



# Fältposten

Brf Fältöverstens  
informationsblad

Nr 2 • juni 2023  
Utgivare: Styrelsen

## ANVÄND DIN RÖSTRÄTT!

Årets ordinarie föreningsstämma  
kommer att hållas onsdagen den 7 juni 2023  
klockan 18.00 i Garnisonens stora hörsal.



## Tack för ett intressant och omvälvande år - Kära medlemmar

Ett år går fort. Sittande styrelse kan nu lägga bakom sig ett ovanligt händelserikt verksamhetsår som inleddes vid andra delen av förra årets ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2022, då hela den tidigare styrelsen i Brf Fältöversten byttes ut mot den nuvarande.

Den 7 juni är det dags för 2023 års ordinarie föreningsstämma. Mellan stämmorna har styrelsen arbetat hårt för att bringa ordning i det problematiska ventilationsprojektet som inleddes i slutet av 2019, där fortfarande inga nödvändiga tillstånd finns på plats.

### EXTRASTÄMMA

Vid årsskiftet lämnade en grupp medlemmar in begäran om extrastämma med syftet att återinstallera delar av tidigare styrelse, som tillsammans med ytterligare ett par sympatisörer anmält sin kandidatur. Detta misslyckades och nuvarande styrelse fick förnyat och förstärkt förtroende på extrastämman den 27 februari.

Ungefär samtidigt drabbades föreningen av hot om användningsförbud om inte den olagliga installationen av ventilationssystemet omedelbart åtgärdades. Så skedde, brandcellerna återställdes och användningsförbudet avväjdes.

Tilläggas bör att en mycket god relation under året byggts upp med ansvariga myndigheter till gagn för föreningens fortsatta projektarbeten.

### VENTILATIONSProjektet

Styrelsens tre förslag till hur ventilationsprojektet ska kunna avslutas på bästa sätt och som bordlades på extrastämman till ett senare tillfälle fortsätter att utredas. När utredningsarbetet är klart och ärendet med avslaget bygglov för 12 teknikum på Valhallavägshusets tak slutligen fastställts kommer en stämma att få ta ställning till vilken av lösningarna som föredras. Då kommer sannolikt även en "slutnota" på det belopp som föreningen totalt förlorat på ventilationsprojektet att kunna presenteras.

För egen del kandiderade och valdes jag förra året till styrelsen för en mandatperiod på ett år och fick under detta år förtroendet att axla rollen som ordförande. Året är nu till ända och det är dags för en ny ordförande att ta vid efter stämman. Jag önskar min kommande efterträdare och styrelsen lycka till och vill rikta ett varmt tack till er medlemmar och till mina styrelsekolleger för ett mycket intressant, roligt och lärorikt år.

### SER FRAMTIDEN AN MED TILLFÖRSIKT

Vad beträffar Brf Fältöversten anser jag att det finns all anledning att se framtiden an med tillförsikt. Vår förening har alla förutsättningar att bli en av landets mest attraktiva att bo i. Det gäller bara att ta vara på de goda möjligheter som finns och att sköta ekonomin.

*Jag önskar er alla en riktigt skön sommar!* ☐



**Ordförande.**

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

## Ekonomisk rapport

Bokslutet för 2022 är nu färdigreviderat och driftsresultatet (resultat före avskrivningar) blev enligt förväntningarna -2 800 tkr mot budgeterat -1 900 tkr. Den tidigare uppbokade fordringen på AMF avseende vatten och el på -1,600 tkr är bokad som osäker. Per 221231 fanns det ca 41 mkr i kassan, pen-

gar som kommer från försäljningen av våra hyresrätter.

### STÄNDIGT UNDERHÅLL

Att driva en så pass stor förening som Fältöversten, med en fastighet byggd på 70-talet, innebär ständigt underhåll vilket kräver en stark kassa. Vår kassa gör oss

starka, men våra löpande intäkter täcker inte våra löpande kostnader vilket åter av kassan. Detta gör att jag anser att vi måste fortsätta göra besparingar.

Mer detaljerad information finns i Årsredovisningen.

### BALKONGBESIKTNING

Per april 2023 ligger vi driftsmässigt i linje med budget. Men vi har en del projekt som dykt upp, bl a ►



## Använd din rösträtt på stämman!

Om några dagar är det dags för årets ordinarie föreningsstämma, som hålls onsdagen den 7 juni klockan 18.00 i Garnisonens stora hörsal, Karlavägen 100, Stockholm.

Inregistreringen börjar redan klockan 17.00, så att förseningar i möjligaste mån ska kunna undvikas. Eftersom stämman hålls under kvällstid bjuds på enklare förtäring och dryck.

Stämman är det enda tillfälle under verksamhetsåret då du som medlem i föreningen kan utöva din demokratiska rätt att rösta i de frågor som är av betydelse för föreningens framtid. Missa inte att ta tillvara den chansen!

Det är vars och ens ansvar att engagera sig och bruka sitt medbestämmande för att tillgodose inte bara de egna, utan även hela föreningens, intressen.

Kan du själv inte delta på plats, så finns möjlighet att lämna fullmakt till en annan medlem i föreningen, till någon du känner och vet att du kan lita på. Formuläret för fullmakten är infogat i tidigare utdelat stämmomaterial och finns även att klippa ut ur detta nummer av Fältposten.

*Varmt välkommen till årets ordinarie föreningsstämma!*

### Styrelsen

► skicket på balkongerna där vi nu påbörjat en besiktning. Utgången av denna besiktning vet vi ännu inte och därför inte heller hur detta kommer att påverka resultatet. Osäkerhetsmomenten i det pågående ventilationsprojektet är också många och omfattande.

### JURIDISKA KOSTNADER I VENTILATIONSProjektet

Frågan har uppkommit varför de juridiska kostnaderna på 2 mkr som bokförts i Ventilationsprojektet ej har kostnadsförts direkt över resul-

taträkningen utan ligger som poster i projektet på balansräkningen.

Anledningen är att det är brukligt att redovisa samtliga typer av kostnader som uppstår i ett större projekt under samma projekt. Detta för att man skall kunna fastställa den verkliga slutkostnaden för projektet. I annat fall skulle en mängd kostnader kunna gömmas sig på andra ställen i resultaträkningen och man skulle förlora kontrollen över vilka kostnader som hänförs sig till vad. Vid färdigställande förs

projektet över som en investering, vilket löpande skrivs av under beräknad livslängd. Då först påverkas resultaträkningen. ☐



**Kassör.**

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



# Vad händer i ventilationsprojektet?

På extrastämman den 27 februari bordlades frågan om val av lösning för ventilation och energiåtervinning för att ge styrelsen mer tid att utreda bästa utformning av de tre lösningar som presenterades översiktligt.

## BAKGRUND I KORTHET

Föreningens tidigare styrelse (före 27 juni 2022) har installerat ett nytt ventilationssystem typ FTX i föreningens fastighet. Installationen har genomförts utan stadgeenligt stämmobeslut (väsentlig ändring) i två etapper.

**Etapp 1** omfattar 16 portar (alla utom Valhallavägshuset) har installerats men Stadsbyggnadskontoret (SBK) har nekat slutbesked (slutgodkännande) till följd av många allvarliga brister.

**Etapp 2** omfattar Valhallavägshusets 12 portar där samma installationer har utförts med samma brister och utan bygglov för 12 nya fläkthus på taket

Installationerna har ändå satts i drift vilket tvingat föreningen att genomföra en temporär lösning för att undvika nyttjandeförbud för hela fastigheten. Åtgärderna uppfyller brandskyddskraven och har godkänts av SBK. Vissa brister i ventilationen till trapphallarna återstår att åtgärda i samband med slutgiltig lösning för hela projektet.

## KORTFATTAT OM DE TRE LÖSNINGAR SOM SKA UTREDAS

### 1. Permanenta den temporära lösningen

Det innebär i praktiken återgång till ursprunglig ventilation i huset med F-ventilation (frånluft genom WC- och badrum samt kök, tilluft genom fönsterventilerna), dessutom nyinstallation av trapphusventilation. Åtgärden innebär ventilation utan energiåtervinning.

### 2. Modifiera befintlig FTX-ventilation

Det innebär komplettering till utförande med slutentillförsel av filtrerad uppvärmd luft från taken till ventilerna över lägenhetsdörrarna. Lösningen kräver dragning av luftkanaler i trapphallarnas tak som sänker takhöjden med ca 20 cm. Frånluft med samma lösning som punkt 1. Åtgärden innebär kombinerad ventilation med begränsad energiåtervinning.

### 3. Nyinstallation av frånluftsvärmepumpar

Denna lösning är ett system för energiåtervinning, FX-ventilation, där energin i frånluften återförs till

husets värmeledningssystem (värmelementen) och tappvarmvatten och eventuellt också till gårdsuppvärmningen. Lösningen måste kombineras med ventilationslösning med tilluft och trapphusventilation enligt samma lösning som punkt 1. Denna lösning ersätter helt FTX-systemet. Åtgärden innebär det bästa alternativet för energiåtervinning.

Eftersom målet är ventilation kombinerad med energiåtervinning har vi i praktiken två alternativ att välja mellan.

FX-system innebärande kombination av lösningar enligt punkt 1 och 3 eller modifierat FTX-system enligt punkt 2.

## VAD PÅGÅR NU OCH VAD ÅTERSTÅR INNAN STÄMMA FÖR VAL AV LÖSNING

Nu pågår konsultutredning av FX-lösningens möjligheter och förutsättningar för dragning av rörledning från de 28 fläkthusen på våra tak ner till våra tre värmecentraler i garaget

Eftersom passage sker genom köpcentrum och garaget krävs medgivande och avtal med AMF Fastigheter.

Därefter genomförs konsultutredning av alternativen för lösningarna för ventilations- och energiåtervinning. Utredningen kommer att redovisa olika för- och nackdelar med systemen avseende ventilation och energiåtervinning samt vilka byggnadstekniska åtgärder som sammanhänger med lösningarna. Kraven är givetvis att lösningarna uppfyller gällande krav enligt normer och föreskrifter och som godkänns av SBK. Utredningen kommer också att redovisa total ekonomin för lösningarna med kostnader för byggnad, drift och underhåll samt beräknad livslängd.

Som en skugga över hela projektet ligger frågan om de tolv otillåtet byggda fläkthusen på Valhallavägshuset får behållas. Om de måste avlägsnas får Valhallavägshuset en lösning enligt punkt 1, Försök kommer givetvis att göras för att få

dispens för att behålla fläkthusen.

Det bör nämnas att arbeten pågår med värmeledningssystemet för att förbättra möjligheterna till injustering av värmen. Som en del av det arbetet kommer alla radiatorventiler ha ersatts med nya. □



**Fastighetsansvarig.**  
BERTIL ADLER. Bertil når du på bertil.adler@brf-faltoversten.se





## Njut av vår gemensamma gård

Med sommarvärmen är det dags att vistas ute och njuta av vår gemensamma gård. Vi uppmanar alla att göra det, träffas och umgås i värmen, men på ett hänsynsfullt sätt. Stör inte mellan 22 och 8, tänk på ljudvolymen och glöm inte att plocka med er eventuellt skräp. Vi vill även påminna att det är förbjudet att rasta sina husdjur på gården och att låta dem springa lösa. Det finns både allergiker och hund/katt-rädda personer som bor här.

### BELYSNINGEN PÅ GÅRDEN

Vad gäller belysningsfrågan så har det installerats två testbelysningsalternativ av glödlampor med bländskydd, en framför förvaltningskontoret och en mellan triangelbyggnaden och port 21A. Dessa ska nu utvärderas. Även en mekanisk bländplåt på befintliga glödlampor ska testas.

### SOMMARPRAKTIKANTER

Som under de senaste 10 åren kommer sex ungdomar även i år att påbörja sin sommarpraktik på gården. Vi vill tacka *Helen Sköld* för fin insats med anställningsprocessen.

### INTRESSERAD AV GÅRDSGRUPPEN?

Är du intresserad och vill engagera dig i utemiljö och gårdsfrågor, hör gärna av dig.

*Med soliga sommarhälsningar!* ☐



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



FOTO: Ceri Ceatill

## Information från förvaltaren

### GÅRDSKONTORETS ÖPPETTIDER I SOMMAR

Kontoret är helt stängt 3 juli- 31 juli, dvs veckorna 27-30. Kontoret öppnar igen tisdagen den 1/8 kl 17.00.

### BALKONGER

Balkongbesiktningarna pågår fram till den 2 juni. Utlåtandet kommer sedan styrelsen gå igenom

och därefter planera för ytterligare åtgärder.

### HISSAR

Alla hissarna har försetts med nödtelefoner och är ombesiktigade och godkända.

### SOMMARPRAKTIKANTER

Sommarjobbarna börjar 12 juni och sista perioden är slut den 13

augusti. Eko Miljö och mark är arbetsledare.

*Trevlig sommar!* ☐



**Förvaltare FASTUM.**  
HELENE OSAGIE.

## 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 7 juni 2023.

Lägenhet nr: \_\_\_\_\_

Namnteckning: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_





FOTO: Cerr Carilll