



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 4 • oktober 2021
Utgivare: Styrelsen

INFORMATION FRÅN STYRELSEN

sidan 2.

CYKELRENSNING

pågår tom den 12 oktober.

GROVSOPHÄMTNING

är bokad till torsdagen den 25 november.

DU HAR VÄL LADDAT NER VÅR APP?

I vår app BRF Fältöversten kan du som medlem
få informationen direkt i din telefon!
Du hittar appen på Google Play och i App Store.

Ordförande har ordet - Bäste medlem

Efter en fantastisk sommar så var det dags för en gyllene höst. Sakta men säkert rör vi oss ifrån pandemitider vilket känns väldigt positivt.

Detta nummer av Fältposten innehåller en hel del praktisk information, uppdateringar om diverse förbättringsprojekt i föreningen,

reflektioner och information från valberedningen. Detta och tidigare nummer av Fältposten samt övrig relevant information om före-

Information från styrelsen

HEMSIDA, APP OCH INFORMATIONSSKÄRMAR.

Föreningens nya hemsida och app som lanserades nyligen har överlag bemötts positivt av både interna och externa användare. Det har dock noterats att appen fungerar sämre eller inte alls på vissa mobilmodeller samt på äldre mobilmodeller. Detta ska vara åtgärdat av vår webbutvecklare Roxx. Även TV-skärmarna som hade uppgraderats med ett nytt webbsystem hade fungerat halvbra men detta ska vara åtgärdat nu.

ANONYMA LAPPAR I BREVINKASTEN.

Anonyma lappar som fortfarande distribueras till boendes brevinkast måste upphöra. Det är inte styrelsens eller någon annans roll att lägga tid på att besvara anonyma brev som i detta fall sprids av personer som varken har kunskap om gällande lagstiftning, fastighetens skick eller behov av underhållsåtgärder. Syftet blir därmed oklart, förutom det att sprida oro och öka kostnaderna för föreningen. Att installera värmeåter-

Information från valberedningen

Valberedningen har tidigare än andra år påbörjat sitt arbete för att hitta bra kandidater till styrelse, internrevisorer och andra funktioner inför stämman 2022.

Anledningen är de stora meningskiljaktigheterna som har blivit starkare inom föreningen och äventyrar styrelsens och revisorernas möjligheter att bedriva sitt arbete enligt det ansvar och de befogenhe-

ter som regleras i stadgarna och av svensk lagstiftning.

Även om det är lång tid kvar på verksamhetsåret behöver vi intresseanmälningar och förslag på medlemmar som vill ta vår förening vidare på, för oss alla, ett bra sätt!

Vi söker därför medlemmar som är kunniga, positiva, glada och med aktuell kompetens. Alla före-

ningen finns på vår hemsida och i appen.

Styrelsen önskar alla medlemmar trevlig läsning och fin höst! ☐



Ordförande.

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

vinning när vi byter till nya ventilation-saggregat borde för de flesta vara en "icke-fråga". Alternativet hade varit ett slöseri med föreningens pengar. I övrigt fungerar allt som när huset byggdes, men med modernare styrning.

SKALSKYDD.

Styrelsen uppmanar alla medlemmar att respektera föreningens regler om skalskydd och informera anlitate hantverkare om gällande regler, bl.a. att man ser till att allting blir återställt till vanligt skick, att inte lämna dörrar uppställda, oreglerade öppningslås, ostädat osv. ☐

Styrelsen

slagna styrelseledamöter, suppleanter, internrevisorer och valberedning måste tillfrågas och föreslås till oss med namn och kontaktuppgifter. ☐

Har du frågor? Kontakta oss på vår mejladress.

valberedningen.brf.faltoversten@gmail.com

Eller ring någon av oss.

Ann Frosch	073 6873557
Anna Tornborg	076 5356770
Margareta Östlind	070 8310189
Peter Nordström	070 7172519
Roland Sjödin	073 7855053

Valberedningen

Information från förvaltaren

CYKELRENSNING.

Vi lappar alla cyklar på gården och de cyklar som har lappar kvar efter den 11 oktober 2021 kommer att rensas bort. Omhändertagna cyklar kommer att kunna hämtas mot en kostnad av 300 kr hos Easy Recykling inom 3 månader.

GROVSOPHÄMTNING

är bokad till torsdagen 25 november 2021 mellan kl. 16.00 - 20.00 uppe på gårdsplan vid flyttissen. Det kommer att finnas personal som hjälper till med sorteringen. OBS! Det är inte tillåtet att ställa ner/ut grovsopor före kl. 16.00 och efter kl. 20.00 den 25 november.

TV OCH BREDBAND.

Föreningen har avtal med både Telia och Tele2 (tidigare ComHem) för leverans av TV till föreningen. Genom Telia finns även bredband. För att kunna titta på TV från Telia krävs en box. Har inte du eller tidigare ägare hämtat ut en box finns denna att hämta på Förvaltningskontoret. Har du box från Telia och denna felar på något sätt är det dock direkt med Telia du behöver ta kontakt. För att kunna surfa med Telia behöver du en router. Har varken du eller tidigare ägare hämtat ut en router så finns denna att hämta på Förvaltningskontoret. Har tidigare ägare tagit med sig boxen rekommenderar vi dig att ta kontakt direkt med tidigare ägaren för att få denna.

När det gäller TV från Tele2 krävs ingen box så länge du har en modern TV. Har du en äldre TV krävs en digitalbox. Denna köper du själv från valfri leverantör.

Avtalet med Tele2 löper ut till sommaren. Efter detta kommer endast

TV och bred-band från Telia att vara möjligt i föreningen.

ALLMÄNNA REGLER.

Mata ej fåglar på gården. Rasta ej hundar på gården. Håll tvätttider och färga ej kläder i tvättstugan. Avisera om renoivering (information och aviseringsmall



finns på föreningens hemsida). Många regler är det att hålla reda på men för allas trevnad vill vi påminna om dessa.

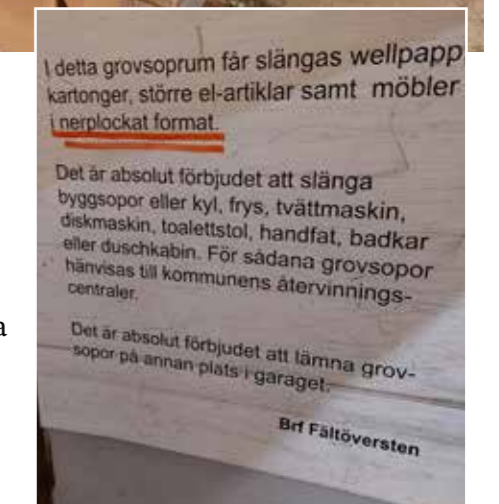
GROVSOPRUMMET I GARAGET.

Det är fortsatt stora problem med ovikta kartonger i grovsoprummet och skräp utanför kärnen. Det framgår tydligt vad som gäller av reglerna på dörren. Stora kartonger ska vikas/tryckas ihop innan de slängs i baljorna i grovsoprummet i garaget. Som det är nu så slängs de hela och baljorna blir fulla pga. ovikta kartonger vilket innebär ökade kostnader för föreningen för tömning och frakt av luft till återvinningen.

EN MEDLEMSRÖST OM DETTA:

"Varje gång man ska ner å slänga något

ser det för jäkligt ut. Grovsopor och kartonger ligger slängda på golvet trots att det finns tomma kärl att kasta i. Speciellt svårt verkar det vara att vika kartonger. Kärnen ser fulla ut men innehåller mest luft pga. ovikta kartonger slängs ner. Det finns tydliga instruktioner på dörren hur kartonger ska hanteras. Det är respektlöst mot både andra boende i huset och dem som hämtar och måste stå och plocka efter er." ☐



Förvaltare FASTUM.
ANN ERIKSSON.

Information från gårdsansvarige

Ett möte på gården. Här om dagen blev jag hejdat på gården av en granne. Han kom fram till mig och började samtalet med påpekande att han inte är ute efter att "mucka gräl". Jag blev något förvånad eftersom jag inte förväntade mig att någon skulle mucka gräl med mig på vår gård. Min granne förklarade vidare att han anser att jag snarast möjligt ska lämna min plats i styrelsen, med motiveringen att jag annars kommer bli skadeståndsansvarig för alla brottsliga handlingar som styrelsen har begått. Jag har ju endast suttit i styrelsen sedan maj 2021, varför jag inte borde stå till svars för beslut som tagits dessförinnan.

INGA SVAR

Min granne hävdade med bestämdhet att nu när det snart blir möjligt att ha normala stämmor så kommer Medlemsinitiativet att vinna nästa val till styrelsen och se till att medlemmarna i nuvarande styrelsen får betala skadestånd för sina brottsliga handlingar, i form av det pågående ventilationsprojektet. Jag frågade min granne vad han avsåg vore rätt att göra med projektet. Hade han några idéer om hur den pågående konflikten skulle kunna lösas? Vad skulle gynna de boende i Fältöversten? Min granne hade inga svar, enda rådet var att jag skyndsamt lämnar styrelsen för att inte drabbas när ny styrelse bestående av medlemmar från Medlemsinitiativet tillträder.

SAKNAS DET IDÉER?

Jag blev mycket beklämd av samtalet. Är målet med alla pamfletter som delas ut stup i kvarten endast

att avsätta den nuvarande styrelsen och stämma den. Har Medlemsinitiativet inga idéer hur man ska kunna gå på gården utan att man tittar snett på varandra. Går det inte att vara medlem i styrelsen för att man vill göra något som gynnar alla medlemmar i föreningen? Sedan mindes jag att min granne var en av de personer som i april 2018 krävde av dåvarande revisor Ulf Strauss att denne i sin revision för 2017 skulle ta upp händelser från tidigare år.

ANSVARSFRIHET BEVILJAD

Då hette det att: "Arbetsgruppen Medlemsinitiativet ser en revisorsgranskning som nödvändig av fyra styrelsebeslut rörande främst byggnadstekniska åtgärder, om totalt ca 4 Mkr, som tidigare styrelser beslutat om och genomfört. Besluten kan inte anses vara i enlighet med vad lagen föreskriver om vad en styrelse får besluta om. Granskningen bör riktas mot tre styrelseledamöter av vilka två sitter i nuvarande styrelse och en sitter i valberedningen. Av dessa tre har två varit drivande i frågorna och en, i egenskap av jurist, varit underlåtande att påtala de upprepade felaktiga eller olagliga besluten."

Eftersom frågorna då handlade om beslut tagna under åren 2013-2016 ansåg Ulf Strauss att dessa inte rörde revisionen för 2017. Ansvarsfrihet för tidigare år var redan beviljad. Detta föranledde att Medlemsinitiativet anmälde revisorn till Revisorsinspektionen för att han, enligt deras tyckande, inte skötte sitt jobb. Med anledning av anmälan avgick Ulf Strauss vid

stämman 2019 och föreningen fick söka en ny revisor. Denne klarade påstötningar från Medlemsinitiativet under ett år och tackade för sig vid stämman 2020. Den nuvarande revisorn har hittills stått ut i 1 ½ år, men beklagar sig mycket över att Medlemsinitiativet ständigt kontakter henne och hennes chef med olika krav. De olika kraven på revisorerna har kostat föreningen flera hundratusentals kronor, en revisor sätter på taxametern så fort man kontakter hen.

ALLT KOSTAR PENGAR

Medlemsinitiativet påstår i sina pamfletter att "styrelsen dränerar föreningens kassa på pengar", men deras egna företrädare är inte billiga i drift. Vi har kommit till en punkt där revisorerna lämnar uppdraget på löpande band och där boende inte vågar ställa upp i valet till styrelse för att de vet att de kommer bli utsatta för trakasserier.

Är det så här vi ska ha det i vår förening? ☐



Gårdsansvarig.

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

Fastighetsfrågor

RENOVERING AV ALUMINIUMPARTIERNA.

Under sommaren har samtliga aluminiumpartier renoverats. Detta har skett genom att nya

aluminiumprofiler har klämts på utanpå de gamla. Resultatet är fantastiskt då alla bucklor och missfärgningar har försvunnit.



Exempel på entré 148D - bild före renovering.



Exempel på entré 148D - bild efter renovering.

VENTILATIONSPROJEKTET M.M.

I år står våra hus bättre rustade för vatten genom att vi nu under sommaren bytt och gjort i ordning dagvattenledningarna även på Valhallavägshuset. Detta kommer förhoppningsvis att minska våra kostnader för vattenskador från läckande tak.

Under arbetets gång har vi dock på Valhallavägshuset hittat andra källor till läckor som gamla skydds-räcken monterade rakt igenom taket, felmonterade antenner, fel taklut på vissa ställen som gör att vattnet inte rinner bort mm.

Vi hoppas kunna åtgärda en del av detta innan vintern kommer. Vi har även upptäckt fläktar tillhörande AMF som är kopplade på föreningens elnät och där elkablagen också ligger direkt mot vårt papptak. Dessa fläktar är nu fränkopplade.

Dessutom har man i samband med takarbeten under årens lopp lämnat efter sig massor med bråte i form av gamla fläktar som inte är i drift och annat byggmaterial.

Frånluft från centrum har även varit inkopplad på några av våra frånluftsfläktar som betjänar våra lägenheter. Vi har kopplat ur dessa och gjort brandgästning på dessa. Detta eftersom en eventuell brand i centrum skulle ha slagit ut våra fläktar och därmed rökfyllt de övre lägenheterna på nolltid.

Hela fastighetens ventilationssystem är därmed genomgånget och alla brandfarliga kopplingar som gjorts tidigare på vissa ställen är nu åtgärdade och brandskyddet är därmed både återställt och förbättrat.

NYA VENTILATIONSTORN

har också installerats över de nya fläktarna på Valhallavägshuset på samma platser där de tidigare fläk-

tarna fanns (ej bygglovspliktigt). Därmed börjar projektet lida mot sitt slut och entreprenadbesiktning görs i slutet av september och OVK-besiktningar gjordes i slutet på september där protokoll är inlämnade till kommunen.

Det som återstår är att göra klart det juridiska med berörda myndigheter. Vi hoppas kunna återkomma med mer om detta snart. Samma system finns installerade i många fastigheter i våra kranskommuner utan hinder från myndigheterna, så fortfarande är det märkligt att de engagerat sig så i vårt projekt utan att riktigt verka förstå vad vi återställt.

Glädjande är att många boende har märkt skillnad på luftkvaliteten och hört av sig och tackat för att de nu har fräsch luft både i trapphus och i lägenheten. En del lägenheter har fått bättre sug i köksfläkten, då det även i en del portar hittades fel som påverkade trycket i systemet - fel som åtgärdats.

En medlem hade nyligen delat med styrelsen en kopia på en besiktningsrapport gjord av Densia 2007 i samband med föreningens övertagande av fastigheten 2008 där det framgår att de boende redan då klagade över dålig luft i trapphusen och värmen i lägenheterna, dessa brister är nu åtgärdade, 15 år senare. Samma rapport från 2007 säger också att man var på gång med en OVK-besiktning för lägenheterna och lokalerna, men denna uteblev som det ser ut. Ännu 2018 fanns det inte några protokoll förutom på en lokal. De gamla undercentralerna gjordes heller inget åt med extremt höga värmekostnader som följd då det bla inte gick att justera framledningstemperaturerna till radiatorsystemet på ett vettigt sätt.

Vi hoppas nu inför kommande uppvärmningssäsong få igång den

nya styr- och reglertekniken, som möjliggör att styra både värme och ventilation som en kombinerad enhet utifrån uttemperaturen och temperaturen inne i lägenheterna. Framöver kommer vi kunna mäta av värmen i lägenheterna digitalt vilket gör det lättare att hitta eventuella fel på radiatorer eller värmestammar. Genom den nya moderna styrningen kan vi nu också börja utvärdera värmeåtervinningen och stämna av mot den kontrakterade värmeåtervinningsklausulen i kontraktet med Energiförädling.

Viktigt i sammanhanget är också att systemet inte är farligt på något vis, ytterligare brandkonsulter har gått igenom metoden på nytt och kunnat konstatera att brandskyddet nu är återställt och högre än det var när huset byggdes.

Det enda som är förändrat utifrån när huset byggdes är värmeåtervinningen i syfte att spara energi, vilket ju inte torde vara ett problem för någon. Att som tidigare fortsätta släppa ut värme i luften kändes väldigt omodernt när en hel värld sliter med frågan hur vi få ner energiförbrukningen och spara på gemensamma resurser.

SIST NÅGRA RADER OM RÖKGASKANALEN

som AMF byggt i uppgång 146 E, där föreningen tyvärr förlorade i Tingsrätten gällande servitut-rätten. Dvs. man prövade inte ens om servitutet gäller eller inte. Vi har därför lämnat ärendet vidare till Sotaren på Östermalm och bett honom besiktiga denna skorsten. En första kontakt med honom har tagits och han lät inte så glad över "bygget". Vi har även hittat en liknande skorsten med tillhörande fläkt från Sabis som inte heller verkar uppfylla gällande brandkrav i 146 A. Vi har lämnat över även detta ärende till Sotaren att titta

närmare på. Den fläkten finns heller inte med i något bygglovsärende hos kommunen. ☐



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



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



FOTO: Anna Fahlman

Information från ekonomiansvarig

Ekonomisk Rapport. Resultatet för perioden 2021-01-01 – 2021-08-31 är -437 000 kronor före avskrivningar vilket är en positiv avvikelse mot budget med 355 000 kronor. Likviditeten är god.

Efter avskrivningar är resultatet -5 021 000 kronor vilket är en positiv avvikelse mot budget med 494 000 kronor. Föreningen egna kapital har ökat med 3 942 000 kronor under året beroende på försäljningen av en hyreslägenhet.

Löpande underhåll har utförts enligt budget och bl.a. omfattat portar, hissar och värme. Planerat underhåll genomförs enligt underhållsplanen under resten av året.

FÖRENINGENS AUKTORISERADE REVISOR

Föreningens revisor är och ska vara oberoende i förhållande till föreningen och dess medlemmar. Föreningens revisor har mottagit hot och annan påtryckning från enskilda medlemmar i föreningen som är ägnad att inge obehag hos vår revisor. Sådant beteende är helt oacceptabelt och måste omedelbart upphöra. ☐



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



Biträdande/Ekonomifrågor.
RONNY ERHARDSSON. Ronny når du på ronny.erhardsson@brf-faltoversten.se



FOTO: Anna Fahlman

Försäljning av hyreslägenheter

Föreningen har sålt en lägenhet på Karlaplan 21C för 6,4 miljoner kronor vilket motsvarar 100 000 kronor per kvm.

Tillträde blir senast i mitten av november. Lägenheten är en 2:a och såldes i befintligt skick. ☐



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

HÖST I FÄLTÖVERSTEN