



Brf. Fältöversten
***Kallelse till ordinarie
föreningsstämma 2020***

2020 06 30 / BILAGA

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 30 juni 2020 kl 18:00. Registrering från kl 17.30.

Plats: Meddelas senare.

Dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Förslag från styrelsen rörande talartid under stämman
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisonsberättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut om resultatdisposition
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14a. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 14b. Beslut om arvoden för valberedning
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
19. Mötets avslutande

Välkomna

Styrelsen för Brf. Fältöversten

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning	Sid 3.
Motioner från medlemmar	Sid 5.
Förslag från styrelsen	Sid 29.
Valberedningens verksamhetsberättelse	Sid 30.
Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar, styrelsesuppleanter, revisor, internrevisor, internrevisorssuppleant samt valberedning	Sid 31.
Blankett för fullmakt	Sid 39.

Motion nr 1a, 1b och 1c.

Tre motioner till styrelsen: vem som är närmast ansvarig vet ni ju själva

- 1) Det är ofta stopp i sopnedkastet, som är ganska litet för en stor förening. Tror att man kan möjligen få till en förändring genom en övervakningskamera, som i soprummet.
Här bor tyvärr människor som ställer sina soppåsar utanför dörren alternativt i hissen.
- 2) Avgiftsbelägg tvättstugan. Folk tvättar till familjemedlemmar som inte längre bor här, dom har hundar och katter i sina sängar, dom tvättar mattor. Renligheten är inte den bästa och dessutom kommer folk hit som inte bor här. Taggarna är många på stan. Elen är en hög avgift och det är lätt att installera ett pollettsystem. Enkelt att göra, mycket pengar att spara, många bostadsrätter har idag inte ens tvättstuga eftersom man byggt om så många vindar och källare.
- 3) Har många gånger klagat på inpasseringen här som är ett stort skämt. Varje dag släpper jag in folk som inte klarar den lilla knappdosan. Enkelt i fastigheter med 20, 30 namn att hantera men fullkomligt omöjligt med över 500. Nu står folk utanför och väntar på att hänga på de som har taggar. Jag har missat transport från IKEA och andra företag (transport som jag betalat för fram till dörren). Buden klarar inte av systemet heller utan åker vidare, lämnar in på posten långt borta i Garnisonen.
Dessutom är det svårt att se namnen på dosan mot Karlaplan när solen skiner, omöjligt att läsa av.
Hitta på något enkelt och smart Här bor många från förr som tror att ungdomar skulle komma in som på 70-talet, personal från gallerian skulle sitta här och röka. Löjligt, allt är förändrat! Snälla, gör något åt det här problemet!

Stockholm 2020-03-05

Birgitta Sandstedt, Karlaplan 21C

Styrelsens ställningstagande till motion nr 1a Sopnedkast, 1b Tvättstuga och 1c Inpassering

1a. Styrelsen har utrett möjligheter att utöka kapaciteten i sopnedkastet med tillhörande ränna men dessvärre är detta i dagsläget inte möjligt. Däremot har fallriktningen rätats ut vilket medför att antalet stopp minskats.

Vad beträffar kameraövervakning har kraven på att få tillstånd blivit hårdare. Att installera ytterligare en kamera är därför inte önskvärt då det redan finns många kameror inom föreningens fastighet, vilket av flera medlemmar uppfattas som integritetskränkande. Av den anledningen försöker styrelsen att begränsa antalet ytterligare kameror i föreningen.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

1b. Styrelsen minskade antalet tillfällen per vecka för medlemmar att tvätta från fyra till två efter beslut på föreningsstämman 2017. Styrelsens uppfattning är att tvätt i kommersiellt syfte inte längre är ett problem i föreningen. Dessutom är detta en komplicerad fråga som kräver ändring i föreningens stadgar.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

1c. En uppgradering av nuvarande inpasseringssystem kommer att göras under året, vilket även inkluderar uppgradering av porttelefoner med tillhörande display. Vi hoppas att detta löser problemet.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion nr 2.

Motion till BRF-Fältöverstens Årsstämma 2020

2020-03-10

Val av strategi för förvaltning och utveckling av fastigheten

BAKGRUND

Styrelsen i vår förening har väldigt stor makt men det saknas ett gemensamt synsätt mellan styrelse och medlemmar om hur fastigheten ska underhållas och utvecklas. Det har lett till tråkig stämning och ifrågasättande av styrelsens arbete på stämman efter stämman. Det är ju trots allt stämman som är styrelsens uppdragsgivare.

Framför oss har vi ett fortsatt stort fastighetsunderhåll som styrelse ska ta tag i. Av den anledningen föreslår jag att vi på stämman beslutar om en strategi som kan förankras hos både styrelse och medlemmar. Nedan följer några exempel på strategier som hittills tillämpats i vår förening.

• Låga avgifter-strategin

- Här är det viktigt att få in så mycket pengar som möjligt i kassan och göra så lite utlägg som möjligt. Intäkterna från bostadsförsäljning används för att hålla nere avgifterna, inte för värdeskapande åtgärder. En sådan strategi brukar användas av företag som är på väg i konkurs.

- Ekonomiska konsekvenser: Avgifterna hålls nere, fastigheten blir hel och ren men inget annat görs för att få fastigheten mer attraktiv.

• K-märkning-strategin

- Här vill man att huset ska se ut precis som det gjorde när det byggdes, man anser att fastigheten har ett stor kulturhistoriskt värde. Vissa hävdar t o m att huset redan är K-märkt. Det är inte sant, huset är inte K-märkt (ännu).

- Ekonomiska konsekvenser: Avgifterna blir högre än i låga avgifter-strategin, fastigheten blir hel och ren och kommer att se ut som när den byggdes, inget annat görs för att få fastigheten mer attraktiv. Avgifterna (kostnaderna) blir högre då det är dyrt att underhålla K-märkta hus p.g.a. utredningar, specialmaterial mm. Av den anledningen tycker jag vi ska undvika K-märkning så långt som möjligt.

• Lätt att underhålla-strategin

- Här vill man att materialval och utformning ska leda till att det blir så lätt och billigt som möjligt att underhålla, även dyra material accepteras bara de är lätta att underhålla. Denna princip skapar institutionell känsla när den tillämpas i för hög utsträckning.

- Ekonomiska konsekvenser: Avgifterna blir högre än i låga avgifter-strategin, underhållet billigare (pga investeringar), medan fastighetens attraktivitet t.o.m. kan minska.

Andra tänkbara strategier är:

• Effektivitets-strategin

- Här vill man få ut så mycket upplevd nytta som möjligt per investerad krona (ekonomisk effektivitet) dvs inget slöseri men ändå några väl valda investeringar. Varje investering bedöms och prioriteras utifrån hur den påverkar kostnaderna OCH fastighetens attraktivitet.

- Ekonomiska konsekvenser: Avgifterna blir något högre än i låga avgifter-strategin och fastigheten blir mer attraktiv. Hänsyn tas till både kostnadsbesparande OCH värdeskapande åtgärder.

• Värdehöjande-strategin

- Här vill man snabbt utveckla fastigheten så att den blir så attraktiv som det bara går, kostnaderna är av underordnad betydelse. En strategi som jag inte tror det finns så mycket intresse av i föreningen.

• Miljökvarters-strategin

- I senaste numret av Fältposten presenterades ännu en strategi som styrelsen valt att arbeta efter, Miljökvarters-strategin. Den har styrelsen förankrat med AMF men inte hos medlemmarna. Denna

strategi påstås "naturligtvis kommer höja värdet på hela vår fastighet". Hurdå undrar man? Det tarvar en förklaring. Vad innebär ett miljökvarter för kostnader och värdeskapande?

EXEMPEL

Låga avgifter-strategin: Här lever man upp det kapitaltillskott som avyttringen av hyresrätterna ger, istället för att använda pengarna till investeringar. Man vill bygga på taken för att kunna tjäna pengar på försäljningen av takyten utan att ta hänsyn till försämringen (värdeminskning) för befintliga lägenheter. Man vill bygga nya entréer för att få mer förrådsyta utan att ta hänsyn till det mervärde som attraktiva entréer skulle kunna ge.

K-märknings-strategin: Att byta ut befintliga enheter mot exakt likadana fast nya utan att passa på att ta tillfället i akt för en estetisk och funktionell upprustning, tex av fönster, entréportar i plåt, balkongfönster, balkongdörrar, balkongräcken mm.

Lätt att underhålla-strategin: Entrépartierna från gatorna liksom den nya porten på terrassplanet Valhallavägen har fått plåtspröjsade fönsterrutor. Detta för att det ska bli billigare att laga om någon ruta skulle sparkas in. Ingen hänsyn tas till att spröjsade rutor inte passar på ett 70-talshus. När entréportarna på terrassplanet ska bytas diskuteras plåtportar istället för mer exklusiva ekportar med motivering att ekportar kräver mer underhåll.

Effektivitets-strategin: Strategin kan användas såväl i det lilla som det stora, tex om det i framtiden skulle bli aktuellt att förändra:

- Anslagstavlor i portarna
- Belysning i portarna
- Nummerskyltar
- Säkerhetsbelysning
- Balkongräcken och plåtar
- Balkonger (göras större)
- Dörrar/fönster till balkongerna
- Plåtfasaderna på de övre planens norrsida

Vid tidigare stämman ville man att entréhallarna skulle åtgärdas (effektivitets-strategin). Styrelsen uppdrogs att ta fram 3 olika förslag till nästa stämman. De nya förslagen presenterades på nästkommande stämman men de var inte olika utan istället mycket snarlika. Samtliga förslag ansågs av stämman som riktigt fula (lätt att underhålla-strategin), dessutom var de hiskeligt dyra (1,6 mkr per styck) på grund av materialvalet.

Sedan skulle flera entréer byggas om för att användas till förrådsutrymme (låga avgifter-strategin). En stor investering med liten värdehöjande effekt. Det här var inte alls vad stämman hade förväntat sig och stämman röstade nej till förslagen. Detta har senare felaktigt tolkats av enskilda personer i styrelsen som att medlemmarna inte ville satsa på några vackrare entréer.

Utan att på något sätt komma med en glädjekalkyl skulle vi ha gått med en rejäl vinst i det fall vi genomfört en portreovering som var attraktiv, se nedanstående grova kalkyl.

Antag en kostnad om 1 mkr
Antag en ränta på 2 %
Antag 15 lgh i varje portuppgång

Vad får det för konsekvenser?
Avgiftsökning 111 kr/månad i snitt per lägenhet (i det fall pengarna inte tas ur kassan).
Positiv upplevelse för de boende.
Värdeökning (100 – 200 tkr) * 15 lgh = 1,5 – 3 mkr

Slutsats: En investering på 1 mkr kan ge minst 1,5 – 3 mkr tillbaka

/Forts/

Saxat ur examensarbete på KTH 2012-06-19

Renovering av miljonprogrammet Ur ett ägarperspektiv Författare: Marc Benjaro Pedram
Adjamloo Uppdragsgivare: NCC Construction AB Handledare: Per Möller, NCC Construction AB
Peter Sillén, KTH ABE Examinator: Per Magnus Roald, KTH ABE

Behovet för att renovera miljonprogrammet anses vara stort inom de närmaste 5-10 åren sett ur entreprenörens och fastighetsägarnas perspektiv. Det beror främst på att den tekniska livslängden för dessa hus snart är slut och kostnader för att underhålla dessa byggnader tenderar till att bli höga. **Vattenskador är ett dyrt och återkommande problem i miljonprogramshusen. Energieffektivisering anses vara viktig då dessa hus är väldigt energikrävande.** Dessutom anser man att det finns bra möjligheter till att bidra till miljön genom att energieffektivisera. Energieffektiviseringen kan bidra till att räkna hem investerade pengar genom energibesparingar. **Utöver detta anser ägarna att dessa områden har en bristfällig estetik** samt vissa sociala problem. Dessa faktorer påverkar intresset av att bo i dessa områden. Är intresset och ryktet bra för områden så bidrar det till ett mer attraktivt område som i sin tur höjer bostadsvärdet. **De estetiska aspekterna är en viktig del vid upprustningen av miljonprogrammet.**

Observera att detta inte är ett inlägg i FTX debatten.

FÖRSLAG TILL BESLUT

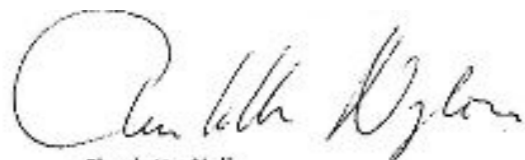
Som det är nu fladdrar styrelsearbetet hit och dit mellan olika strategier utan att styrelsen har en aning om vad BRF-innehavarna verkligen vill ha. Förutom att det är ett ineffektivt (oekonomiskt) arbetssätt så tror jag att det är huvudorsaken till den dåliga stämning som det ofta blir på stämman.

Mitt förslag är därför att vi beslutar **vilken** av nedanstående strategier som ska vara vägledande för styrelsen vid förvaltning och utveckling av fastigheten.

Personligen föredrar jag Effektivitets-strategin men jag anser också att det är stämman som ska besluta i detta och i liknande frågor.

Förslag på strategier

1. Låga avgifter-strategin
2. K-märknings-strategin
3. Lätt att underhålla-strategin
4. Effektivitets-strategin
5. Värdehöjande-strategin
6. Miljökvarter-strategin



Charlotta Nylin
Karlplan 21 b

I det fall ni har frågor vänligen kontakta mig på telefon 0733 52 12 22 ... eller charlotta.nylin@hotmail.com

Styrelsens ställningstagande till motion nr 2, Val av strategi för förvaltning och utveckling av fastigheten

Föreningen har till ändamål enligt stadgarna att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Alla andra strategiförslag faller utanför nuvarande stadgar och kräver ändring av stadgar genom stämmobeslut.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion nr 3.

Inför debattregler på stämman i brf Fältöversten

Förslaget syftar till att skapa korta och effektiva debatter på årsstämman, genom att begränsa replikväxlingar både i tid och antal.

Styrelsen har i kallelsen till stämman skriftligt lämnat sitt ställningstagande till motionen.

Förslag:

Motionären ges möjlighet till ett kort inlägg för att förtydliga motionen och ev. bemöta styrelsens svar, ca 1 minut.

Övriga anmälda talare ges möjlighet till inlägg ca 1 minut var.

Styrelsen ges möjlighet att till replik ca 1 minut.

Motionären ges möjlighet till replik, ca 1 minut.

För komplicerade ärenden t.ex. det nya värmesystemet, bör den tiden för repliker dubblas till 2 minuter.

Jämför gärna med Riksdagens debattregler, se <https://www.riksdagen.se/sv/sa-funkar-riksdagen/arbetet-i-riksdagen/>

Reglerna varierar mellan olika debatter, här är ett exempel:

Debattregler

SVERIGES
RIKSDAG

Interpellationssvar

Talartider

	Antal inlägg och tider i minuter			
Statsrådet	6	4	4	2
Interpellanten	4	4	2	
Övriga talare	4	2		

Anmälan och debattordning

Ledamöter som önskar delta i debatten kan förhandsanmäla sig till kammarkansliet.

Det är också möjligt att anmäla sig i kammaren under pågående debatt. En tillkommande debattör måste anmäla sig under första omgången.

En ledamot kan stå över en omgång.

Debatten förs från talarstolarna framför talmannen.

Stockholm den 11 mars 2020

Ulla Bohmgren

Styrelsens ställningstagande till motion nr 3, Inför debattregler på stämman

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget. Styrelsen har upprättat förslag rörande mötesdisciplin till föreningsstämman som en extra punkt på dagordningen.

Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Motion nr 4.

Förbättringsförslag årstämman genomförande

Efter att under ett antal år ha genomlidit föreningens årsstämmor är vi tveksamma till att närvara vid nästkommande årsstämmor. Detta trots att vi känner stort engagemang i vårt boende och det uppdrag styrelsen har.

Stämman ska präglas av demokrati och att alla medlemmar får vara med och besluta. Vi anser att detta har satts ur spel då vissa medlemmar tillåtit ta oproportionerligt mycket tid i anspråk. Konsekvensen har blivit att mötena dragit ut på tiden och att en del inte velat, kunnat eller orkat delta på stämman. Vi anser därför att det åligger styrelsen att tillse att stämman genomförs på ett mer respektfullt sätt gentemot föreningens medlemmar.

Vi föreslår därför att styrelsen ser över formerna för stämman så att den genomförs på ett respektfullt sätt gentemot mötesdeltagarna.

- Punkterna på dagordningen är tidsatta innan mötet och delges mötesdeltagarna
- Införa tidsgräns för respektive replik
- Flagga för när repliktid snart är slut
- Att antal repliker per person och dagordningspunkt regleras

Det är ordförandens ansvar att detta efterlevs. Lämpligtvis i samarbete med någon som bistår med tidtagning och flagga för när exempelvis 2 minuter återstår av dagordningspunkt.

Mvh

Tina och Per Malmgren

Karlaplan 19C

Styrelsens ställningstagande till motion nr 4, Förbättringsförslag årstämman genomförande

Styrelsen ställer sig positiv till förslaget. Styrelsen har upprättat förslag rörande mötesdisciplin till föreningsstämman som en extra punkt på dagordningen.

Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Motion nr 5.

Motion om återupprättande av föreningsstämmans status

Undertecknad önskar börja med några till synes självklara påståenden.

1. Innan man använder resurser på nya projekt bör man se till att detta inte inkräktar på nödvändigt underhåll av redan existerande tillgångar.
2. Nya projekt bör godkännas av de som skall betala investeringskostnaderna.
3. Det går inte att underhålla något som ännu inte finns.

Mot den bakgrunden syftar motionen till att återupprätta föreningsstämmans ställning som bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen. Enligt dessa beslutar föreningsstämmor om budget och investeringsplaner. Föreningens styrelse tillsammans med förvaltaren verkställer de beslut som fattas på stämmorna har även ansvar för att sköta föreningens underhållsärenden.

Med början 2018 har styrelsen dock i strid med föreningens stadgar startat tre nya projekt utan stämmobeslut med motiveringen att de är underhållsärenden.

1. Byten av felfria fönster i Valhallavägshuset 2018 när fönsterbyten var en planerad underhållsåtgärd för år 2030. Med tanke på denna tidigareläggning av fönsterbytet och de höga kostnaden borde åtgärden ha godkänts av en föreningsstämma.
2. Bytet till elektriska handdukstorkare i badrummen borde ha varit en stämmofråga eftersom det är en nyinvestering där elkostnaderna dessutom betalas av enskilda medlemmar.
3. Den påbörjade FTX-investeringen är en blandning av underhåll och nyinvestering. Nyinvesteringen innebär ingrepp i medlemmarnas lägenheter och väsentliga ändringar i lägenheternas uppvärmningssystem och skulle därför ha godkänts av en föreningsstämma.

Det är ingen tvekan om att styrelsen har mandat att hantera underhållsärenden men det kan inte vara styrelsen som ensam får bestämma vad som utgör ett underhållsärende. Tolkningsföreträdet måste här tillhöra föreningsstämman.

Yrkanden

1. För att undvika att styrelsen även i framtiden kringgår föreningsstämmans beslutsrätt i viktiga investeringsfrågor på det sätt som nämnts i de tre exemplen ovan yrkar undertecknad på att framtida nyinvesteringar samt icke akut underhåll som överstiger 5 000 000 kr och i redan finns med på föreningens godkända underhållsplaner skall presenteras för och godkännas av en föreningsstämma innan de utförs.
2. Om genomförandet av ovanstående yrkande beträffande stämmans och styrelsens respektive roller skulle kräva ändring av föreningens stadgar yrkar undertecknad på att en sådan stadgeändring genomförs och att tillfället då samtidigt tas till en allmän genomgång föreningens stadgar som kan täcka även andra frågor som t.ex. andrahandsuthyrningar.

Stockholm 13 mars 2020



Lars Nordin

Styrelsens ställningstagande till motion nr 5, Återupprättande av föreningsstämmans status

Frågan om styrelsens mandat att fatta beslut om underhållsåtgärder upp till ett belopp om 5 000 000 kronor var uppe till behandling på föregående års föreningsstämma. Den motionen avslogs. Styrelsens motivering är, i likhet med förra årets motionssvar, följande.

Huvudregeln enligt bostadsrättslagen samt i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar är att styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen ansvarar också för att föreningens bokföring och medelsförvaltning samt föreningens ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har också att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation. Eftersom en bostadsrättsförening inte får ha en verkställande direktör har styrelsen också att sköta den löpande förvaltningen. Styrelsen har vid utförandet av sitt uppdrag ett personligt ansvar för de beslut som styrelsen fattar och verkställer. Medlemmarna väljer styrelsen på årsstämman.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ och beslutar i stora övergripande frågor och kan inom ramen för gällande lag och stadgar ge styrelsen direktiv i olika frågor. Stämmodirektiv förutsätts enligt lagkommentaren vara undantag. Stämman kan inte gå så långt i sin direktivrätt att styrelsen förlorar sin ställning som ansvarigt förvaltningsorgan. I bostadsrättslagen och stadgarna anges vilka frågor som ska beslutas av stämman. Bl.a. anges det i § 21 i stadgarna när stämmobeslut krävs för ombyggnadsåtgärder. Andra frågor som ska beslutas av stämman är t.ex. val av styrelse och revisorer samt beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna (§ 30 i stadgarna), ändring av stadgar (§ 41 i stadgarna). Någon bestämmelse i lag eller stadgar om att stämman fattar beslut om budget och investeringsplaner känner styrelsen inte till.

Fältöversten är en stor förening med många lägenheter vilket medför en stor mängd löpande underhållsåtgärder som är nödvändiga att genomföra. Dessa underhållsåtgärder uppgår redan med anledning av föreningens storlek ofta till stora belopp. Förslaget i motionen att styrelsen ska inhämta stämmans godkännande vid "framtida nyinvesteringar samt icke akut underhåll" med beloppsgräns på 5 000 000 kronor medför att styrelsens mandat att besluta om underhållsåtgärder vilka omfattas av styrelsens löpande förvaltning begränsas. Samtidigt som styrelsens ansvar för förvaltningen av föreningen och föreningens fastighet kvarstår, med ett personligt ansvar för det uppdrag som ledamöterna utför. Föreningens underhållsplan är styrelsens arbetsmaterial och revideras löpande. Att koppla frågan om stämmobeslut till underhållsplanen låter sig därför inte göras. För att styrelsen ska kunna förvalta föreningens fastighet på ett effektivt sätt är det nödvändigt att styrelsen har det lagstadgade utrymmet att vidta förvaltningsåtgärder för underhåll av föreningens fastighet som styrelsen ansvarar för. Den föreslagna begränsningen kommer utgöra hinder för styrelsen att utföra det uppdrag styrelsen har enligt lag och stadgar.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 6.

Behovet av öppna och fria kommunikationsvägar medlemmarna emellan

Bakgrund:

Vår förening är mycket stor, c:a 550 lägenheter, styrelsen bestämmer själv vad den vill lämna ut av sitt arbete och till vem. Medlemmarnas insyn är obefintlig. Vi har självklart ett trängande behov av att mötas och diskutera föreningens angelägenheter sinsemellan, men vi har inte ens fått förutsättningarna.

Vår styrelse, *oavsett vem som sitter där*, kan undanhålla viktig information och tänja på regler och lagar för att få sin vilja igenom. Medlemmarna hålls på avstånd och ser inte vad som händer. Föreningens storlek är förutsättningen, eftersom medlemmarna förblir främlingar för varandra. *Storleken är ett absolut hinder* för att ta del av varandras erfarenheter och som konsekvens – *att vi inte kan ta nyanserade och informerade beslut i olika frågor.*

En svag medlemsgrupp förstärker styrelsens makt på ett farligt sätt där *konsekvenserna till och med hamnar på fel sida lagen.*

Styrelsen (oavsett vilken) svarar inte alltid på mail, är ofta arrogant, ibland otrevlig när frågor eller problem inte passar den. Sådant bemötande är extremt allvarligt eftersom det gör den berörda medlemmen maktlös och försatt i ett förnedrande underläge!

Styrelsen har en servicefunktion och måste bejaka sin roll och hantera eventuell stress på annat sätt.

Den lilla ruta på hemsidan dit styrelsen hänvisar, är mer ett skämt än en möjlighet. Där får man skriva vad man vill, så länge man vårdar språket och inte kränker någon, för då tas det bort. Annars blir det kvar i en månad. Rutan är alltid tomt när jag tittar.

Vem som avgör om språket är vårdad eller ovårdad och om skrivelsen är kränkande eller inte det veta man inte, möjligen någon som bara vill ha kontroll.

En kritisk text kan lätt tolkas som kränkande och då tas bort. Ett mustigare språk kan tolkas som ovårdad och tas bort.

Då har vi censur.

FORSLAG:

Medlemmarna behöver ett från styrelsen oberoende och ocensurerat diskussionsforum, lätt tillgänglig även för äldre personer.

Vi behöver också ett fysiskt mötesrum/träfflokal för att underlätta just fysiska möten där flera kan delta, viktigt för samhörigheten och en nödvändighet för att en så stor förening ska fungera något så när, demokratiskt!

Allt är en prioriteringsfråga

Carina Hellström
Karlplan 17A

Styrelsens ställningstagande till motion nr 6, Öppna kommunikationsvägar

Styrelsen anser att befintlig möjlighet att kommunicera mellan medlemmar på den lösenordsskyddade delen av hemsidan är tillräcklig. Om medlemmar anser att detta inte är tillräckligt föreslår styrelsen att enskilda medlemmar bildar en diskussionsgrupp som på annan plats än föreningens hemsida skapar ett forum helt utan styrelsens kontroll. Styrelsen hänvisar alltså till "Ordet är fritt" på den lösenordsskyddade delen av hemsidan, men måste samtidigt understryka att det alltid är styrelsens ansvar att inte publicera kränkande och olagliga texter. Hitintills har detta aldrig skett.

Även om det kan vara en trevlig tanke är det inte en skyldighet för föreningen att tillhandahålla lokaler för olika former av fritidsverksamhet. Tyvärr har föreningen för närvarande inga tomma lokaler.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Motion nr 7.

Motion till Brf Fältöverstens årsstämma 2020

Angående: Andelstalen och den ekonomiska ansvarsfördelningen.

Bakgrund: Varje bostadsrättsförening är uppdelad i andelar. Andelen står normalt i proportion till en lägenhets storlek och varje bostadsrätt har sin andel.

Andelstalen fastställs när man bildar en bostadsrättsförening. Man poängsätter då *varje lägenhet* utifrån storlek, belägenhet, våningsplan, finns en extra toalett eller balkong, innerförråd, även väderstreck och utformningen, finns uthyrningsdel, är den utsatt för störningar etc.

Det är helt nödvändigt att denna process genomförs korrekt eftersom andelstalen sedan styr månadsavgiften och lägenhetens ekonomiska ansvarsdel i andra sammanhang. Om en lägenhet övervärderas kan det långsiktigt i innebära enorma extrakostnader för innehavaren och miljoner i utebliven försäljningsvinst! Styrelsen är alltid skyldig att skydda och bevaka ALLA medlemmars ekonomiska intressen, rättvist och jämlikt.

Våra styrelser brukar säga om avgiftshöjningar i framtiden, att ”man kan behöva höja avgiften med X kr *per kvm*”. Det låter rättvist och alla känner sig nöjda. Men verkligheten är en annan. **Avgifterna höjs enbart utifrån andelstalen** och som ni snart ska se *är dessa sällan rättvisa*.

När Fältöversten ombildades 2008, uppgav dåvarande styrelse att värderingen av en lägenhet skulle stå i proportion till storlek och våningsplan, men även attraktionsvärdet. Men så blev det inte på riktigt. Många kom att bli extremt nöjda med värderingen medan andra hade all anledning att känna sig orättvist behandlade.

Värmekostnader och vattenförbrukning är kärnfrågor som knappast intresserade styrelsen. **Attraktionsvärdet** sträckte sig mest till Karlaplansadressen. Huskroppen mot K-plan fick högre generella påslag, oavsett förhållanden. *Inte alla lägenheter där har söderläge, bra balkonger och utsikt över K-plan!* Historien skulle visa att lägenheterna mot Valhallavägen, som var billigare, blev minst lika populära.

Längre ner, ges några exempel på inkonsekventa avgifter. Orsaken till dess bristande logik är mycket grumlig. Självklart anklagar jag inte dåvarande styrelse för korruption. Vissa lägenheter månade man om och andra struntade man i, helt enkelt.

När styrelsen konfronterades med orättvisorna skyllde den ilsket på att vi har så många lägenheter att ”ingen kan begära att vi ska kunna se och värdera alla!”.

Men det är väl just det vi kan och har rätt till?

Det spelar ingen roll om en bostadsrättsförening har 530 lägenheter eller 1000 eller bara 20. Ansvar för varje bostadsrättsinnehavares ekonomiska rättigheter och rättvisa behandling är styrelsens absoluta skyldighet, som den aldrig kan ignorera eller fransäga sig, oavsett orsak! Men just detta gjorde den!

Om man nu inte dög till att ta detta ansvar kunde man ha skaffat hjälp om viljan fanns. *En av dessa medlemmar påstod flera år senare att ”det fina med föreningen är att alla lägenheter har söderläge”. Så illa ställt var det alltså!*

Styrelsen lyckades i alla fall med att göra sig själva till några av de största vinnarna. Ordförande fick till och med byta sin stora lägenhet lågt ner i huset, till den högst upp! Vanliga medlemmar kunde, med styrelsens medgivande, bra byta till en mindre lägenhet.

Priserna var låga. Man kan nästan säga att alla lägenheter förutom ettorna, kostade i stort sett lika mycket. *Därmed blev de stora lägenheterna extremt fördelaktiga både att köpa och äga.*

Aktuellt:

Några exempel:

A. Lägenhet K-plan första huset, **70 kvm**, hörnläge, liten balkong mot gata. Avgift *oavsett våningsplan*, **c:a 2909 kr/mån.**

B. Lägenhet K-plan samma hus, höst upp! **60 kvm**, söderläge, ingen insyn, **panoramautsikt över Karlaplan**, stor balkong, avgift **c:a 2440 kr/mån** (alltså nästan **500 kr lägre avgift än A.**)

C. Lägenhet K-plan andra huset, **81 kvm**, hörnläge i övre halvan av huset, **ca 3090 kr/mån** (endast **c:a 180 kr** i månaden betalas för dessa extra 11 kvm, om man jämfört med lägenhet A).

D. Lägenhet huset mot Valhallavägen, **94 kvm**, i husets övre del, **två toaletter**, föreningens största balkongmodell, stort innerförråd. Utsikt i norr mot Tessinparken. **Avgiften ändå bara c:a 3630 kr/mån!** (endast **c:a 700 kr/mån** för 24 kvm och alla annat, jämfört med A)

Varför blev t.ex. A så oproportionerligt dyr och B så obegripligt billig? Styrelsen kan väl inte ha tyckt att A, särskilt på nedersta våningen, hade exceptionella fördelar, och att B var skräp? Var det för hyresgästen i B, alltså den blivande innehavarens skull? Varför i så fall? Eller tyckte de synd om själva lägenheten på något sätt? Eller tillhörde A och B bara de lägenheter som styrelsen inte orkade värdera, alltså en förlorare och en vinnare - av ren slump? (Ursäkta viss ironi, men jag kan inte låta bli)

De senast byggda lägenheterna vet jag inget om, men ryktet säger att avgifterna är mycket låga.

Stora lägenheter är självklart avsevärt dyrare i uppvärmning, p.g.a. storleken, och vattenförbrukning eftersom de förväntas hysa flera personer. En lägenhet med en familj på 2-3 barn är oundvikligen betydligt dyrare för föreningen än en mindre lägenhet för 1-2 vuxna utan barn. Jag vet att barnfamiljerna förstår det men jag är övertygad om att få är medvetna om orättvisorna. *Ganska säkert är att de allra flesta tror att våra avgifter är kopplade till storleken, men så är det inte.*

Alla bör inse att detta handlar om oproportionerliga orättvisor.

Mindre och övervärderade lägenheter subventionerar de större. Moraliskt förkastligt och inte ens tillåtet, ändå utnyttjar många föreningar denna form av parasitering. De som utnyttjas värst är ofta pensionärer.

Föreningen har haft två avgiftshöjningar på bara ett år och det lär fortsätta.

De som dröjde sig kvar efter senaste stämman, minns nog vad ordförande kallade föreningens traditionella metod - att täcka upp fasta utgifter med försälda hyresrätter! Han kallade

föreningen för **Ebberöds Bank**. (Starka ord med kritik bakåt, även om syftet mest var att få medlemmarna möra inför nya värmeinstallationer som tyvärr, aldrig kan bli hela lösningen på underskotten.)

Förslag:

Justering, omräkning av lägenheternas andelstal.

Bestämningen av andelstalen gjordes amatörmässigt. Avgiftshöjningarna ökar därför i snabb takt och detta måste brytas. Orättvisa andelstal blir bara mer orättvisa för varje höjning och föreningens rykte står på spel, öknamnet Ebberöds Bank har ju redan myntats av ordföranden! (Namnet ligger bra i munnen faktiskt)

Och - är det inte dags att medlemmarna upphör med att alltid artigt följa den externa revisorns slöa standardförslag – att ge styrelsen ansvarsfrihet, oavsett vad den ställt till med?

Många tar plats i en bostadsrättsförenings styrelse bara för att påverka sina egna intressen, det vet vi. Att ta ansvar för alla andra, är det få som är kapabla och motiverade till, fullt ut. I en jättestor förening räcker det att man gynnar medlemmar som man själv har nytta av. Att göra om andelstalen ingår inte alls i detta intresse!

”Det är synd om den som köpt dyrt och förväntar sig en (proportionerlig) vinst, att då få avgiften höjd!” ska Sbc ha sagt när en vänlig men kortvarig ordförande frågade. ”Det är för dyrt och besvärlig också” säger styrelsen som varken vill ta ansvar för föreningens rykte eller allas rättigheter.

Styrelsernas egen filosofi har alltid liknat de stora boskapsfarmarnas i Brasilien. Om flocken i stort mår bra, mår alla bra. Det är ointressant om några djur har skador eller är sjuka och faktiskt lider, de får ingen hjälp - flocken mår ju bra. Men skenet bedrar.

Vår storlek kan vändas till fördel! Fördelas kostnaderna rättvist, blir det begränsade merkostnader för var och en som får högre andelstal och antalet avgiftshöjningar i framtiden kan reduceras dramatiskt, med en budget i ballans!

Carina Hellström
Karlplan 17A

Obs! Denna text innehåller nödvändigt underlag för att lättare förstå problematik och sammanhang. Den får varken kortas eller på annat sätt redigeras utan ska lämnas ut oförändrad till samtliga medlemmar, samtidigt med andra motioner. Annars klassas det som censur.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 7, Andelstal

Att ändra andelstalen i en förening är en mycket omfattande och genomgripande förändring som inte Bostadsrätterna, andra organisationer och rådgivande organ rekommenderar att föreningar ska genomföra. Ändring av andelstalen är för övrigt en stadgefråga.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 8.

Motion om andrahandsuthyrning

Förra året skrev jag en motion som syftade till att begränsa andrahandsuthyrningen. Styrelsen avfärdade motionen med hänvisning till en lagstiftning från 2014. Denna lagstiftning hindrar emellertid inte en uppstramning av reglerna för andrahandsuthyrning. Styrelsen borde följa hyresnämndens praxis i frågan. Den innebär att tillstånd för arbete och studier kan ges för ett år taget i högst tre år. Tillstånd för provboende ges för sex månader med möjlighet till en förlängning.

Stämman bör besluta att styrelsen skall följa hyresnämndens praxis.



Anders Engdahl
Valhallavägen 148 C

Styrelsens ställningstagande till motion nr 8, Andrahandsuthyrning

Den inställning som motionären företräder delas i sak av styrelsen. Styrelsen har under februari/mars 2020 uppdaterat och stramat åt reglerna för andrahandsuthyrning. Reglerna finns dokumenterade i policy för andrahandsuthyrning som finns på föreningens lösenords-skyddade del av hemsidan. I policyn står bla följande villkor för andrahandsuthyrning:

- **Arbete eller boende på annan ort**

Ej pendlingsavstånd (avståndet överstiger 10 mil eller över 1,5 timme enkel resväg). Arbetsgivarintyg krävs. Max ett år åt gången. Övrig tid enligt överenskommelse.

- **Studier på annan ort**

Efter uppvisande av antagningsbesked. Max ett år åt gången. Max sex år totalt. Föreningen har rätt att en gång per år begära besked om att studierna fortlöper.

- **Provboende med sambo**

Max ett år totalt.

Styrelsen anser att föreningens nyligen gjorda ändringar vid andrahandsuthyrning följer rådande lagstiftning.

Med denna motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 9.

Motion till Brf Fältöverstens stämma den 4 juni 2020

Bakgrund

Med tanke på avvikande bedömning/åsikter om vad styrelsen har befogenhet att besluta om och de olika bedömningarna om vad som är underhållsfråga eller fråga rörande om- till- och nybyggnad och storleken på det belopp en åtgärd kan betinga bör föreningens stadgar revideras och förtydligas.

Föreningens stadgar är i huvudsak baserade på standardiserade ramstadgar från tiden för bostadsrättsombildningen 2008. Stadgarna behöver ses över och i vissa fall anpassas, givetvis inom lagens ramar, med tanke på att föreningen är mycket stor och har många stora kostnadskrävande framtida underhålls- och investeringsfrågor.

Förslag stadgerevidering

Avsikten med stadgerevidering skall vara att undvika kommande liknande problem vår förening nu har inför arbetet med kommande stora dyra underhållsprojekt och investeringar.

Föreningsstämmans ställning rörande begreppen underhållsfråga, om- ny- och tillbyggnad samt stora belopp behöver förtydligas.

Befogenheter för vad styrelsen ska kunna besluta om såsom underhåll och investeringar och frågor som medlemmarna ska besluta om på föreningsstämma behöver förtydligas.


Begreppet underhåll behöver förtydligas avseende vad som är nödvändigt underhåll för upprätthållande av funktion och säkerhet för husets befintliga installationer, d v s ramen för styrelsens åligganden.

Stadgarna behöver förtydligas avseende kommersiell hantering vid upphandlingar. Förankring av framtaget förslag skall förankras hos Boverket innan Föreningsstämma 2021.

Stadgekommittén bör tilldelas ett belopp inom kostnadsramen 25.000 kr för anlitan av extern sakkunskap för samråd under arbetet. Målet är att stadgekommittén tar fram ett förslag till nya stadgar för Föreningsstämman 2021.

Förslag till beslut på stämman:

Stämman bifaller förslaget till stadgerevidering enligt ovan och att en stadgekommitté tillsätts på stämman och att denna kommitté erhåller ett belopp inom kostnadsramen 25.000 kronor för anlitan av extern sakkunskap för samråd och att målet är att stadgekommittén tar fram ett förslag på nya stadgar, vilket presenteras på nästkommande föreningsstämma 2021.


Bodil Markusson
Valhallavägen 146E

Styrelsens ställningstagande till motion nr 9, Stadgerevidering

Frågan om att begränsa styrelsens mandat att fatta beslut om underhållsåtgärder har tagits upp på tidigare stämmor. Bl.a. vid föregående års stämma då en motion om en beslutsordning enligt vilken stämman skulle fatta beslut om underhållsåtgärder överstigande ett visst belopp avlogs.

Enligt de regler om en bostadsrättsförenings ledning som finns i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar ansvarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter m.m. Eftersom en bostadsrättsförening inte får ha en verkställande direktör ansvarar styrelsen också för att sköta den löpande förvaltningen. I bostadsrättslagen finns bestämmelser om hur beslut fattas vid förändring av föreningens hus, förändring av bostadsrättshavarens lägenhet vid föreningens ombyggnad m.m. I föreningens stadgar 21 § regleras att stämman fattar beslut vid väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder.

Fältöversten är en stor förening med många lägenheter vilket också medför att en stor mängd underhållsåtgärder är nödvändiga att genomföra. Dessa underhållsåtgärder uppgår med anledning av föreningens storlek ofta till stora belopp och är av skiftande slag. De exempel på förändringar av stadgarna som ges i motionen medför att styrelsens mandat att besluta om sådana åtgärder som faller inom den löpande förvaltningen, skulle begränsas. Detaljbestämmelser riskerar att leda till gränsdragningsproblem. Även stadgeregleringar kopplade till vissa beloppsgränser sätter det grundläggande regelverket om ansvarsfördelningen mellan stämma och styrelse ur spel, eftersom många underhållsåtgärder på grund av föreningens storlek kan vara kostsamma redan inom ramen för grundläggande underhållsarbeten. En del av dessa åtgärder kan också vara nödvändiga att genomföra snabbt. En detaljreglering av vilka beslut styrelsen ska fatta och när styrelsen ska inhämta stämans beslut i underhållsåtgärder riskerar att leda till att ansvaret för förvaltningen av föreningen blir oklar. Om underhållsfrågor ska hänskjutas till föreningsstämmor och medlemmarna på stämman beslutar att avslå förslagen, kan något ansvar inte utkrävas av styrelsen för bristande förvaltning i den delen och för de konsekvenser på fastigheten som den bristande åtgärden leder till. Styrelsen anser inte att det är en god ordning.

Frågan om hur upphandlingar ska hanteras lämpar sig inte att hanteras i föreningens stadgar. Stadgarna reglerar huvudsakligen förhållandet mellan medlemmar och föreningen och kompletterar de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen. Frågor om hur upphandlingar ska genomföras avser till stor del också föreningens förhållande till utomstående avtalsparter och regleras lämpligen som idag i styrelsens arbetsordning.

När det gäller motionärens förslag om förankring av framtaget förslag hos Boverket förstår styrelsen inte den delen. Möjligen menar motionären att förslaget ska förankras hos Bolagsverket. Bolagsverket lämnar inte förhandsbesked på vilka ändringar som kommer att godtas, dock kan föreningen stämma av lydelsen i enstaka bestämmelser med Bolagsverket i förväg.

Styrelsen anser utifrån vad som anförts ovan att en sådan stadgerevidering som föreslås i motionen inte är motiverad. Styrelsen föreslår att förslaget till stadgerevidering avslås i dess helhet. Det finns därmed inte heller något behov av att tillsätta en sådan stadgekommitté som föreslås.

För det fall stämman beslutar att tillsätta en stadgekommitté bör uppdraget att tillsätta ledamöter i kommittén överlämnas till styrelsen. Att ta fram stadgeförslag är en uppgift för styrelsen, som därmed har att ansvara för arbetet i en stadgekommitté. Att utan föregående förslag, på stämman tillsätta deltagare till en ny stadgekommitté kommer inte att leda till ett effektivt arbete. Styrelsen har inga synpunkter på förslaget till kostnadsram om 25 000 kr för extern sakkunskap, med tillägget att expertkunskapen ska inhämtas från expert utan personlig koppling till någon medlem i föreningen.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 10.

Motion till ordinarie föreningsstämma i Brf Fältöversten 4 juni 2020

Beslut om stämmans rätt att besluta om installation av ventilationssystemet FTX (från- och tilluftsventilation med värmväxling) i föreningens fastigheter samt beslut om avbrytande av pågående installation som beslutats av styrelsen.

Bakgrund

Inför ordinarie årsstämma 2019 hade dåvarande styrelse tillställt medlemmarna en proposition rörande installation av en speciell variant av FTX-system vilket föregåtts av information till medlemmarna, främst i föreningens tidning Fältposten.

Under pågående stämma tog föreningens ordförande tillbaka propositionen med påståendet att investeringen, i storleksordningen 35-40 miljoner kronor, inte utgjorde någon stämmofråga som medlemmarna hade rätt att besluta om, utan var en styrelsefråga. Grunden till detta var att ordföranden, efter inhämtande av råd från styrelsens advokat och även från anlitad stämмоordförande, kommit fram till att investeringen var att betrakta som löpande underhåll trots att åtgärderna innehåller omfattande ombyggnader och bygglovspliktiga tillbyggnader och även berör samtliga medlemmars lägenheter på ett genomgripande sätt vilket också är en stämmofråga.

Nedanstående motionärer hävdar att investeringen i FTX-systemet utgör en väsentlig ändring i fastigheten, något som bland annat fastslagits av Stadsbyggnadskontoret. Detta innebär att stämman stadgeenligt är rätt forum för beslutet, inte styrelsen. Förutom att ingreppet i fastigheten klassas som väsentlig ändring i fastigheten innebär det en investering på betydande belopp. Dessutom finns anledning att utgå från att en omröstning på stämma skulle resultera i ett nej till FTX-lösningen. Dessa omständigheter är var för sig tillräckliga för att investeringen bör utgöra ett stämmobeslut.

Den påstådda nyttan med FTX-systemet har inte bevisats. Inte heller hur den i åtskilliga sammanhang garanterade besparingen på minst 2 miljoner räknats fram. Den egentliga siffran, efter av entreprenören utlovad energibesparing med 20 % på de cirka 4.5 miljoner per år (av totalt cirka 6.5 miljoner i fjärrvärmekostnader) som avser bostadsuppvärmning, minskad med det mycket dyrbara årliga underhåll som anläggningen kräver, torde snarare hamna på en besparing om högst 500 000 kronor per år. Om investeringen verkligen stannar på 40 miljoner innebär detta en pay-off-tid på 80 år, exklusive avskrivningar. Inkluderas avskrivningar – enligt notpaketet i föreningens årsredovisning 2018 är avskrivningstiden för ventilation 15 år – blir pay-off-tiden i praktiken oändlig.

Resultatmässigt skall avskrivningar dras från besparingen om 500 000 per år, vilket medför ett negativt resultat om cirka 2 miljoner per år. För att täcka detta underskott kan avgifterna behöva höjas. FTX-systemet har motiverats av styrelsen som ett sätt att minska driftkostnaderna. Det ser i stället ut att kunna bli en stor förlustaffär.

Ambitionen är att alla flerfamiljsfastigheter i framtiden ska ha en godkänd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). OVK anpassas till de byggnormer som gällde när fastigheten uppfördes, vilket för Brf Fältöverstens vidkommande innebär de regler som gällde i början av 1970-talet. I argumentationen för FTX-systemet har styrelsen vilselett medlemmarna genom att ständigt blanda ihop FTX-systemets påstådda nödvändighet med OVK och trapphusventilation. För att uppnå en

godkänd OVK behöver Brf Fältöversten göra en investering på uppskattningsvis mellan 3 och 5 miljoner kronor, vilket är en väsentlig skillnad mot de 40 miljoner plus en rad kostsamma tilläggsbeställningar som torde bli aktuella.

FTX-systemet, vars installation påbörjades utan att samtliga föreningens huskroppar fått starttillstånd eller bygglov från Stadsbyggnadskontoret, fungerar inte enligt samstämmig expertis i en fastighet som vår.

Brandskyddet är inte säkrat och heller inte kvalitén på den luft som okontrollerat strömmar in i bostadslägenheterna via ett för ändamålet undermåligt ”don”. Eftersom brandcellerna bryts genom håltagning mellan trapphus och lägenheter och då det inte finns en godkänd brandskyddsutredning finns en risk att föreningens brandförsäkring inte längre kommer att ge ett fullgott skydd i händelse av brand.

Förslag 1 till stämmobeslut

Motionärerna föreslår stämman att besluta om att det pågående FTX-projektet omedelbart avbryts. Därmed skulle föreningens stadgar och Bostadsrättslagen komma att tillämpas. Bifall till motionen skulle innebära att slöseriet med föreningens medel begränsas så långt möjligt.

Förslag 2 till stämmobeslut

Motionärerna föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att avveckla det påbörjade FTX-projektet och att fastighetens ventilationssystem så långt möjligt återställs till ursprungligt skick. Det innebär för hela fastigheten underhåll med återstart av trapphusventilation och genomförande av OVK (ventilationsjustering). Beslutet ska även omfatta injustering av fastighetens befintliga värmeledningssystem (värmeelementen). Bifall till motionen skulle innebära att slöseriet med föreningens medel begränsas så långt möjligt och att fastighetens värme- och ventilationssystem återställs till ursprungligt utförande.

Förslag 3 till stämmobeslut

Motionärerna föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under ett år (alla årstiderna) genomföra utvärderingar av värmebesparingar efter utförda åtgärder, där fjärrvärmecentralernas modernisering också inräknas. Samtidigt ska styrelsen undersöka andra alternativ till värmebesparing och återkomma med förslag till kostnadseffektiva besparingsåtgärder till nästkommande ordinarie föreningsstämma 2021. Bifall till motionen avses ge beslutsunderlag till kommande stämma i frågan om kostnadseffektiva besparingsåtgärder.


Förslag 4 till stämmobeslut


Tillträdande styrelse ska få i uppdrag att utreda ansvarsförhållandena kring FTX-projektet och i förekommande fall söka ersättning genom föreningens ansvarsförsäkring. Avsikten är att kompensera föreningen för ekonomisk skada.

Stockholm den 14 mars 2020


Underskrifter, se nästa sida

/Forts/



VILJAR PÄSS
Port 146C



BERTIL ADLER
Port 148E


Maud Eriksson
Port 148D



Britt-Marie Fredriksson
Port 21 B



Per-Ake Jansson
Port 21 B
*Bertil Adler
enl uppdrag*

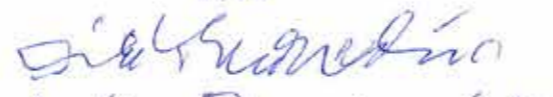

Leena Bergell
146E


Lars Nordin
Port 146A


ULF SVENSSON
Port 152D


ANDERS ENGDALH
Port 148C


Carina Hestved
149E


Anika Thorsass
Kontor 19C


Bo Strgen 146D

Styrelsens ställningstagande till motion nr 10, Stämmans rätt att besluta om installation av ventilationslösning

Styrelsen ger först en bakgrund innan svar ges på motionerna.

Är nu pågående åtgärd en stämmofråga eller faller den inom Styrelsens behörighet/be-fogenhet?

Det är denna fråga som först måste besvaras i anledning av motionerna.

Bostadsrättslagen 9 kap. 15 § anger att beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på föreningsstämma om inte annat har bestämts i föreningens stadgar.

I föreningens stadgar anges följande. "Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egen-dom."

För att frågan ska vara föremål för stämman krävs följaktligen att åtgärderna med att återställa ursprunglig funktion i byggnadernas ventilation ska anses vara "väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder", vilket de inte är.

Återställandeåtgärderna innebär endast att tilluftsaggregaten flyttas från markplan till byggnadernas tak där de placeras i befintliga utrymmen vilka vid behov anpassas på ett sätt som inte utgör väsentlig till- eller ombyggnad. Denna förändring sker av hänsyn till skillnad i luftkvalitet vid marknivå respektive taket. Tilluften förser trapphusen med uteluft genom befintliga kanaler som tidigare använts som sopnedkast. Problemet med att de nya dörrarnas täthet hindrar lägenheternas tillförsel av uteluft från trapphusen åtgärdas genom montering av ett CE-märkt och typgodkänt ventilationsdon med brandspjäll, brandskyddsklass EI 60, vilket är högre än lägenhetsdörrarna som har brandklass EI30. Genom åtgärderna har ursprunglig funktion i byggnadernas ventilation återställts.

Någon brandcellsindelning har inte ändrats. Åtgärderna innebär inte heller någon försämring av byggnadernas brandskydd.

I förarbetena till Bostadsrättslagen anger lagstiftaren vad som avses med väsentlig förändring av en föreningens byggnad, prop. 1990791:92 s. 218 klargörs att lagstiftaren avser åtgärd som inte utgör reparation eller underhåll. Det som avses är om- eller tillbyggnad. Om en åtgärd ska anses som väsentligt eller inte avgörs utifrån åtgärdens art, inte dess kostnad.

De nu pågående åtgärderna med att återställa ursprunglig funktion i byggnadernas ventilation är hänförliga till reparation och underhåll. Ovan beskrivna åtgärder utgör inte någon väsentlig förändring av föreningens byggnad. Det är inte heller fråga om någon om- eller tillbyggnad.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse – inte stämman – som har ansvar för det långsiktiga underhållet av föreningens byggnader och att dessa uppfyller de funktionskrav som myndigheter vid var tid uppställer. I det nu aktuella fallet har styrelsen för BRF Fältöversten fått ett föreläggande att inom viss tid åtgärda brister noterade vid OVK-besiktning. Styrelsen har valt att efterkomma föreläggandet då det utgör myndighetsutövning.

Styrelsen har informerat medlemmarna om de pågående åtgärderna, varför, hur och när dessa utförs.

Bakgrund till ventilationslösning

Styrelsen bär ansvar för att de boende i sina lägenheter har en kvalitet på inomhusluften som är i enlighet med gällande regler. Inomhusluftens kvalitet påverkar de boendes liv och hälsa. Tillsynen att föreningens inomhusluft uppfyller gällande regelkrav sker av sakkunnig genom s. k OVK-besiktning. Tillsynsverksamheten utgör myndighetsutövning.

Vid OVK-besiktning i BRF Fältöversten avslöjades allvarliga brister vilket ledde till en

/Forts/

underkänd OVK. Ventilationssystemets funktion uppfyllde inte gällande regler. Föreningen delgavs ett beslut om underkänd OVK-besiktning. Föreningen fick samtidigt del av ett föreläggande att inom viss tid återställa ursprunglig funktion i byggnadernas ventilations-system.

Påtalade brister var bl.a. att byggnadernas tilluftsaggregat konstaterades vara avstängda. Trapphusen tillfördes inte någon uteluft. Det konstaterades också att lägenhetsdörrarna bytts ut till mer gastäta dörrar, vilket innebar att lägenheterna inte längre tillfördes uteluft via trapphusen, vilket var en del av den ursprungliga funktionen i ventilationssystemet. Funktionen i byggnadernas ursprungliga ventilationssystem konstaterades vara satt ur spel.

De uppdagade förhållandena innebär dels att luftflödena i byggnaderna är felaktiga och otillräckliga. En innebörd är bristfälliga luftflödena i lägenheterna, vilket har negativa effekter på välmående och hälsa. En annan effekt är att bristen på tilluft till trapphusen eliminerar det övertryck som skulle funnits där enligt ventilationssystemets ursprungliga funktion. Innebörden av det är att risk föreligger för spridning av rök och brand från lägenhet via trapphus.

Det övertryck som enligt ursprunglig funktion ska finnas i trapphusen fyller således två viktiga syften, dels avseende ventilation, dels avseende brandskydd. Motionärernas uppgift i denna del har inte tagit till sig vad sakkunnig OVK uttalat i samband med OVK-besiktning.

Styrelsen har vidtagit adekvata åtgärder i syfte att efterkomma OVK-föreläggandet, återställa godkänd ventilation i byggnaderna och säkerställa ett fullgott inomhusklimat för de boende samt återställa byggnadernas ursprungliga egenskaper avseende brandskydd. Styrelsen har agerat för att ta det ansvar som ligger på styrelsen.

Teknisk utvärdering av åtgärderna har inhämtats från ÅF (Ångpanneföreningen) som är välrenommerade tekniska konsulter med adekvat sakkunskap. Styrelsen saknar skäl att ifrågasätta av ÅF redovisad utvärdering.

Utlåtanden har inhämtats från sakkunnig inom ventilation och brand.

Den ursprungliga funktionen i ventilationssystemet är nu återställd. Av det s.k Medlemsinitiativet framgår att BRF Fältöversten erhöll en underkänd OVK redan 2008. Den åtgärd som föreningen då vidtog var att inte redovisa detta för ansvarig tillsynsmyndighet. En sådan åtgärd framstår inte som hållbar. Styrelsen konstaterar att allvarliga missförhållanden föreligger avseende ventilationssystemets funktion under lång tid.

Att hämta uteluft från gatunivå innebär med dagens luftförhållanden, bl.a rådande trafiksituation, att förorenad luft sugas in i fastigheten. Av det skälet hämtas tilluften istället från taknivån, där det råder bättre förhållanden. Åtgärden påverkar inte i sig ventilations-systemets funktion. Motionärernas uppfattning om "återstart" av de bortåt 50 år gamla tilluftsaggregaten i gatuplanet underskattar dels att dessa passerat "end of life", dvs de är gamla och uttjänta samtidigt som reservdelar enligt uppgift inte går att uppbringa. Problemet med att suga in förorenad luft i byggnaden skulle dessutom behöva hanteras genom olika filter, vilket i sig skulle medföra såväl en initial som en över tid löpande kostnad för skötsel och underhåll – för det fall en godkänd ventilation och kvalitet på inomhusluften ska uppnås och därefter bibehållas.

Styrelsen har utrett alternativ på teknisk lösning som uppfyller av myndighet ställda krav och samtidigt innebär minsta möjliga ingrepp i byggnaderna.

Kommentar till motionerna

En generell information är att BRF Fältöversten har ett avtal med entreprenören som föreningen har att förhålla sig till. Styrelsen ser inte att det kan ligga i föreningens intresse att begå avtalsbrott, vilket kan innebära skadeståndsskyldighet, stilleståndsersättning etc. Styrelsen ser det som en given utgångspunkt att föreningen ska efterkomma OVK-föreläggandet på sådant sätt att föreningen kan uppvisa en godkänd OVK-besiktning.

Förslag 1

Motionärerna föreslår stämman att besluta om att det pågående FTX-projektet omedelbart avbryts.

Svar: Reparation/underhåll av ventilationssystemet i syfte att återställa dess ursprungliga funktion faller inom styrelsens ansvarsområde och är inte en stämmofråga. Det ligger inte heller inom stämmans kompetensområde att rösta i frågan om föreningen ska efterkomma eller trotsa ett föreläggande från myndighet. Se Bostadsrättslagen 9 kap 15 § jämfört med föreningsstad-garna § 21.

Med denna motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Förslag 2.

Avveckla det påbörjade FTX-projektet och att fastighetens ventilationssystem återställs till ursprungligt skick.

Svar: Reparation/underhåll av ventilationssystemet i syfte att återställa dess ursprungliga funktion faller inom styrelsens ansvarsområde och är inte en stämmofråga.

Nu pågående arbete sker i syfte att återställa ursprunglig funktion i fastighetens ventilationssystem.

Med denna motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Förslag 3.

Styrelsen ska ges uppdrag att under ett år (alla årstiderna genomföra utvärderingar av värmebesparingar efter utförda åtgärder). Styrelsen ska återkomma med kostnadseffektiva besparingsförslag till ordinarie föreningsstämma 2021.

Svar: Utvärdering av utförda och pågående åtgärder liksom möjliga andra besparingar ligger inom den löpande förvaltning som styrelsen ansvarar för och sker som ett naturligt led inom ramen för denna. De föreslagna åtgärderna är redan initierade eller planerade.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.

Förslag 4.

Tillträdande styrelse ska få i uppdrag att utreda ansvarsförhållandena kring FTX-projekt och i förekommande fall söka ersättning genom föreningens ansvarsförsäkring. Avsikten är att kompensera föreningen för ekonomisk skada.

Svar: Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen är en fråga för stämman. Denna fråga är en obligatorisk punkt på föreningsstämman oavsett motion därom. För det fall stämman inte beviljar styrelsen ansvarsfrihet kan anspråk riktas mot styrelseledamöter inom viss tid. Sådant anspråk bör föregås av utredning bl.a. av rättslig grund för sådant anspråk. Motionen föregriper ett stämmobeslut att neka styrelsen ansvarsfrihet. Den i motionen resta frågan är för tidigt väckt och förutsätter för att föreningen ska väcka talan, först att mer än 50% röstar mot att styrelsen beviljas ansvarsfrihet. Samtidigt kan en minoritet om 10% rösta mot att styrelsen beviljas ansvarsfrihet och därefter själva väcka talan mot styrelse, se Lag om ekonomisk förening. Erforderlig utredning för väckande av talan ska då bekostas av dessa individer, inte av bostadsrättsföreningen. Frågan om ansvarsfrihet är en obligatorisk punkt på stämman, debatt i frågan får anstå till dess.

Med denna motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 11.

Spara pengar på avierna

Nu är det år 2020 och Fastum f d AdEx skickar fortfarande ut avier till 570 lägenheter varje kvartal. Portot är 11 kronor/brev, det blir 6.270 kronor/kvartal dvs 25.080 kronor/år. Nu för tiden skickar de flesta företagen sina fakturor via e-post eller e-faktura, för att vi alla bör tänka på träden och miljön. De personer som fortfarande vill ha fakturan på papper får ofta betala ca 60 kronor per faktura. Trots att vi har autogiro, så får vi dessa fakturor 4 gånger per år, kuvertet ska i soporna, avierna i pappersåtervinningen. För första gången slapp vi blad nr två med tre st makulerade avier för januari, februari och mars för i år. Det var mycket efterlängtat. Även vid hyreshöjning behövs inga avier, meddela oss i Fältposten och via hemsidan: "brf-faltoversten.se".

Styrelsen borde beordra Fastum att skicka ut avierna via e-post eller e-faktura i stället. Nu för tiden har alla en e-postadress. Om det finns några som inte har det, bör de naturligtvis få avierna per brev. Dela ut en blankett till de som ännu inte har autogiro eller e-faktura, och uppmana dem att ändra sin avisering/betalning för att spara på portokostnaderna och på träden.

Naturligtvis slipper också Fastum arbetet med att skriva ut avierna, kuvertera dem och posta dem, som Brf Fältöversten betalar. Alltså när man slutar med detta, så blir det "win, win" för alla parter.

- att vi som har autogiro eller e-faktura ska slippa avier per brev och spara portokostnader
- att uppmana oss att anmäla e-faktura hos vår bank
- att Fastum delar ut blanketter för autogiro till de som varken har e-faktura eller autogiro

Stockholm den 15 mars 2020



Margareta Östlind
Valhallavägen 148 F



Pirjo Talvitie
Valhallavägen 148 F

Styrelsens ställningstagande till motion nr 11, Spara pengar på avierna

Föreningens förvaltare Fastum erbjuder för närvarande tre möjligheter till fakturering av månadsavgift och hyra:

- Brevledes
- Via e-faktura
- Autogiro

Föreningen har ingen möjlighet att påverka vilket sätt den enskilde medlemmen ska bli akturerad.

Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Motion nr 12.

Garanterat styrelsesuppleanternas funktionsduglighet

Styrelsen för BRF Fältöversten har två suppleanter som är valda av föreningens medlemmar för att kunna träda in i styrelsens arbete och delta i beslut i den händelse ordinarie ledamöter är frånvarande. För att kunna fullgöra detta uppdrag på ett tillfredsställande sätt måste suppleanterna vara väl insatta i styrelsens arbete och hur större frågor som t.ex. den om värme/ventilation utvecklas innan beslut, samt hur beslut följs upp. Denna möjlighet för suppleanterna att fullgöra sitt uppdrag har under mandatperioden upphävts.

Bakgrund

Det omfattande värme/ventilationsprojektet baserat på en modifierad FTX-lösning har varit kontroversiellt sedan det först presenterades och röstades ned av föreningens medlemmar på extrastämman i oktober 2017. Vid 2019 års stämma i föreningen fanns ett förslag från styrelsen att fullfölja planerna på en sådan lösning. Förslaget drogs vid mötet tillbaka från dagordningen utan att detta godkänns av stämmans deltagare. Det är väl bekant att jag tillhör de skeptiska mot FTX-projektet eftersom jag med Bodil Markusson motionerade om en "professionell, ojävig och övergripande konsultutredning" för att få ett bra underlag till beslut i värme/ventilationsfrågan – se motion nr 6 till stämman 2019-06-03. Jag valdes på förslag av valberedningen till andra suppleant i styrelsen.

Händelseförlopp avseende suppleanterna under året

I början av arbetsåret presenterade ordföranden/sekreteraren ett förslag till arbetsordning där suppleanterna inte skulle ha yttranderätt under styrelsemöten. Efter diskussion accepterades inte detta av styrelsens majoritet varför vi haft yttranderätt. Under hösten har jag och en ordinarie ledamot, Charlotte Stuart (CS), ställt "obekväma" frågor om FTX-projektet och dess valda entreprenör, tillika konsult i ärendet, vid styrelsemötena. Vi har inte upplevt att frågorna besvarats tillfredsställande men beslut om projektet togs av en majoritet av styrelsen (CS reserverade sig mot beslutet) 2019-10-21 och upphandlingen av den valda entreprenören genomfördes snabbt. Jag har ej spridit information i ärendet eftersom sekretess antas råda i frågor som gäller föreningens ekonomi men mycken information har tagits fram på annat sätt och cirkulerats. Tvärtom har jag och CS föreslagit skärpta regler om jäv och sekretess i styrelsearbetet – utan framgång.

Styrelsens ordförande har tydligt visat att han funnit mina synpunkter vid styrelsemötena obekväma och föreslog straxt innan styrelsemötet 2020-02-17 att suppleanterna (inte bara jag) skulle stängas av från styrelsearbetet genom att

* endast ledamöter med rösträtt (d.v.s. ordinarie eller inkallad suppleant) skall ha rätt att närvara vid styrelsemötena.

* endast ledamöter med rösträtt (d.v.s. ordinarie ledamöter) skall finnas med i föreningens e-postadress styrelsen@brf-faltoversten.se (via vilken all information om styrelsearbetet sprids).

Förslaget accepterades av en majoritet av styrelsen men två ledamöter reserverade sig mot beslutet. Suppleanterna är således nu avstängda från allt styrelsearbete (utom att ersätta ordinarie ledamot) och all information om föreningens angelägenheter. Detta innebär enligt min mening att de av föreningen valda suppleanterna inte kan fullgöra sina uppdrag på ett acceptabelt sätt.

En välfungerande styrelse måste ha diskussioner där argument för och emot belyses och vid behov utreds vidare innan välgrundade beslut tas i stora frågor som det aktuella värme- och ventilationsprojektet. Suppleanterna måste ha tillgång till information och bör även få yttra sig i syfte att höja kvaliteten i styrelsens beslut. Styrelsens arbetsordning beslutas av sittande styrelse enligt ovan varför jag vill föreslå att föreningens stadgar tillförs formuleringar som garanterar de av föreningen valda suppleanternas funktionalitet och ett allsidigt styrelsearbete.

Förslag till beslut vid årsstämman

Förslag till tillägg i Brf Fältöverstens stadgar i slutet av § 18, STYRELSEN, samt att även antas vid nästkommande stämma för att bli gällande:

”Såväl ordinarie styrelseledamöter som valda suppleanter ska hållas fullt informerade om styrelsens och föreningens angelägenheter, innebärande att även suppleanterna kallas till styrelsemöten och ska ha närvaro- och yttranderätt vid dessa, även i de fall styrelsen är fulltalig och suppleanterna saknar rösträtt”.

Stockholm den 15 mars 2020



Paul Hjemdahl
Suppleant i styrelsen
Valhallavägen 148D

Styrelsens ställningstagande till motion nr 12, om styrelsesuppleanternas funktionsduglighet

Styrelsen anser att det Paul Hjemdahl föreslagit innebär och har visat sig medföra merarbete för styrelsen och inte varit konstruktivt. Det är naturligt att de som är ordinarieledamöter och ordföranden som leder arbetet är de som bestämmer hur styrelsearbetet ska ske mest effektivt och fastställer vilka arbetsordningar som ska gälla. Förslaget strider också mot de lagbestämmelser som reglerar styrelsearbetet i en bostadsrättsförening. Alla ordinarie ledamöter erhåller i god tid inför varje möte beslutsunderlag i aktuella frågor. Därigenom får varje ledamot tillräcklig tid att analysera frågan och om så önskas erhålla mer information från ordföranden. Om någon ordinarie ledamot har förhinder och anmäler detta kallas suppleanten till mötet och denne får precis samma underlag och tid för att sätta sig in i ärendena som övriga ledamöter. Suppleanter har ingen rätt att delta eller yttra sig i styrelsearbetet i sin roll som suppleant, vilket är naturligt då de inte heller har något ansvar annat än i de fall de inträder i styrelsen och tjänstgör som ordinarie ledamot när någon ordinarie fått förhinder. Allt detta regleras i Bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Förslag från styrelsen att ställas till deltagare Brf Fältöverstens ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2020, rörande begränsning av talartid

Förutom att årligen avhandla de ärenden följer av lagstiftning och stadgar utgör en bostadsrättsförenings årsstämma det enda tillfälle då alla medlemmar, som så önskar, ska kunna beredas talartid och därigenom få frågor besvarade och synpunkter på styrelse och verksamhet framförda. Eftersom Brf Fältöversten är en stor förening med många medlemmar föreslår styrelsen att följande tidsbegränsningar ska gälla vid frågor, synpunkter och replikskiften för medlemmar som deltar i årets ordinarie föreningsstämma. Detta för att så många som möjligt ska få möjlighet att komma till tals under den begränsade tid som stämman pågår. Samtliga deltagare har rätt att tala flera gånger, men föreslås ha begränsad talartid varje gång vederbörande får ordet. För att kunna fatta sig kort rekommenderas varje talare att förbereda sina inlägg.

Ärenden på dagordningen som föredragning av styrelsens årsredovisning, föredragning av revisorns berättelse samt valberedningens presentation och motivering till ställda funktionärsförslag kan inte tidsbegränsas men samtliga talare, oavsett funktion och uppdrag i föreningen, uppmanas även här att hålla sina anföranden så kortfattade och koncisa som möjligt.

Styrelsen föreslår följande tidsbegränsningar för stämmodeltagare:

3 minuter per talare och talartillfälle

- Presentation av proposition
- Presentation av motion
- Presentation av kandidat till förtroendeuppdrag som föreslagits under stämman
- Kommentarer till förslag ställt av valberedningen
- Allmänna frågor och synpunkter till styrelsen
- Styrelsens svar på frågor och synpunkter till styrelsen

2 minuter per talare och talartillfälle

- Synpunkter och frågor rörande årsredovisning
- Synpunkter och frågor rörande revisionsberättelse
- Synpunkter och frågor rörande proposition
- Synpunkter och frågor rörande motion
- Repliker (max 3 per talare och ämne)
- Följdfrågor
- Övriga synpunkter och frågor

Förslag

Att stämman tar upp denna punkt direkt efter punkt 5 på dagordningen, val av justeringsmän, och beslutar i enlighet med förslaget.

Styrelsen

Valberedningen för BRF Fältöversten avger härmed sin redovisning för verksamhetsåret 2019/2020

Till Valberedningen valdes

ANNA TORNBORG, Sammanställande

ULLA LENNMAN

ULLA BOHMGREN

PETER NORDSTRÖM

LEENA BERGELL

Det har varit ett intensivt verksamhetsår för Valberedningen.

Under verksamhetsåret har Valberedningen, vid pressläggning, genomfört 36 möten och totalt 34 intervjuer och samtal med kandidater. Däremellan har frågeformulär sammanställts, flygblad författats, kontakt tagits och upprepats med alla föreslagna kandidater. Med den annorlunda värld vi lever i idag har Valberedningen sedan mars månad endast utfört telefonmöten. Mejlkonversationerna har varit många och långa.

Valberedningen har under verksamhetsåret gjort sitt yttersta för att samla en så kompetent och bred Styrelse som möjligt. Vi har letat efter kandidater med goda ledaregenskaper som på ett positivt och entusiastiskt vis strävar efter att ta vår förening framåt.

Valberedningen har vinnlagt sig om att förnygra Styrelsen och säkerställa att Styrelsen består av medlemmar med aktuell kompetens. Vi har också tagit hänsyn till jämställdhet. Vi har försökt se tre år framåt för att underlätta succession. Bakom förslaget finns en genomtänkt kompetensplan vilket resulterat i förslag redovisat nedan.

Nya kandidater till Styrelse och Internrevisorposter har lämnat utdrag ur belastningsregistret. Valberedningen har initialt intervjuat Styrelse, Internrevisorer och Revisor för att skapa sig en uppfattning om klimat och relationer inom och mellan respektive grupper.

I början av 2020 skickade Valberedningen ut en förfrågan till alla boende om intresse att åta sig förtroendeuppdrag inom föreningen. Då svarsfrekvensen var låg förlängdes svarstiden för att ge fler intressenter möjlighet att anmäla intresse.

Valberedningen har kontaktat alla föreslagna kandidater för att säkerställa ett intresse eller ej. Därefter har alla kandidater med visat intresse intervjuats personligen eller per telefon. Valberedningen har tillsammans med Styrelsen deltagit i en kurs, "Valberedningens viktiga arbete". En mycket bra kurs som bl a tog upp frågan om varför BRF Fältöversten inte låter Årsmötet välja de tre tyngsta rollerna i Styrelsen, Ordförande, Sekreterare och Kassör.

Antalet Ledamöter, Suppleanter och Internrevisorer anser Valberedningen vara tillfredsställande och ser ingen anledning till att ändra.

I september decimerades Valberedningen till fyra personer då Leena Bergell avgick vilket medförde högre belastning på oss övriga.

Stockholm 2020-05-07

Valberedningens samstämmiga förslag till Förtroendeposter i BRF Fältöversten för verksamhetsåret 2020-2021

Valberedningens förslag till ny Styrelse med Suppleanter

ALEXANDRA MOLLGREN, 1 år kvar av mandatperioden.

ANNA FAHLMAN, nyval 2 år.

MARIE SENNERMALM, 1 år kvar av mandatperioden.

PETER RYDÅS, omval 2 år.

SVEN BOMAN, omval 2 år.

THOMAS BROGREN, 1 år kvar av mandatperioden.

TINA MALMGREN, nyval 2 år.

GUNILLA JUDELL, Suppleant, nyval 1 år.

JOHAN PALMQUIST, Suppleant, nyval 1 år

CARL BERGSTEN avgår som Ledamot, 1 år kvar av mandatperioden.

Valberedningens förslag till Internrevisorer.

THOMAS SMITT, Internrevisor, nyval 1 år.

EDVIN TEGBRANT, Internrevisorsuppleant, nyval 1 år

Valberedningens förslag till Revisor.

BRF Fältöverstens Externa Revisor Certe Revision AB, representerad av PETER KINDLUND, har efter ett år valt att avgå.

Valberedningen fortsatte den process som startade inför förra mandatperioden och föreslår nu RSM Stockholm AB som ny Extern Revisor, representerad av ANNELI RICHARDSON.

Anneli Richardson är auktoriserad revisor och delägare i RSM med mångårig erfarenhet av revision och rådgivning till Bostadsrättsföreningar.

RSM kommer att genomföra en professionell revision där alla medlemmar kan känna sig trygga med att förvaltningen av föreningen sköts på ett bra sätt och att de siffror som presenteras i årsredovisningen är korrekta.

RSM kommer även att fungera som styrelsens rådgivare om det uppstår problemställningar inom redovisning, skatt eller revision samt informera styrelsen om nyheter som berör er som Bostadsrättsförening.

Förslag till Valberedning

ANNA TORNBORG, Omval 1 år.

ANN FROSCH, Nyval 1 år.

MARGARETA ÖSTLIND, Nyval 1 år.

PETER NORDSTRÖM, Omval 1 år

ROLAND SJÖDIN, Nyval 1 år

Nedan redogörs för övriga föreslagna kandidater vilka varit uppe till diskussion för olika förtroendeuppdrag.

Tillfrågade vilka fortfarande visar intresse.

LARS NORDIN
ANDERS ENGDAHL
PAUL HJEMDAHL

Tillfrågade vilka avsagt sig vidare uppdrag

CHARLOTTE STUART
MONA SKULLMAN

5 kandidater har dragit tillbaka sina kandidaturer.
6 kandidater har inte återkopplat.

Valberedningens förslag till arvode för Styrelse, Internrevisorer och Valberedning.

Valberedningen anser, mot bakgrund av det digra arbete som sker varje år och kräver många och snabba insatser, att ledamöter i Valberedningen ska ges samma belopp som internrevisorerna. Nedan förslag på ändrade ersättningar.

9 basbelopp för Styrelsen, exklusive sociala avgifter, oförändrat.
20 000 kr för Internrevisorer, exklusive sociala avgifter, nytt förslag.
50 000 kr för Valberedningen, exklusive sociala avgifter, nytt förslag.

Stockholm 2020-05-07

Presentation av valberedningens förslag till ny styrelse

TINA MALMGREN, nyval 2 år

Sedan 2015 bor jag i Fältöversten. Har mångårig erfarenhet som chef och projektledare inom fastighetssektorn med fokus på utveckling av verksamheterna som t ex organisationsförändringar och kunddriven fastighetsförvaltning samt inom utemiljö- och trygghetsområdet. Erfarenheter av styrelsearbete i bostadsrättsföreningar och arbete i ledningsgrupper på olika fastighetsbolag samt AktivBo. Dessutom ordförande i villaförening och för ett av nätverken inom Fastighetsägarna.



SVEN BOMAN, omval 2 år

Har bott i Fältöversten på Valhallavägen 148A sedan 1997. Är civilingenjör (KTH) och har varit med i styrelsen sedan 2006 då arbetet med att ombilda lägenheterna till bostadsrätter startades. Jag har varit styrelsens sekreterare och ansvarig för försäljning av föreningens hyreslägenheter under många år. Protokollförare på föreningens årsstämma sedan 2006. Hanterar föreningens hemsida vid behov.



MARIE SENNERMALM, 1 år kvar

Har bott i Fältöversten sedan 2013. Är utbildad jur.kand och civilekonom. Arbetade på advokatbyrå och revisionsbyrå fram till 1991 då jag startade egen verksamhet med inriktning på redovisning och skatterätt. Har idag uppdrag för ca 40 företag. Jag har sedan 1997 också varit styrelsemedlem i olika bostadsrättsföreningar och ö-föreningar. Jag har varit ledamot sedan 2017 i Brf Fältöversten.



THOMAS BROGREN, 1 år kvar

Flyttade in i Fältöversten i augusti 2017. I grunden har jag en byggnadsingenjörsutbildning, vilket inledde min yrkesbana som byggnadskonstruktör. Har sedan 80-talets mitt sysslat med kalkyl och kostnadsstyrning i byggprocessens alla skeden, både som konsult, entreprenör och beställare. Släktskapet mellan projektekonomi och företagsekonomi medförde att jag de sista 15 åren arbetade som ekonomichef på ett mellanstort bostadsföretag verksamt i Stockholmsregionen. Jag har även erfarenhet av styrelsearbete från de tre tidigare bostadsrättsföreningar vi varit bosatta i. Är sedan ett år pensionär.





ALEXANDRA MOLLGREN, 1 år kvar

Jag har bott på Fältöversten sedan 2018. Jag jobbar på Telge Bostäder som utrednings- och försäkringssamordnare vilket innefattar försäkringsfrågor samt frågor rörande inomhusmiljön. Förutom detta jobbar jag även med fastighetsöverlåtelser vid förändringar i företagets bestånd. Jag har tidigare erfarenhet från styrelsearbete i föreningen Rumormästaren i Bromma där jag satt som suppleant. Jag valdes in i BRF Fältöverstens Styrelse 2019.



ANNA FAHLMAN, nyval 2 år

Flyttade till Fältöversten 2018. Jag har jurist- och civilekonomexamen och arbetar idag som chefsjurist på ett industribolag med ansvar för kommersiella avtal, förhandlingar, upphandlingar, hantering av tvister samt frågor rörande företagsstyrning och regelefterlevnad. Mina tidigare erfarenheter av styrelsearbete inkluderar poster som kassör, suppleant och protokollförare. Jag trivs väldigt bra i föreningen och ser fram emot att kunna bidra till styrelsearbetet.



PETER RYDÅS, omval 2 år

Jag studerade till Civilekonom vid Stockholms Universitet. Sedan början av 90-talet har jag varit verksam inom media och arbetat bl a med TV och som VD för Direktpress i Stockholm. Under åren har jag varit styrelseordförande i ett flertal bolag och bostadsrättsföreningar i Stockholm. Under perioderna 2012-2016 samt 2018-2020 har jag varit styrelsemedlem i Brf Fältöversten. Sedan sommaren 2019 är jag pensionär.

Valberedningens förslag till suppleanter

GUNILLA JUDELL, nyval 1 år

Jag har bott i Fältöversten i ca 9 år. Är advokat och har arbetat med brottmål, familjerätt samt asylärenden. Håller nu på att avveckla min verksamhet och anser mig därför ha tid för ett styrelseuppdrag i vår fina förening. I min tidigare bostadsrättsförening satt jag i styrelse ca 5 år.



JOHAN PALMQUIST, nyval 1 år

Jag är nyinflyttad i föreningen sedan oktober 2019. Är utbildad inom matematik med inriktning mot finans och arbetar som aktuarie (försäkringsmatematiker) på Länsförsäkringar, framför allt med risk- och lönsamhetsberäkningar inom boendeförsäkring. Har tidigare styrelseerfarenhet från bland annat hyresgästförening samt AIK Friidrott. Har ett särskilt intresse för fastighetsekonomi och tycker att det (faktiskt) är ganska så roligt att läsa årsredovisningar. Idrott har alltid legat mig varmt om hjärtat och innan studierna tog vid så arbetade jag med utveckling av förenings- och styrelsearbete inom svensk friidrott.



Valberedningens förslag till internrevisor

THOMAS SMITT, nyval 1 år

2012 flyttade vi in i Fältöversten. Jag har i över 40 år bemannat ledande positioner i näringslivet inom IT i både Europa och USA. Jag har mångårig erfarenhet av styrelseuppdrag inom näringslivet och bostadsrättsföreningar. I BRF Fältöversten har jag tidigare varit Styrelseledamot. Jag är nybliven pensionär och ägnar mig åt mitt tekniska intresse.



EDVIN TEGBRANT, suppleant, nyval 1 år

Flyttade in i Fältöversten 2018. Ingenjörstudier inom industriell ekonomi vid Stanford University och Chalmers tekniska högskola. Arbetar sedan 2017 som analytiker på svensk storbank med större företagstransaktioner och kapitalanskaffningar, bland annat inom fastighetsbranschen. Tidigare erfarenhet från mindre rådgivningsbyrå inom fastighetstransaktioner.



Valberedningens förslag till revisor

ANNELIE RICHARDSON,
RSM Stockholm AB

Är auktoriserad revisor och delägare i RSM Stockholm AB med mångårig erfarenhet av revision och rådgivning till Bostadsrättsföreningar. Har arbetat som revisor i mer än 19 år och har också omfattande erfarenhet från revision av små- och medelstora företag. Arbetade tidigare på Skatteverket under många år.



Valberedningens förslag till valberedning

ANNA TORNBORG, omval 1 år

Sedan 30 år tillbaka har jag regelbundet besökt mina svärföräldrar på Karlaplan 15B. Min man och jag flyttade in i samma våning 2015. Jag har genom livet drivit några mindre enskilda firmor, varit engagerad i några styrelser. Inför verksamhetsåret 2019/2020 valdes jag in i Valberedningen i BRF Fältöversten. Under de senaste 20 åren har jag arbetat som Office Manager med stort ansvar för och varit kravställare mot leverantörer av fastighetsnära tjänster. Jag har åstadkommit ekonomiska besparingslösningar med 30% under koncernens telefonkostnader. Mitt arbete med larmanläggning visade resultat i att inbrottsfrekvensen sjönk från 10 till 0 per år. Jag har upphandlat källsortering vilket lett till stora besparingar i form av kompensation och också en bättre miljö.



MARGARETA ÖSTLIND, nyval 1 år

Jag köpte min lägenhet i Brf Fältöversten år 2011. Jag var suppleant i styrelsen 2016-2017, men jag tjänstgjorde som ordinarie ledamot hela året. I min förra bostadsrättsförening var jag kassör i 28 år, från att den bildades tills jag flyttade till Fältöversten. Jag har arbetat som programmerare och systemutvecklare i 42 år, varav 32 år på Skatteverket.



ANN FROSCH, nyval 1 år

Flyttade in i Fältöversten 2012. Utbildad sjuksköterska och arbetade senare som vårdlärare i drygt 30 år. Har utbildat vårdpersonal både ungdomar och vuxna. Även uppdrag i fackliga sammanhang. Är nu pensionär sedan ett par år tillbaka.



ROLAND SJÖDIN, nyval 1 år

Flyttade, liksom mina föräldrar, in i våra respektive lägenheter i Fältöversten 2011. Har en byggnadsingenjörsutbildning i grunden kompletterad med diverse kurser inom ekonomi samt juridik och har sedan 1988 suttit med i ett tiotal olika styrelser, bland annat i BRF Fältöverstens styrelse i fyra år samt i dess valberedning under tre år. Då jag ofta suttit parallellt i flera styrelser har det givit mig en gedigen erfarenhet av arbete inom en styrelse, speciellt inom BRF och fastighetsförvaltning.



PETER NORDSTRÖM, omval 1 år

Är arkitekt och har arbetat som egen företagare under flera år. Har varit byggchef och miljö- och stadsbyggnadschef i olika kommuner samt statligt anställd som länsarkitekt i flera län. Har suttit i styrelser för flera föreningar (inklusive Brf Fältöversten) i flera län.



Blankett för fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt som gäller vid angiven stämma.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.

Datum: _____

Fullmakt för: _____

Att företräda: _____
vid Brf Fältöverstens ordinarie föreningsstämma 2020.

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____

