uttrycka sig på ett kort, kärnfullt sätt och med ett tydligt yrkande om vad man vill uppnå.

✓ Tala om vem motionen är ställd till (Styrelsen i Brf Fältöversten) och när den ska behandlas

(Ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2023).

- ✓ Ange kort i rubriken vad förslaget går ut på.
- ✓ Berätta om bakgrunden och vilka motiv du/ni har till ditt förslag.
- ✓ Presentera förslaget och visa vad det går ut på.
- ✓ Precisera ditt/ert yrkande i en att-sats. Inget beslut kan tas vid årsmötet om det är oklart vad förslagsställaren vill.
- ✓ Har du/ni flera förslag, dela upp dem i flera att-satser.
- ✓ Motionen måste undertecknas av förslagsställarna. Namnförtydligande är också viktigt. Det är bara medlemmar i föreningen som har rätt att motionera till årsmötet.
- ✓ Har du/ni flera förslag som inte berör varandra, lämna i så fall en motion för varje förslag.

I tid inkomna motioner bifogas kallelse till stämman. Styrelsen ger i kallelsen även sitt utlåtande över varje motion. Vid årsmötet röstar sedan stämman för bifall eller avslag. ☐

Styrelsen



Vill du hjälpa till med flaggningen?

Efter flera års trogen tjänst har en av föreningens flaggansvariga, Mona Skullman, flyttat. Det innebär att ett vakuum uppstått och vi hoppas nu att flera medlemmar känner sig manade att vara med och axla rollen. Vi söker flera personer som kan hjälpa åt med flaggning, så att uppgiften inte blir för betungande för någon.

Flaggorna hissas på de tre flaggstängerna som är placerade på terrassplanet mot Karlaplan. Aktuella dagar och tider är allmänna flaggdagar med hissande av flaggorna klockan 08.00 under mars-oktober och klockan 09.00 under november-februari samt då nationell flaggning eventuellt påbjuds på grund av särskilda händelser.

Halande sker innan solnedgången, men senast klockan 21.00.

Att vara flaggansvarig är en trevlig uppgift som inte tar så mycket tid i anspråk om flera delar på den. Hör av dig till mig om du är intresserad! Det ser jag fram emot. ☐



Gårdsansvarig.

LILI SVENSSON. Lili når du på lili.svensson@brf-faltoversten.se



GROVSOPHÄMTNING TISDAGEN DEN 23 MAJ

När: Kl 16.00-20.00

Var: Uppe på gårdsplan vid flytthissen.

Vi kommer ha personal som hjälper till med sorteringen.

OBS! Det är inte tillåtet att ställa ner/ut grovsopor före klockan 16.00 och efter 20.00 den 23 maj!

