

**Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2022**

Brf. Fältöversten

**SISTA DAG ATT RÖSTA
3 JUNI 23.59**

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2022 genom poströstning

Precis som förra året kommer årets ordinarie föreningsstämma 2022 att hållas med poströstning. Regeringen har förlängt lagstiftningen året ut och med anledning av att det finns så många äldre i vår förening och smittotalen har en stigande tendens har styrelsen beslutat att genomföra även årets stämma genom poströstning. Vi vill att alla skall ha möjlighet att delta och att medlemmar inte ska behöva avstå att delta i stämman på grund av riskfaktorer eller oro.

DAGORDNING.

Dagordningen finns bifogad denna kallelse på nästa sida.

DOKUMENTATION OCH RÖSTSEDEL.

Handlingarna till stämman, inklusive röstningsformulär delas ut samtidigt med denna kallelse genom utdelning i brevinkasten samt digitalt genom Föreningens hemsida.

RÖSTNING.

Röstningen kommer att ske på samma sätt i år som i maj 2021, dvs. genom det formulär som skickas med separat av styrelsen eller digitalt på nätet genom legitimering med Bank-ID. Länk kommer upp på Föreningens hemsida senast den 24 maj 2022.

Möjligheten att rösta startar från och med att röstformulären delas ut i brevinkasten/läggs upp på hemsidan. Om du önskar att få det fysiska formuläret skickat till annan adress, hör av dig till förvaltningskontoret.

POSTRÖSTEN MÅSTE VARA INNE SENAST DEN 3 JUNI KLOCKAN 23.59.

Vi vill påpeka att endast röstsedlar tillhandahållna av styrelsen eller digital röstning genom länk tillhandahållna av styrelsen är giltiga. Röstning på andra röstsedlar är ogiltig. Vi rekommenderar att du lämnar din röst digitalt eftersom detta underlättar rösträkningen.

Den 7 juni 2022 kommer stämman med endast nödvändiga funktionärer närvarande att hållas.

Rösterna kontrolleras av två rösträknare och leds av utsedd stämмоordförande och protokollförs av dennes sekreterare. Se mer information i röstningsformuläret.

Styrelsen för Brf Fältöversten

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning	Sid 3.
Valberedningens verksamhetsberättelse	Sid 5.
Valberedningens förslag	Sid 7.
Förslag från styrelsen	Sid 8.
Presentation av valberedningens förslag	Sid 9.
Motioner från medlemmar	Sid 15.
Proposition från styrelsen	Sid 34.
Blankett för fullmakt	Sid 35.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma genom poströstning.

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. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 a. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 13 b. Beslut om arvoden för valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden;
Motion 1, Motion om nyckelbrickornas användning
Motion 2, Motion ang poströstningsstämmor
Motion 3, Motion ang förbättrad medlemsinformation
Motion 4, Motion ang frågor på föreningens hemsida
Motion 5, Motion ang förbättrad information
Motion 6, Cykelskjul
Motion 7, Skyltning på gården
Motion 8, Tak
Motion 9, Tydligare information vid renovering & ombyggnad
Motion 10, Solpaneler, solceller, bergvärme & radiatorventiler
Motion 11, Medlemsinitiativets kostnader
Motion 12, Sandlåda
Motion 13, Skyddsrum
Motion 14, Stadgeändring
18. Proposition, Belysning på gården
19. Mötets avslutande

Stämman genomförs den 7 juni 2022 med endast nödvändiga funktionärer närvarande. Din röst skall vara inlämnad senast den 3 juni 2022.

Styrelsen för Brf Fältöversten

Valberedningen för BRF Fältöversten avger härmed sin redovisning för verksamhetsåret 2021/2022

Den av stämman valda valberedningen för verksamhetsåret 2021/2022 har bestått av:

ANN FROSCH
ANNA TORNBORG
MARGARETA ÖSTLIND
PETER NORDSTRÖM
ROLAND SJÖDIN

Det har åter igen varit ett turbulent verksamhetsår för valberedningen, styrelsen och föreningen i stort med mycket starka åsiktsskillnader mellan bostadsrättshavare. Anonyma brev kring ventilationsprojektet och byte av handdukstorkar har negativt bidragit till boendes vilja att åta sig förtroendeuppdrag för föreningen.

Under verksamhetsåret har valberedningen, vid pressläggning, genomfört 46 möten vilka innefattat totalt 35 intervjuer av kandidater, samtal med sittande styrelse, suppleanter och revisorer.

Däremellan har frågeformulär sammanställts, flyer författats, kontakt tagits och upprepats med föreslagna kandidater. Valberedningens möten har genomförts digitalt och följts upp via mejl.

Valberedningen har under året tagit del av styrelsens arbete och hantering av pågående arbeten i fastigheten. Föreningens största projekt har återigen under verksamhetsåret varit installationen av vårt nya värmeåtervinningssystem. Ett system som tar tillvara värmen i den luft som sugts ut från våra lägenheter och värmer upp den kalla luften som förs in i våra lägenheter via en ventil från farstun. På så sätt ska föreningens totala värmekostnader minskas. På grund av ett byggstopp från kommunen saknar ca 60 lgh denna ventil.

För att bibehålla arbetstakten, få en kontinuitet, ha det övergripande juridiska ansvaret samt fortlöpande kontroll av kostnader i ventilationsprojektet har valberedningen kommit fram till att det är viktigt att fler i styrelsen kvarstår.

Bakom förslaget med ny styrelse finns en genomtänkt kompetensplan vilket trots otillbörliga påtryckningar från såväl anonyma som medlemmar och styrelsen resulterat i valberedningens samstämmiga förslag till förtroendeposter. Nya kandidater har lämnat utdrag ur belastningsregistret utan anmärkning. Valberedningen har initialt intervjuat styrelsen, suppleanter, internrevisorer och revisor för att skapa sig en uppfattning om klimat och relationer inom och mellan respektive grupper. Valberedningen har kontaktat alla föreslagna kandidater för att säkerställa om intresse finns eller ej. Därefter har alla intresserade kandidater intervjuats.

Antalet ledamöter, suppleanter och internrevisor i förslaget anser valberedningen vara tillfredsställande och ser ingen anledning till ändring.

Valberedningen har annonserat löpande i Fältposten samt skickat en förfrågan till alla nyinflyttade om intresse att åta sig förtroendeuppdrag inom föreningen. Då svarsfrekvensen varit låg uppmanar valberedningen föreningens medlemmar att tillsammans med valberedningen, inför framtiden, hitta kandidater med hög och aktuell kompetens inom alla områden gällande fastighetsförvaltning. Vi måste själva ha kompetensen att se om vår fastighet och våra investeringar.

På förra årsmötet röstade stämman första gången för en stadgeändring så att extern kompetens ska kunna ingå i styrelsen. Detta kan vara en bra lösning om inte rätt kompetens kan hittas i föreningen. För att kunna genomföra denna stadgeändring krävs att stämman även i år röstar JA till denna ändring.

Förslag till arvoden för styrelsen, internrevisor samt valberedning.

Styrelsen - 9 Prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, ingen höjning
(prisbasbelopp 2022 är 48 300 kr)

Internrevisor - 10 000 kr exklusive sociala avgifter, ingen höjning.

Valberedningen - 50 000 kr exklusive sociala avgifter, ingen höjning.

Anneli Richardson från RSM Stockholm AB föreslås som revisor, omval 1 år.

Stockholm 2022-04-30

Valberedningens samstämmiga förslag till Förtroendeposter i BRF Fältöversten för verksamhetsåret 2022-2023

Valberedningens förslag till ny Styrelse

Ett år kvar av mandatperioden

KRISTOFER PASQUIER

MARIE SENNERMALM

RONNY ERHARDSSON

Omval på två år

SVEN BOMAN

Nyval på två år

CARL BERGLUND

GEORGIOS GAVRIILIDIS

GÖRAN EGELIUS

Valberedningens förslag till Suppleanter,

väljs på ett år

ANNA HESSELGREN

HELENE SKÖLD

Valberedningens förslag till Internrevisorer,

väljs på ett år

THOMAS SMITT

Valberedningens förslag till Revisor,

väljs på ett år

ANNELI RICHARDSSON, RSM

Förslag till Valberedning,

väljs på ett år

ANITA STÅHLÅS, nyval

ANN FROSCH, omval

PETER NORDSTRÖM, omval

ROLAND SJÖDIN, omval

ULLA BOHMGREN, nyval

Styrelsens förslag

Förslag till arvode till internrevisor

Valberedningen har föreslagit en sänkning av arvodet till internrevisorn från 20 000 kronor till 10 000 kronor. Styrelsen uppskattar hur mycket arbete internrevisorn lägger ned på revisionen och föreslår därför att arvodet behålls på samma nivå som tidigare. Dvs 20 000 kronor exkl sociala avgifter.

Förslag till arvode till valberedningen

Valberedningens arvode höjdes vid den ordinarie stämman 2020 från 20 000 kronor till 50 000 kronor. Styrelsen har stor respekt för det arbete valberedningen lägger ned och håller med om att det är en mycket viktig funktion i föreningen. Styrelsen vill dock att arvodet till valberedningen skall stå i paritet till övriga arvoden i föreningen, exempelvis internrevisorn, och föreslår därför att arvodet till valberedningen fastställs till 30 000 kronor exkl sociala avgifter att fördela inom sig.

Förslag till Styrelseledamot

För att bibehålla arbetstakten, få en kontinuitet, ha det övergripande juridiska ansvaret samt fortlöpande kontroll av kostnader ventilationsprojektet har valberedningen kommit fram till att det är viktigt att flera i styrelsen kvarstår. Styrelsen anser dock att en viktig person och funktion i styrelsen saknas i lagt förslag till ny styrelse. Styrelsen föreslår därför att Peter Rydås fortsatt är en del av styrelsen för att bibehålla just denna kompetens och kontinuitet som valberedningen talar om.



PETER RYDÅS,
omval

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 2018-2022 har jag varit styrelsemedlem i Brf Fältöversten. Sedan sommaren 2019 är jag pensionär med en del kvarvarande styrelseuppdrag.

Presentation av valberedningens förslag till ny styrelse

KRISTOFER PASQUIER,
1 år kvar av mandatperioden

Bor på Fältöversten sedan 1998. Har under flera år varit revisor i vår bostadsrättsförening ända sedan strax före ombildningen. Jag är civilekonom med inriktning mot redovisning/revision, en utbildning som har kompletterats med fördjupningskurser inom skatterätt och bolagsrätt. Sedan 2013 arbetar jag som alkoholhandläggare inom Stockholms stad. Tidigare arbetade jag på Skatteverket med revision av mindre företag. Jag har även tagit hand om bokföringen för mindre företag och upprättade dess årsbokslut och skattedeclarationer. Jag tycker om att ha ordning på ekonomin och är angelägen att vår förening ska ha bra finansiell ställning. Styrelsemedlem sedan 2021.



MARIE SENNERMALM,
1 år kvar av mandatperioden

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



RONNY ERHARDSSON,
1 år kvar av mandatperioden

Jag är född 1960 och bor sedan slutet av 2020 på Valhallavägen 148 B. Jag har två vuxna barn. Jag är civilekonom och utbildad jurist. Har varit engagerad i flera olika bostadsrättsföreningar oftast som kassör samt haft flera styrelseuppdrag i olika aktiebolag. Sedan 2019 driver jag egen konsultverksamhet med inriktning på ekonomiska utredningar. Innan dess var jag internationell delägare i en stor revisionsbyrå i 10 år. Ledamot av Stockholms Handelskammars fullmäktige och ordförande i SRF-konsulterna i Stockholm som är branschförbundet för redovisnings- och lönekonsulter.





SVEN BOMAN,
omval 2 år

Har bott i Fältöversten på Valhallavägen 148 A 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.



CARL BERGLUND,
nyval 2 år

Jag heter Carl Berglund och tänkte i år söka till styrelsen där jag hoppas bli tillsatt som kassör. Jag pluggar just nu företagsekonomi på Stockholms universitet, med inriktning finansiering och blir klar till sommaren. Jag jobbar även deltid på Amazon Sverige som Business Development Associate. En annan relevant erfarenhet jag har är att jag har drivit ett litet privat aktiebolag några år sedan där jag lärt mig mycket om budgetering samt hur man upprättar en årsredovisning.



GEORGIOS GAVRIILIDIS,
nyval 2 år

Jag flyttade till Fältöversten från Vasastan med fru Nivetha och två döttrar, 4 och 8 år till Karlaplan 17 A. Jobbat tidigare som lärare och forskare inom Social Hälsa vid Lunds universitet och är nu överläkare i Region Stockholm, och undervisar även på Karolinska institutet. Jag vill gärna engagera mig i föreningen för att kunna bidra till allas trivsel och trygghet via bland annat mer möjligheter till social interaktion, bidra till transparent, klok och hållbar ekonomihantering och vill göra mitt bästa för att säkerställa att Brf Fältöversten förblir en av Stockholms populäraste att bo i. Styrelse suppleant sedan 2021.



GÖRAN EGELIUS,
nyval 2 år

Jag är född 1949 och bor i Fältöversten sedan 2012. Civilingenjör KTH 1976. Arbetat som egenföretagare. Har erfarenhet av att bo i BRF sedan 1980. Har bl.a. varit med om att ombilda till BRF. Van vid styrelsearbete och har erfarenhet av fastighetsfrågor.

Valberedningens förslag till suppleanter

ANNA HESSELGREN,
suppleant nyval 1 år

Flyttade till Fältöversten 2021. Jag har varit ledamot i styrelsen min förra BRF på Kungsholmen i många år, där vi i styrelsen var involverade i allt tillsammans. Jag arbetar som svensklärare på SFI på Hermods och på Studieförbundet. Jag är också yrkesverksam samtidskonstnär.



HELENE SKÖLD,
suppleant nyval 1 år

Är utbildad Civilekonom och Socionom på Lunds universitet. Har arbetat i 7 år som Socialarbetare och de senaste 22 åren som Chefsrekryterare inom tung industri och byggsektorn både som konsult, anställd samt delägare. Har tidigare varit styrelseledamot i Brf Fältöversten i 4 år och Suppleant i 1 år samt även varit styrelseledamot i Brf i Lund i 5 år. Kan bidra med god affärs- och projektlednings förståelse/kunskaper samt med god insyn/förståelse för Brf Fältöverstens byggnader och gård. Bott i Fältöversten sedan 2010 tillsammans med mina två tonårsbarn.



Valberedningens förslag till internrevisor

THOMAS SMITT,
internrevisor omval 1 år

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 pensionär men arbetar en del som konsult.



Valberedningens förslag till revisor



ANNELI RICHARDSSON,
RSM Stockholm AB, revisor omval 1 år

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 20 år och har också omfattande erfarenhet från revision av små- och medelstora företag. Arbetade tidigare på Skatteverket under flera år.

Valberedningens förslag till valberedning



ANITA STÅHLÅS,
nyval 1 år

Jag har arbetat inom samhällsbyggnad. Började mina arbetsår på Vattenfall vid utbyggnaden av vattenkraften, därefter mer än 40 år på Viak AB som idag ingår i Sweco-koncernen främst med Geoteknik-Väg -Va -Konstruktion har även arbetat på ett IT företag en kort period, är idag pensionär bor Karlaplan 19 C har en liten hund "Ludde" och varit boende i kvarteret sedan år 1973, jag har varit mycket intresserad och engagerad i allehanda frågor i Fältöversten under alla år, tycker det är ett fantastiskt bostadskvarter som firar 50 år 2023. Har även haft olika styrelseuppdrag.



ANN FROSCH,
omval 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.

PETER NORDSTRÖM,
omval 1 år

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



ROLAND SJÖDIN,
omval 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 i fem 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.



ULLA BOHMGREN,
nyval 1 år

Är utbildad på Stockholms universitet, fysikerlinjen. Har arbetat inom IT-branschen som kravanalytiker och verksamhetsarkitekt, mest som konsult och egenföretagare men även som anställd. Är sedan år 2020 pensionär. Har tidigare varit med i vår förenings Valberedning och Gårdsgrupp. Under min ungdomstid var schack min dominerande hobby. Jag hade en rad förtroendeuppdrag inom klubbar och förbund samt arbetade länge som ungdomsledare och ledde ledarutbildning. Har även på senare år erfarenhet från andra styrelseuppdrag, som Friluftsförbundet lokallavdelning på Lidingö, med en bred och omfattande verksamhet.



Motion nr 1.

Motion om nyckelbrickornas användning

Många utomstående har full tillgång till vår förenings alla portar (gratistidningar, annonsörer, mäklare etc.) vilket inte gäller för föreningens medlemmar sedan en tid tillbaka.

Nyligen infördes nämligen en begränsning av nyckelbrickornas användning till den egna porten vilket innebär olägenheter och hinder för den fria rörligheten inom föreningen. Föreningens medlemmar har därigenom berövats möjligheten att fritt besöka medlemmar i andra portar utan att känna till respektive portkod.

Det innebär även en fara för de flesta medlemmar när de inte kan fly ut genom de portar som leder till befintliga brand/nödutgångar till gatan i händelse av en nödsituation på gården.

Undertecknade yrkar därför på att alla medlemmars nyckelbrickor omedelbart återställs för tillträde till alla portar.

Stockholm den 31 januari 2022



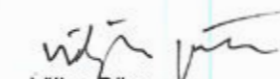
Lars Nordin



Charlotte Stuart



Paul Hjemdahl



Viljar Päss

Styrelsens ställningstagande till motion nr 1 Nyckelbrickornas användning

Styrelsen har under alla år sedan ombildningen fokuserat på att ha ett bra skalskydd. Styrelsen har under de senaste åren fått förslag från ett antal medlemmar att ytterligare förstärka skalskyddet i Fältöversten. Beslutet att medlemmar endast har åtkomst till den egna porten via nyckelbrickan har gjort att skalskyddet förbättrats och därmed tillfredsställt medlemmarnas önskemål om ökad trygghet.

För att besöka andra medlemmar behöver man nödvändigtvis inte känna till portkoden utan man kan ringa, skicka sms och be medlemmen öppna eller lämna ut kod till just den porten.

Vid en eventuell nödsituation finns det många andra sätt att ta sig ut från Fältöversten än bara via de portar som leder till brand/nödutgångar till gatan.

Styrelsen anser att motionärernas förslag skulle leda till ett försämrat skalskydd vilket skulle minska tryggheten för föreningens medlemmar varför styrelsen önskar behålla nuvarande sätt.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 2.

Motion angående poströstningsstämmor

I en stor förening som Fältöversten är det av största vikt att medlemmarna kan ha fullt förtroende för föreningens demokratiska processer. Detta är särskilt viktigt i tider av pandemi, när poströstning används.

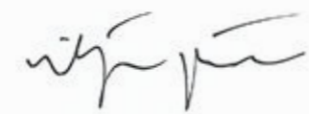
Vid de två senaste poströstningsstämmorna var vissa röstningsresultat uppenbart felaktiga men det fanns ingen möjlighet för medlemmarna att kontrollera resultaten.

Förtroendet för röstningsresultaten måste säkerställas i alla delar av processen genom att:


- Garantera varje medlems rösthemlighet - till exempel genom att använda anonyma röstsedlar och kontrollera varje röstande medlems behörighet mot föreningens medlemslista när medlemmen lägger sin röst;
- Säkerställa att det inte går att komma åt, ta bort eller ändra röstsedlar - till exempel genom att använda en låst valurna som kan öppnas först när rösterna skall räknas;
- Kontrollera att antalet avgivna röstsedlar motsvarar antalet medlemmar som har röstat;
- Säkerställa full insyn i rösträkningen och redovisningen av resultaten.

Mot denna bakgrund yrkar undertecknad på att stämman beslutar att alla kommande poströstningar ska övervakas av notarius publicus när det gäller: (i) utformningen av röstsedlar, (ii) sekretessen kring röstningsprocessen, (iii) rösträkning; och (iv) certifiering av röstningsresultaten i vår förening.

Stockholm den 31 januari 2022



Viljar Päss



Lars Nordin

Styrelsens ställningstagande till motion nr 2 Poströstningsstämmor

Styrelsen har under de senaste två åren då vi genomfört stämman genom poströstning följt alla regler som finns att rätta sig efter. Medlemmarna har efter den senaste poströstningsstämman inte kunnat se röstsedlarna på förvaltningskontoret för att värna om sekretess. Rösträknare har kvalitetssäkrat att röstningsresultatet är korrekt utifrån inlämnade röstsedlar från medlemmarna.

Styrelsen anser att nuvarande regler är fullt tillräckliga för att kunna säga att medlemmar-
nas vilja har avspeglats i röstningsresultatet.

Obs! Poströstningsstämmorna har under de senaste åren möjliggjorts via en tillfällig lag.

Styrelsen anser att nyttjande av Notarius publicus inte tillför något ytterligare som idag inte finns inom ramen för befintliga regler vid en poströstningsstämma.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 3.

Motion angående förbättrad medlemsinformation

"Ordet är fritt" på föreningens hemsida når inte de medlemmar som inte använder internet.

Undertecknade yrkar därför på att inlägg på "Ordet är fritt" fortlöpande även läggs ut på föreningens bildskärmar på gården.

Stockholm den 31 januari 2022



Viljar Päss

Charlotte Stuart

Paul Hjemdahl

Styrelsens ställningstagande till motion nr 3 Förbättrad medlemsinformation

Syftet med informationstavlorna är att visa allmän information rörande händelser i förening-
en som är av värde för alla medlemmar. Idag förekommer det många enskilda frågor på "Ordet är fritt" som inte är av intresse för övriga medlemmar. Av den anledningen an-
ser styrelsen att det är olämpligt att lägga ut "Ordet är fritt" på informations-skärmarna.

De medlemmar som inte har tillgång till Internet i lägenheten får gå till biblioteket för att
ta del av föreningens information både på den allmänna delen av hemsidan och på den
lösenordsskyddade delen av hemsidan.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 4.


Motion angående frågor på föreningens hemsida

Reglema för 'Ordet är fritt' har nyligen ändrats för att inte tillåta frågor till styrelsen eller förvaltaren.

En öppen kommunikation med styrelsen torde vara en självklarhet och en förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. Det borde även minska arbetsmängden för styrelsen och förvaltaren om alla förfrågningar kommer via samma kanal och medlemmar slipper upprepa samma frågor.

Undertecknad yrkar därför på inrättandet av en avdelning på hemsidan för "frågor till styrelsen" där medlemmarna kan framföra frågor av allmänt föreningsintresse till styrelse och/eller förvaltare.

Stockholm den 31 januari 2022



Viljar Päss



Charlotte Stuart

Styrelsens ställningstagande till motion nr 4 Frågor på föreningens hemsida

Medlemmarna kan ställa frågor till styrelsen och förvaltare på flera olika sätt och via olika kanaler. Med hjälp av följande kanaler kan medlemmar och styrelsen kommunicera med varandra:

- Mobiltelefon och/eller sms
- Fast telefon
- Genom att skriva till adress; styrelsen@brf-faltoversten.se
- Genom att skriva till varje enskild ledamot. Mailadress finns på hemsidan under Kontakt.
- Genom att prata med enskilda ledamöter i styrelsen på gården
- Genom att prata med förvaltaren och be henne ta upp ett ärende vid ett styrelsemöte
- Genom att skriva motioner till föreningsstämman
- Genom att delta på föreningsstämman (de år Covid inte förekommer)
- Genom att delta på Portmöten
- Genom att delta på speciella informationsmöten då en eller flera frågor avhandlas
- Fältposten
- Informationstavlorna

Styrelsen tycker att möjligheterna för medlemmarna att kontakta styrelsen och/eller förvaltaren är fullt tillräckliga. De frågor till styrelsen som är av allmänt intresse redovisas i Fältposten, på informationstavlorna, på appen och på hemsidan.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 5.

Motion angående förbättrad information

För att främja korrekt information till medlemmarna och undvika ryktesspridning om väsentliga beslut som rör föreningen, yrkar undertecknade på att stämman till styrelsen uppdrar att på föreningens hemsida och bildskärmar på ett sakligt och korrekt sätt löpande informera medlemmarna om alla viktiga beslut från myndigheter rörande vår förening så fort besluten offentliggjorts. Styrelsens trovärdighet undermineras om sådan information undanhålls och i stället måste sökas upp och spridas av föreningens medlemmar.

Stockholm den 31 januari 2022



Viljar Päss



Charlotte Stuart



Lars Nordin

Styrelsens ställningstagande till motion nr 5 Förbättrad information

Föreningen representeras av dess styrelse. Styrelsen informerar medlemmarna på ett objektivt och sakligt sätt beslut som är väsentliga för föreningen. Detta gäller oavsett var källinformation kommer ifrån.

Styrelsen avgör vad som är ett viktigt beslut och på vilket sätt beslutet ska kommuniceras till medlemmarna. Enskilda medlemmar kan inte ha mandat att bestämma vilka beslut som kommuniceras och på vilket sätt utan det är en uppgift för styrelsen.

Enskilda medlemmar som inte är nöjd med informationen från styrelsen får på egen hand ta reda på mer information i respektive ärende.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 6.

Hej, vill härmed lämna
en motion till kommande möte!

Om att någon form av
cykelstjul, tak eller dylikt,
där byggs, för att skydda
både cyklar och ev. mopeder!
Som då bör finnas med jämna
mellanrum på våra gårdar!

Mvh Lilian von Koch
nyinflyttad i
148 B. 3tr Lägenhet 133
ph: 0702 - 67 67 45

Styrelsens ställningstagande till motion nr 6 Cykelstjul

Styrelsen har under de senaste åren förbättrat möjligheten att parkera cyklar på gården. Styrelsen har tidigare utrett frågan. Likabehandlingsprincipen gör att föreningen behöver bygga tak över befintliga cykelplatser vilket inte är ekonomiskt försvarbart. Dessutom krävs bygglov samt godkännande av Hyresnämnden.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 7.

Skyltning på gården

Beskrivning

Det är svårt att hitta till rätt port för matleverantörer, blåjuspersonal, färdtjänstchaufförer och hantverkare samt för utomstående på besök. Under pandemin har behovet av att beställa varor på nätet dessutom exploderat. Styrelsen har tidigare sagt ja till att sätta upp skyltar, men ingenting har hänt.

Förslag

Vi föreslår att tydliga skyltar med gatadress och portnummer sätts upp på terrassplanet. Tydliga områdesskyltar skulle också underlätta, eftersom området mellan Valhallavägen och Karlaplan är stort.

Fältöversten den 12 mars 2022

Birgitta Sandstedt
Karlaplan 21c

Gunilla Werner
Karlaplan 21c

Styrelsens ställningstagande till motion nr 7 Skyltar på gården

För ett par år sedan hade en av styrelsens ledamöter uppgiften att utreda förbättringar rörande skyltning på gården. Efter utvärdering har styrelsen kommit fram till att befintlig skyltning är tillräcklig.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att stämman avslår motionen.

Motion nr 8.

Motion till ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2022 i Brf Fältöversten

Bakgrund

Undertecknade medlemmar i Bostadsrättsföreningen Fältöversten ("Föreningen") är innehavare av lägenhet nr 1601 i Föreningen ("Bostadsrätten").

Vi förvärvade Bostadsrätten av Föreningen 2012. Lägenheten var en tomställd hyreslägenhet varför Föreningen var säljare. Hyresgästen fick flytta inom föreningen till en annan hyresrättslägenhet.

Redan hösten 2012 uppstod vattenläckage från taket i Bostadsrätten, varpå Föreningen åtog sig ansvaret och anlidade ett företag som löste problemet provisoriskt. Förvaltare vid den tiden var T&T. Året därpå (2013) samt några år senare (2017) inträffade samma sak, dvs vattenläckage från taket i Bostadsrätten. Läckaget och skadorna i Bostadsrätten åtgärdades. Då Föreningen/försäkrade åtgärder gjorts på taket gjort på ett fackmässigt och framtidsäkert sätt renoverade vi stora delar av lägenheten. Vi helrenoverade vardagsrummet samt satte in ett helt nytt kök.

De uppkomna läckagen i Bostadsrätten beror på att vattenavrinningen från byggnadens yttertak är bristfälligt. En konsekvens härav är att kondensvatten från takets kylanläggning samt dagvatten har tagit sig under takets ytskikt och vidare in i undertecknades Bostadsrätt.

Efter läckaget 2017 genomförde Föreningen en underhållsåtgärd för att åtgärda de återkommande problemen med vattenläckage i Bostadsrätten. Denna åtgärd har visat sig vara bristfällig då ett större läckage återigen inträffade i juni 2021 och orsakat omfattande skador i Bostadsrätten till följd av att stora mängder vatten har trängt in genom taket. Den stora mängden vatten som trängt in genom taket har bl.a. medfört att gipsskivorna i taket har lösts upp och monterade takhögtalare har fallit ned. Skadeorsaken har konstaterats vara densamma som tidigare, dvs att vattenavrinningen från byggnadens yttertak är bristfälligt.

Ett fackmässigt och framtidsäkert tak har en beräknad livslängd på mellan 30 och 100 år.

Ovento Vattenskadeservice upprättade den 23 juni 2021 en Fuktrapport vilken beskriver vad som skadats av vattenavrinningen samt vilka ytor som nåtts av det inrinnande vattnet från taket. Rapporten bifogas som bilaga till denna motion.

Det har vid tidpunkten för denna skrivelse gått ca 9 månader sedan skadan i juni 2021 inträffade och vi har delar av denna tid varit förhindrade att bo i Bostadsrätten. Föreningen har (genom Fastum) uppgett att den fortsatt kommer att driva frågan mot entreprenören som tidigare har åtgärdat taket. Trots åtskilliga påstötningar har varken Föreningen eller Fastum ännu återkommit med besked huruvida entreprenören avser att bekosta de skador som uppstått i vår Bostadsrätt. Vi kan enbart konstatera att problemen fortsatt består till följd av att vattenavrinningen på taket är bristfällig.

grunden att försäkringen inte ersätter skadan p.g.a. den aktuella skadeorsaken. Försäkringsbolaget har därefter (i enlighet med försäkringsvillkoren) provat huruvida vatteninströmningen har skett "plötsligt och oförutsett". I denna del har försäkringsbolaget anfört följande.

"Med hänvisning till att det är känt att det runnit in vatten ett flertal gånger tidigare och att det rinner in vatten till följd av att man inte rensar takbrunnarna anser vi ej att det plötslig och oförutsett strömmat in vatten. Med hänvisning till ovan kan vi inte lämna ersättning för anmäld skada."

Föreningen har ingen försäkring som täcker inrinning från tak.

Vi sitter alltså i en situation där vi inte har rätt till ersättning pga att skadorna är förutsebara, samtidigt som vi varken har ett ansvar för eller möjlighet att förebygga skadorna på yttertak. Föreningen har å sin sida bestridit ansvar för skadorna, samtidigt som föreningen inte har lyckats få något besked från entreprenören på nio månader.

Vi kan inte åtgärda skadorna innan vi vet att problemen med vattenavrinningen är åtgärdade och har därför varit i kontakt med en besiktningsman.

Fastum har sagt till nej till vår begäran att besiktiga taket.

Mot ovanstående bakgrund tillskrev vi Föreningens styrelse i januari 2022 med en begäran om att få tillträde till taket för att kontrollera huruvida vattenavrinningen är åtgärdad på ett fackmässigt sätt, eftersom det senast i oktober 2021 återigen var stopp i en avloppsbrunn på taket. Föreningens styrelse behandlade vid sitt sammanträde den 21 februari 2022 vår begäran och beslutade att inte ge tillstånd till besiktning av taket. Någon motivering till detta ställningstagande gavs ej.

Förslag till beslut

- (i) Vi föreslår att föreningsstämman beslutar om att styrelsen i sitt arbete ska ge tillåtelse till medlemmar att besikta anläggning eller delar inom föreningens byggnad som den enskilde medlemmen vanligtvis inte har tillträde till om det finns skäl att anta att sådan del av byggnaden eller anläggning kan innebära olägenheter för den enskilde medlemmens lägenhet.
- (ii) Vi föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att omgående anlita en oberoende och för uppdraget erfaren konsult med uppdrag att utreda huruvida det finns brister avseende vattenavrinningen på byggnadens tak, samt att (för det fall brister uppdragas) anlita en oberoende och för uppdraget erfaren entreprenör att åtgärda sådana brister.

- (iii) Vi föreslår att föreningsstämman beslutar om att styrelsen - till de medlemmar som begär det - ska lämna ut handlingar hänförliga till takrenoveringen under 2017 innefattande bland annat offerter för omläggning av tak som togs in genom konsult varvid konsulten rekommenderade en offert på 2 800 000 kr, entreprenadavtal med Kronoberg Tak AB samt besiktningsprotokoll efter avslutad takentreprenad dels 2017 men även sommaren 2021.

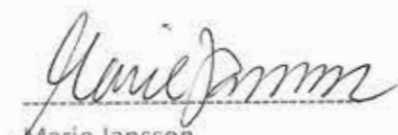
Begäran om upplysningar

För att bereda styrelsen tid till förberedelse vill vi även redan nu föränmäla följande frågor, vilka avser förhållanden som kan inverka på bedömningen av det nu aktuella ärendet på föreningsstämman. (6 kap 29 § lag om ekonomiska föreningar)

- Varför har styrelsen ännu inte fått något besked från entreprenören Kronoberg Tak AB avseende deras ansvar för de skador som uppkom i samband med att vatten trängde in från taket i juni 2021?
- Är det styrelsens uppfattning att den enskilde medlemmen ska bekosta skador avseende det inre underhållsansvaret trots att skadorna har uppkommit till följd av en skadeorsak som inträffat upprepade gånger utan att ha åtgärdats och som den enskilde medlemmen inte har möjlighet att förebygga?
- Varför valde styrelsen att häva avtal avseende en rekommenderad takentreprenad om 2 800 000 kr (och betala 400 000 kr i vite) för att i stället välja att utföra en entreprenad som kostade 250 000 kr?
- Är det styrelsens uppfattning att de två entreprenaderna enligt ovan (2,8 mkr vs. 250 tkr) var likvärdiga?
- Vad heter konsulten som rekommenderade offerten om 2 800 000 kr?



Per-Åke Jansson
Lägenhet 1601
Karlplan 21 B
19510731-6258



Marie Jansson
Lägenhet 1601
Karlplan 21 B
19521010-8527

Styrelsens ställningstagande till motion nr 8 Tillträde till taket

Styrelsen vill inledningsvis framhålla att styrelsen har stor förståelse för den olägenhet det medför att drabbas av en vattenskada i sin bostad. När det uppstår en skada krävs det vanligtvis utredning av skadeorsaken och överväganden kring underhållsansvaret, vilket kan göra att situationen känns ytterligare besvärlig. Styrelsen eftersträvar att i varje sådant sammanhang föra en konstruktiv dialog med den bostadsrättshavare som är berörd av skadan för att minimera skadan och lösa orsaken.

Förslag (i)

Enligt 7 kap 4 § bostadsrättslagen (BRL) och föreningens stadgar ska föreningen att hålla föreningens hus, marken och lägenheterna i gott skick, i den mån inte ansvaret enligt 7 kap 12 § BRL vilar på bostadsrättshavaren. Av angiven bestämmelse följer att en bostadsrättshavare som huvudregel ansvarar för att hålla sin lägenhet i gott skick. Hur underhållsansvaret fördelas mellan föreningen och bostadsrättshavare avseende lägenheten regleras i § 5 i föreningens stadgar och även det förtydligande av denna ansvarsfördelning som har antagits vid tidigare föreningsstämma.

Det är således styrelsen som ansvarar för att föreningen på ett fullgott sätt fullgör sitt ansvar för att hålla föreningens hus i gott skick. Detta faller inom styrelsens ansvar för föreningens löpande förvaltning. Innebörden av föreningens underhållsansvar för huset är att föreningen ska vidta de reparationer som är nödvändiga och stå kostnader för åtgärderna. Föreningen ska vidare åtgärda de skador som uppstår. Det är således föreningen som bestämmer när och hur en reparationsåtgärd eller underhållsåtgärd vidtas på föreningens hus, i de delar det inte ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar. Ansvaret för det s.k. yttre underhållet av föreningens hus får enligt lag inte läggas på bostadsrättshavaren.

Utifrån angivna bestämmelser om vem som ansvarar för vad avseende underhållet av föreningens hus, saknas det anledning att ge medlemmarna rätt att besikta anläggning eller delar inom föreningens hus som medlemmarna inte har underhållsansvaret för. En sådan ordning skulle också riskera att skapa oklarhet avseende ansvarsfördelningen.

Det ska också påpekas att för det fall föreningen inte fullgör sina skyldigheter vad gäller underhållet av föreningens hus har bostadsrättshavaren vissa rättigheter att få till stånd ett avhjälpande och i förlängningen att frånträda bostadsrätten om föreningen har åsidosatt sin reparationskyldighet eller om det på annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande.

Med ovanstående motivering föreslås att motionen avslås i denna del.

Förslag (ii)

Huvudregeln enligt bostadsrättslagen samt i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar är att styrelsen ansvarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen har att fortlöpande bedöma behovet av underhållsåtgärder för de delar av föreningens hus som styrelsen ansvarar

för. 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 vara undantag och stämman kan inte gå så långt i sin direktivrätt att styrelsen förlorar sin ställning som ansvarigt förvaltningsorgan.

Frågan om vattenavrinningen på byggnadens tak är en fråga som i enlighet med vad styrelsen anfört som svar på förslag (i) faller inom det underhållsansvar för föreningens hus som styrelsen ansvarar för. Eftersom föreningen ansvarar för skicket på föreningens hus är det styrelsen som har att inom ramen för förvaltningen av föreningen att bedöma i vilken mån en utredning behövs. Det är också styrelsen som har besluta i vilken mån arbeten behöver utföras och vad som behöver göras för att åtgärda eventuella brister. Utförandet av sådana utredningar och arbeten som det aktuella förslaget avser medför bl.a. att föreningen ådrar sig kostnader utan att stämman som beslutat om detta har erforderligt underlag för att bedöma om en sådan utredning behövs.

Förslaget till beslut avser en fråga som i huvudsak aktualiseras med anledning av förhållandet mellan föreningen och en bostadsrättshavare som har vattenskada i sin lägenhet, vilken hanteras av styrelsen inom ramen för styrelsens förvaltningsuppdrag.

Som har redogjorts under svaret på förslag (i) har en bostadsrättshavare rättigheter som

regleras i lag och stadgar för det fall styrelsen inte fullgör sitt underhållsansvar.

Med ovanstående motivering föreslås att motionen avslås i denna del.

Förslag (iii)

Föreningen bedömer att den framlagda motionen i den del som avser förslag till beslut vid punkten (iii) inte är sådan som en medlem har rätt att få upptagen till behandling vid föreningsstämman.

En medlems motionsrätt regleras i 6 kap. 15 § lag om ekonomiska föreningar. Denna bestämmelse ger en medlem rätt att få ett "ärende" upptaget på stämman. Med ett ärende avses något relevant spörsmål som kan bli föremål för stämmans beslut. En begäran om en upplysning är inte ett ärende.

Det nu aktuella förslaget till beslut innebär att styrelsen ska lämna ut vissa handlingar till medlemmar som begär det avseende en entreprenad som föreningen utfört 2017 och som har varit föremål för såväl revisorernas granskning som föreningsstämmans godkännande genom behandling av årsredovisningen och fråga om ansvarsfrihet för den styrelsen på tidigare föreningsstämma. Det aktuella förslaget får därmed anses utgöra en fråga om en ren upplysning. Det är inte fråga om att besluta om att föreningen ska vidta någon viss egentlig åtgärd.

Förslaget till beslut innebär också att föreningen ska lämna ut handlingar som rör föreningens avtalsförhållanden med anlidade entreprenörer. Styrelsen har i inom ramen för sitt uppdrag lojalitetsplikt samt vårdnadsplikt om föreningen. Styrelsens uppfattning är att det skulle skada föreningen att fritt till medlem som efterfrågar lämna ut handlingar avseende ingångna avtal med anlidade entreprenörer och i förlängningen andra anlidade företag. Ett sådan förfarande skulle skada föreningen i dess avtalsrelation med nuvarande och framtida affärspartners.

Det ska vidare framhållas att föreningens styrelse enligt 6 kap. 29 § lag om ekonomiska föreningar har att lämna upplysningar som kan vara av betydelse för förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på stämman och om förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens ekonomiska situation. Denna skyldighet att lämna upplysningar omfattar inte en skyldighet att lämna ut skriftligt material. Styrelsen har alltså inte någon skyldighet att lämna ut de aktuella handlingarna såsom en upplysning. De efterfrågade handlingar har inte heller någon inverkan på bedömningen av något ärende på stämman och inverkar inte heller på bedömningen av föreningens ekonomiska situation.

Begäran om upplysningar

Vad gäller de upplysningar som begärs bedömer styrelsen att det inte föreligger någon skyldighet att lämna de begärda upplysningarna vid stämman.

Styrelsen ska enligt 6 kap. 29 § lag om ekonomiska föreningar vid stämman lämna sådana upplysningar som en medlem begär om förhållandena kan inverka på bedömningen av ett ärende på stämman eller som kan inverka på bedömningen av föreningens ekonomiska situation. Styrelsen har ingen skyldighet att lämna andra upplysningar på stämman. Styrelsen har inte heller någon skyldighet att lämna begärda upplysningar på stämman om styrelsen anser att detta inte kan göras utan väsentlig skada för föreningen.

Frågorna numreras nedan i den ordning som de har tagits upp i den begäran om upplysningar som getts in till styrelsen.

1. Begäran om upplysning avser inte en fråga som föreningen har skyldighet att lämna upplysning om enligt 6 kap. 29 § lag om ekonomiska föreningar. De förslag till beslut som har lämnats i motionen rör inte förhållandet mellan Föreningen och entreprenören Kronoberg Tak AB. De förslag till beslut rör istället fråga om att föreningens medlemmar ska ges viss rätt att besikta föreningens hus och om huruvida skicket på föreningens tak behöver utredas. Fråga om en anlidad entreprenörs ansvar för vissa påstådda skador saknar relevans för bedömningen av dessa frågor. Upplysning kommer därför inte att lämnas med anledning av den nu framställda begäran.

2. Begäran om upplysning avser inte en fråga som styrelsen har skyldighet att lämna upplysning om enligt 6 kap. 29 § lag om ekonomiska föreningar. Frågan rör inte ett ärende som ska behandlas på stämman. De förslag till beslut som har lämnats i motionen rör inte frågan om vem som ska bära kostnaderna för skador i lägenheter i föreningens hus. Frågan avser inte heller förhållanden som kan inverka på bedömningen av föreningens ekonomiska situation. Den är en generellt ställd fråga om styrelsens uppfattning om ansvarsfördelningen för underhållet av föreningens hus och däri belägna lägenheter som regleras i bostadsrättslagen och föreningens stadgar och tolkas utifrån det regelverket.

3. Frågan om varför föreningen har valt att ingå ett visst avtal med en entreprenör år 2017 är inte en fråga om upplysningar som kan inverka på bedömningen av föreningens förevarande ekonomiska situation. Föreningens motivering till detta ställningstagande kan inte heller inverka på bedömningen av ett ärende på stämman. Den motion som lagts fram till stämman avser dels medlemmars rätt att besikta vissa anläggningar inom samt andra delar av föreningens hus och dels fråga om att utreda skicket på taket på föreningens hus. Föreningens motivering till att antingen häva eller ingå vissa avtal med sedan tidigare anlidade entreprenörer saknar betydelse för bedömningen av dessa frågor.

4. Samma svar lämnas här som på fråga 3.

5. Samma svar lämnas här som på fråga 3.

Motion nr 9.

Motion till ordinarie årsstämma för Brf Fältöversten 7 juni 2022 om tydligare information vid renovering och ombyggnad

Vid renovering och ombyggnad i fastigheten ska en avisering om detta sättas upp i entrén för att upplysa boende och grannar. Det är bra. Blanketten behöver dock enligt min mening förtydligas. Att bara ange datum för start och avslut är inte tillräckligt.

En renovering kan pågå i veckor eller t o m i månader. När en renovering påbörjas och avslutas är närmast irrelevant ur grannars perspektiv. Det pågår ofta renoveringar någonstans i fastigheten. Vad som däremot är relevant är när särskilt störande arbeten ska utföras. Sådana moment behöver tydligt informeras om för att undvika olägenheter för grannar och göra det möjligt för dessa att planera sin vardag. När störande arbeten sätter igång utan förvarning får många aktiviteter avbrytas abrupt. Det gör det svårt att binda upp sig för något som kräver relativt lugn.

Olika arbetsmoment styrs inte av stundens ingivelse utan ingår i ett bestämt schema. Om ett särskilt störande moment ska utföras en viss dag bör det rimligtvis ingå i planeringen för en renovering. Då är det önskvärt att grannar får kännedom om det i förväg. Det görs enklast på avsedd blankett som kan modifieras för ändamålet (se förslag nedan). På så sätt ges viss möjlighet för grannar att styra om aktiviteter som annars skulle drabbas och att så gott det går anpassa sin vardag efter situationen.

Förslag på hur blanketten kan kompletteras:

Renovering kommer pågå under perioden:	Särskilt störande arbete beräknas ske (datum/tid):
Start: _____	_____
Stopp: _____	_____

Med detta sagt yrkar jag på

- att blanketten kompletteras enligt förslag ovan eller på annat sätt som passar ändamålet
- att avisering om särskilt störande arbeten måste ske med minst en dags varsel
- att det ska ses som ett förpliktande att hålla informationen uppdaterad
- att så också ska gälla alla arbeten som sker i BRF:s regi


Anders Jakobsson
Lägenhetsnr 355

Styrelsens ställningstagande till motion nr 9 Tydligare info vid renoveringar och ombyggnad

Styrelsen tycker att motionärens förslag är bra då det många gånger har varit omöjligt för omgivning inkl grannar att veta när i tiden störande arbeten kommer att inträffa. Genom att informera när i tiden störande moment planeras kan grannar vidta åtgärder och vara "mentalt" förberedda. Oftast vet den som renoverar en lägenhet ungefär när olägenheter kommer att inträffa.

Det finns svårigheter för föreningen att vidta sanktionsåtgärder om instruktionerna inte efterlevs.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att stämman bifaller motionen.

Motion nr 10.

Solpaneler, solceller, bergvärme och radiatorventiler.

Eftersom Fältöversten har platta tak vore det bra att installera solpaneler och solceller på taken.

Vi skulle få lägre fjärrvärmekostnad om vi installerar solpaneler, som värmer upp varmvattnet.

Vi skulle få lägre elkostnad om vi installerar solceller som ger el t.ex. till hissar, belysning, tvättstuga och värmeslingor på gården.

Bergvärme och värmepumpar skulle också spara pengar.

Radiatorventiler (termostatventiler) på elementen i rummen skulle spara pengar.

Hur har Ventilationsprojektet påverkat energiförbrukningen?

Jag yrkar att styrelsen utredar förslagen

att installera solpaneler på taket

att installera solceller på taket

att installera bergvärmesystem

att installera godkända radiatorventiler



Margareta Östlind
148 F lgh 217

Styrelsens ställningstagande till motion nr 10 Solceller, solpaneler, bergvärme och radiatorventiler

Solceller:

Styrelsen har under de senaste åren utrett solceller på taken som förslag till energibesparing. Det som hittills framkommit är att det finns svårigheter då panelerna måste förankras i föreningens ömtåliga tak (tunn plåt) med ökad risk för vattenskador.

Styrelsen fortsätter dock bevakningen av detta område då tekniken på detta område utvecklas väldigt snabbt.

Solpaneler:

Se svar rörande solceller.

Bergvärme:

I dagsläget finns ett antal svårigheter att installera bergvärme i föreningens regi. En anledning är tunnelbanans utsträckning just under föreningens fastighet.

Radiatorventiler:

Arbetet ligger i befintlig underhållsplan och sker kontinuerligt i samband med injustering av värmesystemet i respektive port.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 11.

Med anledning av att Medlemsinitiativet kostar Brf Fältöversten enorma summor pga av sina skrivelser genom årens lopp, minst under 6 års tid. Medlemsinitiativet borde få betala alla extra kostnader som de förorsakar föreningen, men tyvärr går inte det. Men vi alla borde bli informerade om vilka kostnader Medlemsinitiativet förorsakar Brf Fältöversten både i Fältposten och i Årsredovisningen.

Jag yrkat

- att Brf Fältöversten tar fram Medlemsinitiativets kostnaderna som de förorsakat föreningen under flera år och informerar oss i Fältposten och i Årsredovisningen.



Margareta Östlind
148 F lgh 217

Styrelsens ställningstagande till motion nr 11 Redovisa kostnader som Medlemsinitiativet orsakat

Styrelsen anser att Medlemsinitiativet sedan 2017 har orsakat föreningen betydande skador inte bara PR-mässigt utan framför allt kostnadsmässigt.

Lågt räknat har styrelsen identifierat ca 2 250 881 kr i kostnader som Medlemsinitiativet (MI) orsakat:

Sammanställning kostnader ventilationsprojektet - MI

Vad	Tot kostnad	Andel MI	Kostnad MI	Kommentar
Admin enstaka ärenden	67 607,34 kr	70%	47 325,14 kr	Justeras löpande
Inställd stämma juni 2020	161 286,59 kr	100%	161 286,59 kr	
Juridisk rådgivning proj	1 295 408,00 kr	75%	971 556,00 kr	DLA, Carat & Fastum
Utökad revision	101 175,00 kr	100%	101 175,00 kr	RSV
Särskild granskning	816 728,00 kr	100%	816 728,00 kr	Kadesand & DLA
Timbank Förvaltare	145 392,13 kr	20%	29 078,43 kr	Fastum
Projektleddning	955 573,00 kr	10%	95 557,30 kr	AFRY
Återbesök bomlägenheter	56 350,00 kr	50%	28 175,00 kr	Energiförädling
Summa	3 599 520,06 kr		2 250 881,46 kr	inkl moms

Styrelsen har utrett frågan om medlemmarna i Medlemsinitiativet kan faktureras dessa kostnader och svaret är nej. Enligt likabehandlingsprincipen går det tyvärr ej att debitera enskilda medlemmar. Stadgar och Bostadsrättslagen begränsar möjligheterna till differentierade avgifter. Detta innebär att ovanstående extra kostnader får bäras av föreningens medlemmar.

Styrelsen är positiv till att redovisa kostnader som Medlemsinitiativet orsakar i Fältposten och i bilaga till föreningsstämmen via detta motionsvar.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att stämman bifaller motionen.

Motion nr 12.

År 2019 handlade motion 7 om jättesandlådan utanför portarna 148 D, 148 E och 152 D. Motionen innehöll 3 åttsatser.

Nr 1. Det blev JA till att ta bort eller minska sandlådans jätteyta.

Nr 2. Det blev NEJ till att flytta cykelstället utanför 148 E till sandlådan.

Nr 3. Det blev JA till att snygga upp utanför 148 E.

Det som hände var att på sandlådans kortände gjordes 14 cykelplatser. De 8 cykelplatserna utanför 148 E är kvar. Den enorma sandlådan är kvar på ca 90 kvm. Det är otroligt sällan några barn som leker där. Det finns 3 andra lekplatser på gården, varav en med gungor den mellan 21 A - 21 B - 17 A. De övriga har rutschkanor och snurror med sittplatser, dessa finns mellan 146 C - 150 B och mellan 15 A - 15 B - 19 A.

Vi yrkar:

- att den gigantiska sandlådan på ca 90 kvm tas bort helt och hållet.
- att det görs en fin uteplats där, liknande den som finns mellan 21 B - 21 C och 152 B - 152 D. Dock vill vi att sittplatserna på uteplatsen vänds mot väster.



Margareta Östlind
148 F lgh 217



Elisabeth Starby
152 C lgh 330

Styrelsens ställningstagande till motion nr 12 Tag bort jättesandlådan utanför Vv 148D. Vv 148E och Vv 152D

Styrelsen är negativ till motionärernas förslag då nyttan inte motsvarar kostnaden. Kostnad förmodligen ca 400 000 – 600 000 kr för att anlägga gräsmatta och pergola. Dessutom anser styrelsen att det för närvarande finns viktigare underhållsåtgärder att verkställa jämfört med att ta bort sandlådan.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

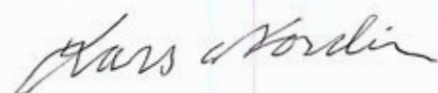
Motion nr 13.

Motion beträffande Brf-Fältöverstens skyddsrum

Vid infarten till föreningens garage finns på vänster sida en dörr som är låst men tydligt leder till ett skyddsrum. Undertecknad anser det vara av vikt att alla medlemmar känner till hur skyddsrummet kan användas vid behov, vilken kapacitet det har, hur det är utrustat och vad man får ta med sig om så krävs.

Undertecknad begär därför att föreningsstämman 7 juni 2022 beslutar rekommendera styrelsen att i samråd med MSB anordna en eller flera informationstillfällen för medlemmar som önskar besöka skyddsrummet och bekanta sig med dess utrustning.

Fältöversten 14 mars 2022



Lars Nordin

Port 146 A

Styrelsens ställningstagande till motion nr 13 Skyddsrum

Skyddsrummen (befolkningsskyddsrum) ägs av fastighetsägaren. Fastighetsägaren har ansvaret för att skyddsrummet underhålls och är regelmässigt utrustade. MSB (myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har ansvaret för att kontroll utförs på skyddsrummen genom av dem ackrediterade "sakkunniga". Fram till i dag har målsättningen varit att kontroll utförs var 10:e år. Detta har hittills varit en målsättning som pga de ekonomiska ramarna inte kunnat uppfyllas. Förhoppningen är mer pengar kommer att skjutas till från samhället i det världsläget vi befinner oss i.

Fastighetsägaren har med andra ord ingen skyldighet att kontakta MSB för en statuskontroll. Undantaget är vid ombyggnationer av skyddsrummet, för tex. lokalhyresgäster i fredstid. Det är Länsstyrelsen/MSB som ger "order om" att skyddsrummet ska "ställas i ordning". Iordningställandet måste kunna ske inom 48 timmar. Ansvaret ligger på Fastighetsägaren. AMF är fastighetsägare till skyddsrummet i Fältöversten, ej Brf Fältöversten.

Skyddsrummen är till för befolkningen, ej militär personal. Vistelsetiden är tänkt att vara upp till 72 timmar. Tanken är man går ner inget närmaste belägna skyddsrum, där man befinner sig vid ett larm. Skyddsrummen är alltså inte dedikerade till vissa hus eller personer. Om man vill förbereda sig inför en hotbild, kan man på MSB hemsida få tips på utrustning man kan ha med sig i ett skyddsrum vid ett nödläge. Förvissa sig var närmaste skyddsrum är placerat och att det är regelmässigt skyltat (myndighetskrav). Andra rättigheter i form av att göra studiebesök, kan normalt inte genomföras av praktiska skäl.

Den som vill fördjupas sig i hur ett skyddsrum ska byggas, utformas eller utrustas kan med fördel fördjupa sig i publikationen SR 15, vilka går att hitta på MSB hemsida.

Skyddsrummet vid garagedfarten är ett litet skyddsrum vilket inte är stort nog för föreningens samtliga boende. Styrelsen rekommenderar därför Karlslans tunnelbanestation, eller övriga skyddsrum i närheten. Karta över befintliga skyddsrum och dess kapacitet, i närheten, finns på MSB:s hemsida eller som länk på föreningens hemsida.

Med ovanstående motivering föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 14.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 3 2021 Tillåt externa styrelseledamöter (förslag om stadgeändring)

På föreningsstämman den 18 maj 2021 ingick motion 3 där Thomas Smitt önskade en stadgeändring gällande tillåtelse av externa styrelseledamöter. Stämman antog följande ändring i §18 i föreningens stadgar där tillagd text är markerad med grön färg:

"Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus." **Styrelseledamot kan även väljas utan att vara bosatt i föreningens hus. Antalet styrelseledamöter som inte är bosatta i föreningens hus får ej utgöra en majoritet av styrelsens ledamöter.**

Styrelsens kommentar inför beslut för andra gången av stadgeändring Styrelsen var vid stämottillfället den 18 maj 2021 positiv till Thomas Smitts förslag. Nu ska stadgeändringen beslutas för andra gången. Styrelsen informerar att stadgeändringen i grön text enligt ovan behöver antas med 2/3 majoritet.

Styrelsen har nu ändrat åsikt och önskar att stämman avslår förslag till stadgeändringen enligt motion nr3 2021. Anledning till att styrelsen har ändrat sig är att de senaste åren förekommit kapningar och plundringar av ett antal bostadsrättsföreningar. Kronofogden har varnat för kapningar av bostadsrättsföreningen. En kapning kan innebära betydande problem både juridiskt och praktiskt för en förening och i värsta fall även ekonomiskt genom att bedragare får tillgång till föreningens bankmedel eller tar upp nya lån i föreningens namn. Lyssna på Sveriges Radios reportage om Brf Ida via länk; Bostadsrättsföreningen Ida kapades av kriminella 23 mars 2022 - P4 Story I Sveriges Radio

Styrelsens rekommendation är att nuvarande paragraf i stadgarna behålls. Styrelsen vill dessutom upplysa medlemmarna att det skulle bli en kraftig ökad kostnad för föreningen om externa styrelseledamöter tillåts och väljs in av föreningsstämman.

Styrelsen anser därmed att stadgeändringen om att tillåta externa styrelseledamöter avslås.

Proposition gårdsbelysning

Styrelsen har på efterfrågan från medlemmar under en tid sett över belysningen på gården. En belysningskonsult har tagit fram ett förslag till föreningen som innebär att belysningsstolparna behålls och nya armaturer sätts på dessa samt att armaturer utanför entréerna byts ut.

Ett prov har satts upp på gångvägen mellan trapporna till Erik Dahlbergsallén och Värtavägen med två olika stolparmaturer. Styrelsen har under våren 2021 genomfört en enkät som syftade till att samla in synpunkter om man dels upplever förbättring gentemot tidigare armaturer vad gäller ljusspridning och trygghetskänsla, dels om man kunde se skillnader mellan de två nya armaturerna. Enkätsvaren som kom in gav ingen vägledning avseende vilken armatur som vi ska ha på hela gården.

Eftersom svarsfrekvensen var låg och svaren inte gav något vinnande alternativ, hänskjuter styrelsen frågan till 2022 års stämma. De alternativ som finns är dels de som visas nedan, dels att vi behåller de gamla lamporna, men låter fräsch upp glaskloten så att de ser bättre ut och ger mer ljus.
Armaturerna

1. Sky Park



Armaturen har monterats från mitten av gården bort mot Värtavägen.

Kostnaden för projektet inkl denna armatur uppgår till ca 1 000 000 kronor inkl moms.

2. Pole Top



Armaturen har monterats från mitten av gården och bort mot Erik Dahlbergsallén. Väljs denna armatur kommer fästet att vara svart och inte grått, som det är på de armaturer som har monterats i provet.

Kostnaden för projektet inkl denna armatur uppgår till ca 850 000 kronor inkl moms.

Styrelsen föreslår stämman att behålla nuvarande runda klotarmaturer.

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 2022.

Lägenhet nr: _____

Namnsteckning: _____



Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2022
Bostadsrättsföreningen Fältöversten