



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • oktober • 2017

EXTRA STÄMMA

**TORSDAG 19/10, 18.00
I ÖSTRA REALS AULA**

INFORMATION ENEX

**TORS 12/10 OCH
MÅN 16/10, 19.00 - 20.00
I STYRELSEKAMMAREN**

GROVSOPHÄMTNING

20/11, 16.00 - 20.00

Ordförande tar ordet

Till styrelsen har inkommit en begäran om en extra stämma för val av styrelse. Den är ingiven av föreningsmedlemmen Lars Nordin och påskriven av över tio procent av föreningens medlemmar, vilket erfordras för att begäran skall bifallas. Styrelsen har därför enligt reglerna **utlyst en extra stämma till den 19 oktober 2017.**

Nordin har inte till styrelsen uppgivit något skäl varför han anser att nyval av styrelse skall ske.

Under sommaren har Nordin m.fl. delat ut lappar att styrelsen är både oduglig och saknar kompetens. Då styrelsen knappt hunnit tillträda är det svårt att ta till sig kritiken. Styrelsemedlemmar har tystnadsplikt i sitt arbete i styrelsen och går inte ut i offentlig polemik mot enskilda medlemmar.

Att två styrelsemedlemmar valde att

avgå då en av dem inte valdes till ordförande, kan knappast belasta styrelsen, snarare personerna som avgick. Ej heller att styrelsen därefter består av fem personer. Även föregående styrelse bestod större del av förra mandatperioden av fem personer. Enligt reglerna räcker det med tre personer i styrelsen för att den skall vara behörig.

INGEN KRITIK PÅ STÄMMAN

Någon kritik framfördes inte på årsstämmen mot vald styrelse från Nordins sida. Vilket hade varit naturligt

samt hade minskat konstaderna för föreningen.

Styrelsen hoppas att så många som möjligt kommer till stämman. Om ni inte kan komma, ge en fullmakt till någon ni känner. Sist i tidningen finner ni en fullmakt som ni kan använda er av.

Vi kommer också att presentera flera projekt på stämman med deltagare från de berörda projekten. Mer information kommer i kallelse innan stämman. □



Ordförande.

MIKAEL AF EKENSTAM. Mikael når du på mikaelaf.ekenstam@brf-faltoversten.se

Men då tillräckligt många medlemmar skrivit på en begäran om extrastämma måste den formellt bli av. Därför håller valberedningen nu på att intervjua även andra kandidater.

DETTA MÖTE ÄR AV STOR VIKT FÖR ALLA!

Då valet av vilka ledamöter som ska ingå i styrelsen och vilka som ni därmed ger uppdraget att styra föreningens framtida utveckling kommer att bestämmas. Därför vill vi uppmana så många som möjligt av er medlemmar att närvara, personligen eller med fullmakt till någon ni känner förtroende för. □

VALBEREDNINGEN

Som i år består av

Anita Ståhlås
(sammankallande)

Peter Nordström

Roland Sjödin

Ulla Bohmgren

Ulla Lennman

Information från valberedningen

Valberedningen vill göra ett förtydligande av den information som gått ut från initiativtagarna till den grupp som begärt extrastämma.

Något samarbete mellan gruppens initiativtagare och valberedningen har inte förekommit vilket gruppens utskick kunnat tolkas som. Ett sådant agerande av valberedningen hade varit både oetiskt och stridigt mot det uppdrag vi fått av årsstämman.

Valberedningens uppdrag till årsstämmorna är att ta fram, kontrollera och därefter föreslå ledamöter till den styrelse som enligt föreningens stadgar ska bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter.

De ledamöter som den idag sittande styrelsen består av har kontrollerats och föreslagits av förra årets valberedning och därefter även röstats fram av er medlemmar på årsstämman 2017, till antal uppfyller även styrelsen trots avhoppet föreningens stadgar. Även under förra året avgick två ledamö-

ter ur styrelsen under mandatperioden utan att detta förorsakade någon begäran om extra stämma.

Valberedningen har även intervjuat alla ledamöter i den nu sittande styrelsen och har därefter kommit fram till att vi fortfarande har fullt förtroende för dem såväl kompetensmässigt som med samarbetet inom styrelsen. Valberedningen primära åsikt är därför att den nu sittande styrelsen ska få arbetsro och visa sin kompetens fram till ordinarie årsstämma.

Information från sekreteraren

Föreningen fick för en tid sedan en tomställd hyreslägenhet på Karlaplan 15B, 1tr.

FÖRSÄLJNINGEN AV HYRESLÄGENHETER

Uppmätning av lägenheten visar att den är drygt 85 kvm vilket är 4 kvm mer än den ekonomiska planen visar. Anledningen är förmodligen att hyresgästen tagit bort ett förråd inne i lägenheten och när Fältöversten byggdes 1973 räknades inte förrådsyta inne i lägenheter som bostadsyta.

Visning kommer att genomföras söndagen den 1 okt av mäklare Karin Sahlin från Skandiamäklarna. Lägenheten är renoverad och kommer att "säljas" i befintligt skick.

Hittills under 2017 har 4 lägenheter "sålts" till ett värde av nästan 24 miljoner kr.

OMBYGGNAD AV LOKAL TILL BOSTADSRÄTTER PÅ VALHALLAVÄGEN 152B-D

Stockholm stad återlämnade lokalen på Valhallavägen 152B-D till föreningen redan i mitten av sept. I samband med återlämnandet tog Stockholm stad med sig de lekredskap som man ägde. Dessutom återlämnade man ett ca 9 kvm stort förråd som ligger i den röda byggnaden framför förskolan. Styrelsen återkommer på vilket sätt förrådet kommer att disponeras.

Vivioo sökte bygglov i början av aug men har hittills inte tilldelats någon bygglovshandläggare hos Stockholm stad. Anledningen är den underdimensionering av antalet handläggare som just nu finns hos Stockholm stad. Stockholm stad säger att tiden för bygglov är ca 12-16 veckor i dagsläget mot det normala 10 veckor. Detta medför en viss fördröjning gentemot ursprungliga planer men Vivioo hop-

pas kunna starta byggnationen i nov/dec och beräknar byggtiden till sex månader. Förberedande arbete har redan gjorts av Vivioo i H&M:s lokal i gallerian.

STYRELSENS ARBETSORDNING HAR UPPDATERATS

Styrelsen har uppdaterat Arbetsordningen och lagt ut dokumentet på hemsidan. Dokumentet är daterad 2017-09-03.

I Arbetsordningen framgår hur arbetet inom styrelsen fördelas mellan styrelsens ledamöter, mötesagenda, hur arvudet ska fördelas mm. Här framgår även olika policys, text försäljning av tomställda lägenheter, upphandling, beställning av varor etc.

INBJUDAN TILL INFORMATIONSMÖTEN MED ENEX

På extrastämman den 19 oktober kommer Enex presentera Från- och tilluftsventilation med värmeväxlare (FTX) som medlemmarna ska rösta om.

Styrelsen kommer att bjuda in Enex så att medlemmarna innan extrastämman har möjlighet att ställa frågor till Enex om FTX-lösningen.

Mötena med Enex kommer att ske vid två olika tillfällen; torsdag 12 oktober och måndag 16 oktober i föreningens lokal Valhallavägen 152 A, nb, med start klockan 19.00. □



Sekreterare.

SVEN BOMAN. Sven når du på sven.boman@brf-faltoversten.se



På gång i våra fastigheter

Det viktigt att medlemmarna röstar för ett beslut om en investering i från- och tilluftsventilation med värmeväxlare (FTX) från Enex AB. En sådan investering skulle innebära en förbättrad och hälsosammare inomhusluft för boende samt ge en väsentlig besparing i energikostnad per år.

Enex-systemet innebär att all luft som kommer in i bostäderna är uppvärmd och renad till 99 procent. Vi slipper alla föroreningar som idag kommer in via våra spaltventiler i fönstren. Även lägenheter som idag har kalla delar räknar vi med att komma att få förbättrad värmekomfort.

FAS TVÅ - JORDVÄRME

I nästa fas kan vi, om vi anser det behövs, komplettera med jordvärme för att få ytterligare förbättrad ekonomi. Med jordvärme kan vi även kyla luften under varma sommardagar.

Dessutom bör alla fönster på lägenheternas norrsida bytas ut till 3 - glasfönster av modernt utförande för att spara energi, underhåll och service, samt för ljud-och bullerdämpning.

Utöver detta planerar vi även att installera snålspolning i kranar för att minska vatten- och värmeförbrukningen. ☐



Fastighetsansvarig.

HANS AHL. Hans når du på hans.ahl@brf-faltoversten.se



Information från gårdsansvarig

SOMMARPRAKTIKANTER

Fältöversten har för fjärde året i rad valt att erbjuda våra boendes tonåringar möjlighet att få sommarpraktik. I år har sammanlagt 6 ungdomar mellan 15 och 19 år arbetat framförallt med trädgården under sommarlovet. Har fått återkoppling för Ekomiljö, vår gårdsentreprenör, och Adex, vår förvaltare, att samtliga har gjort ett utomordentligt arbete.

Stort tack till Amanda, Simon, Jekaterina, Kajsa, Benjamin och Bianca! ☐



Informationsansvarig / Gårdsansvarig.

HELENE SKÖLD. Helene når du på helene.skold@brf-faltoversten.se



Några av våra sommarpraktikanter





Antalet råttor ökar i storstäderna. Anticimex, ett stort företag som bekämpar just ohyra och skadedjur, genomförde 51 000 saneringar i Sverige under 2016, vilket var en ökning med 16% jämfört med året innan.

Grundregeln är att det i bostadsrättsföreningar är föreningens ansvar att utrota ohyran/skadedjuret oavsett vem som är orsak till att förekomsten. Vem som ska betala framgår i Bostadsrättslagen 7 kap §2, 5 och 12.

Även på Fältöversten har ök-

ningen av råttor märkts. Vad gäller bekämpningen av råttor på vår gemensamma gård så är det föreningens ansvar.

Föreningen arbetar fortlöpande, i samarbete med vår förvaltare AdeEx, med att bekämpa råttorna på gården.

Följande åtgärder har genomförts senaste månaderna:

- ✓ Borttagning av ett antal etablerade råttbon i tät buskage.
- ✓ Tillsättning av sk "råttfällådor" utplacerade där råttor verkar bosätta sig.
- ✓ Ombyggnad av soptunnor på gården med slutna inkast.

Vi uppmuntrar alla medlemmar att tänka på att inte sätta ut fågelmat på bottenplan, i buskage och träd eller att lämna matavfall vid altan- eller ytterdörrar. Kontakta AdEx, antingen på utsatta besökstider eller via felanmälan per telefon/mail, om ni märker att något område på gården verkar vara rått-tätt eller om ni hittar en död råtta. Vi kan inte räkna med att vi någonsin kommer att vara helt råttfria, men våra ovannämnda åtgärder bör göra att vi minskar antalet råttor på vår gård rejält.

BEVAKNING SOPRUMMET - STRAFFAVGIFT INFÖRD

Soprummet på gårdsplan har tidigare emellan något blivit belamrat med grovsopor, som oftast lämnas på golvet.

Detta trots att det framgår tydligt från skyltar i soprummet att det inte är tillåtet och att grovsopor skall lämnas i grovsoprummet i källaren.

För att komma till bukt med detta har styrelsen beslutat att montera en kamera i soprummet för att fånga de skyldiga på bild. Vi har även infört en straffavgift på 500kr om man trots förbudet lämnar grovsopor i soprummet. Finns numera en skylt som tydliggör just detta. Bilden kombinerat med möjlighet att avläsa taggen gör att AdEx har lyckats identifiera och kontakta de som olovligt lämnat grovsopor

i soprummet. AdEx och styrelsen har märkt en minskning av överträdelser, dvs mindre grovsopor i soprummet, vilket var målet.

GROVSOPHÄMTNING

Möjlighet att avyttra grovsopor har ordnats till **måndag 20/11 kl 16.00 - 20.00**. Lämna dina grovsopor framför flyttbussarna TIDIGAST från 16.00.

GÅRDSOMBYGGNAD

Senast 31 september kommer Stockholm Stads förskoleverk-



samhet vara helt utflyttad och byggtreprenörsföretaget

Vivioo kommer därefter att påbörja sitt arbete med att omvandla lokalerna till lägenheter.

Gården framför förskolan var en del av det uthyrda utrymmet och tillfaller från och med 1 oktober återigen föreningens gemensamma yta. Stockholm Stad har redan tagit bort all lös egendom i form av lekplatsställningar och grind vid entrén. Kvar står tomma sandlådor samt en något vanvårdad gård. Styrelsen har som en del av sitt

uppdrag att löpande vårda gemensamma ytor, bland annat gården. För att säkerställa att de boende runt Valhallavägen 152 och Karlaplan 17 får en motsvarande trevlig närgård som övriga medlemmar, har vi beslutat att ta in offert från 3 seriösa landskapsarkitekt företag. Dessa har ombetts inkomma med offert där både total prisbild samt konkreta förslag på gårdslösningar ingår. Styrelsen återkommer med mer information när vi kommit längre i detta arbete. □



Informationsansvarig / Gårdsansvarig.
HELENE SKÖLD. Helene når du på helene.skold@brf-faltoversten.se

Om föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket stark. Under kommande året räknar vi med att få in över 50 Mkr i lägenhets- och dagisförsäljningen.

Det styrelsen nu vill göra är att använda dessa intäkter för att få ner de löpande kostnaderna genom kostnadsbesparande investeringar som föreslås på extrastämman. Målet är att de löpande kostnaderna,

För att vi långsiktigt skall behålla våra låga månadsavgifter måste dessa poster balanseras. Enex värme och ventilations förslag är en stor del i att, med dagens kostnadsläge, få balans i budgeten och likviditeten.

Idag har föreningen, efter en amortering i våras på 29 miljoner, endast 23 miljoner kronor kvar i låneskuld. □



Ekonomiansvarig.
MARIE SENNERMALM. Marie når du på marie.sennermalm@brf-faltoversten.se

Några tankar från föreningens internrevisor

Föreningsstämmor, ordinarie, förlängda och extra, har blivit ett återkommande inslag i BRF Fältöversten. Vi är snart inne på vårt tredje sedan april. Som revisor i BRF Fältöversten ser jag med oro och förundran på det senaste årets turer kring de stämmor som har varit och kommer under 2017. Det som främst oroar mig är de kostnader som varje stämma för med sig, omkring 200 000 kronor, ju fler stämmor, desto mer får vi medlemmar betala. Jag förundras också över vissa medlemmars inställning till demokratiskt fattade beslut.



Föreningens styrelse ska enligt våra stadgar bestå av 3 till 7 ledamöter med 0 till 2 suppleanter. Efter varje årsstämma ska den valda styrelsekonstituera sig, vilket innebär att styrelseledamöterna väljer bland sig ordförande, kassör och övriga funktioner. På ordinarie stämman 2017-06-07 valdes, i konkurrens med andra, en styrelse bestående av 7 ledamöter och en suppleant. Valet

följde valberedningens förslag. Efter några dagar på konstituerande möte valde två ledamöter, Bertil Adler och Charlotte Stuart samt suppleanten Bodil Markusson att avgå med omedelbar verkan.

INTE ETT KUPPARTAT VAL

Enligt vad som framkom av utskicket från avgående styrelsemedlemmar och suppleant berodde

avgången främst på att den tidigare styrelseordföranden, Bertil Adler, inte blev omvald till ordförande vid den nya styrelsens konstituerande möte. Valet av ny ordförande gjordes med fyra röster mot två och en ledamot avstod från att rösta. Som jag ser det var valet demokratiskt, de avgående personerna anser att valet var kupppartat.

De avgående skriver vidare att "helt andra prioriteringar gjort sitt intåg i styrelsen". Vidare anklagas de kvarvarande medlemmar för att sätta privata intressen framför omsorgen om vår bostadsrättsförening och dess medlemmar. Ingen uppgift om vad dessa prioriteringar gick ut på eller på vilket sätt de skulle skada föreningen nämns. Det enda som nämns i skriften är att det har varit konflikt i den tidigare styrelsen, som leddes av Bertil Adler, om fördelning av styrelsearvodet.

EXTRASTÄMMA BEGÄRD

2017-06-27 begärde fem medlemmar en extrastämma och började samla underskrifter för att uppnå minst 10% av röster för att hålla en stämma. Som motiv angav dessa att den kvarvarande styrelsen saknar förutsättningar att vara välfungerande. Medlemmarna nämner vidare att väsentlig kapacitet avseende ledning, fastighetsunderhåll, ekonomi, energifrågor och medlemskommunikation gått förlorad. De kvarvarande styrelsemedlemmarna är alla framtagna och kontrollerade av den då sittande valberedningen. En stämma har valt dem. Flera ledamöter är omvalda eller har varit med tidigare. En av de nya har byggt upp och drivit ett fastighetsbolag den andra är ekonom med erfarenhet från redovisning.

Det finns med andra ord kompetens att driva frågor om fastighetsunderhåll och ekonomi. Ändå kommer det krav på extrastämma, val av ny styrelse inom ett par veckor efter konstituerande möte.

DET HAR HÄNT FÖRR

Det är inte första gången styrelsemedlemmar lämnat vår styrelse i förtid, även den tidigare styrelsen förlorade två ordinarie ledamöter under sin mandatperiod, då krävde ingen en extra stämma. Tanken med att en minoritet skall kunna kräva en extrastämma är för att förhindra misskötsel av föreningen. Ett krav på styrelsens avgång ska tillgripas om styrelsen missköter sitt uppdrag, utnyttjar sin ställning för att skaffa sig förmåner eller liknande. Vad är det som läggs den kvarvarande styrelsen till last, vad har de gjort som ger anledning till att dra på föreningen ytterligare en kostnad och att medlemmarna skall lägga ner ännu en kväll på en stämma? Inga konkreta uppgifter på att de kvarvarande ledamöterna missköter sitt uppdrag har framförts. De har inte utsatt föreningen för risk eller gjort något anmärkningsvärt, de har inte annonserat eller startat några riskabla eller kostsamma projekt eller på annat sätt gett rimlig anledning till oro. De har inte hunnit börja arbeta innan misstroendevotum riktades mot dem. Det enda beslut som den nuvarande styrelsen lyckades fatta innan misstroendevotum var val av ordförande och fördelning av arbetsuppgifter. Dessa handlingar räckte för att de skulle bli inkompetensförklarade av dem som kräver deras avgång.

Den enda omständigheten som hela tiden påpekas, dels av de avgående medlemmarna, dels av de som kräver sittande styrelsens avgång, är att det i den tidigare styrelsen rådde missämja angående fördelning av styrelsearvodet. Denna missämja ledde till att Bertil Adler inte valdes till styrelseordförande i den nuvarande styrelsen. Jag har informerats av styrelseledamöter om hur fördelningen av arvodet har gått till och kan konstatera att dåvarande ordföranden, Bertil Adler och kassören,

Bodil Markusson, själva bestämde hur arvodet ska fördelas och sedan betalade ut det. De övriga ledamöterna hade inget att säga till om fördelningen.

Ordföranden och kassören har tilldelat sig 56 % av det totala arvodet. Detta förfarande avvek från de tidigare års fördelningar av styrelsearvodet och från den arbetsordning som de tidigare styrelserna har utarbetat. Den nu sittande styrelsen har utarbetat en ny klarare arbetsordning för att bland annat undvika framtida diskussioner och slitningar om fördelning av arvodet.

Vår valberedning har tagit fram kandidater som ska komplettera den nu sittande styrelsen. Personer som kräver nuvarande styrelsens avgång har inte presenterat något eget förslag till styrelse än. Hoppeligen kommer ett förslag innan stämman så att valberedningen kan kontrollera deras bakgrund. Jag uppmanar alla medlemmar att komma till extrastämman och rösta fram en styrelse. Jag hoppas vidare att den styrelse som röstas fram får ostört arbeta för vårt bästa, utan onödiga extrastämmor. □



Internrevisor.

KRISTOFER PASQUIER. Kristofer når du på kristofer.pasquier@brf-faltoversten.se

Nytt från Gårdsgruppen

Måndagen den 25 september ordnade Gårdsgruppen ett möte i möteslokalen. Ca 25 personer deltog.

Mötet handlade om gården med fokus på ytan utanför gamla

dagis. Tillsammans formulerade vi ett antal förslag som kommer

att delas ut i alla brevlådor. Det är viktigt att tycka till och lämna in enkätsvaren senast **söndagen den 8 oktober**, så att resultatet hinner sammanställas innan extrastämman torsdagen den 19 oktober.

Hälsningar Gårdsgruppen



Vårstök i Gårdsgruppen

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 förplikelser 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. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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: _____

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____

KOM I HÅG
EXTRA STÄMMAN
TORSDAG 19/10, 18.00
I ÖSTRA REALS AULA