



Fältposten

Brf Fältöverstens
informationsblad

Nr 2 • juni 2022
Utgivare: Styrelsen

”JURISTER REDER UT - POLITIK I FÖRENINGEN”

Artikel från Bo Bättre nr 2, 2022.

Läs mer på sista sidan.

INSTALLERA VÅR NYA APP

Få den senaste
informationen direkt.

Läs mer på sidan 2.

DIN RÖST ÄR VIKTIG

Föreningsstämma med
enbart poströstning,
tisdag den 7 juni 2022.

Läs mer på sidan 2.

Ordföranden har ordet - Bäste medlem

Sommaren är snart här och styrelseåret är åter till ända. Vårt arbete har varit och är fortsatt fokuserat på alla förbättringsprojekt i föreningen, däribland har nödvändiga upprustningar av fastighetsbeståndet genomförts enligt plan, gårdsbelysningen har förbättrats och leverantörsavtal har omförhandlats.

Det som kvarstår är att genomföra föreningens ordinarie föreningsstämma innan alla kan ta ett välbehövligt sommaruppehåll.

Årets föreningsstämma sker genom postomröstning. Styrelsen

valde det alternativet efter moget övervägande då pandemin trots allt inte helt är över vilket också är i enlighet med riksdagens beslut om att förlänga pandemilagen under resten av 2022. Vi som styrelse vill även att så många som möjligt i föreningen lägger sin röst. De två senaste åren med pandemi har gett ca 20 % fler röster jämfört mot tidigare fysiska stämmor.

Personligen har jag bestämt mig för att stå till omval i ytterligare en period för att första hand slutföra ventilationsprojektet som dragit ut på

tiden. Då Thomas Brogren har valt att avsluta sitt styrelseuppdrag som tillsammans med mig i huvudsak drivit ventilationsprojektet inom Fastighetsgruppen anser styrelsen enhälligt att det är av yttersta vikt att någon av oss blir kvar för bibehålla kontinuiteten i styrelsens arbete.

Kom ihåg att rösta på årsstämman - din röst är viktig!

Önskar er alla en bra sommar. ☐



Ordförande.

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

Information från styrelsen

ÅRSSTÄMMA 2022

Ordinarie föreningsstämma ska hållas den 7 juni 2022. Giltighetstiden för pandemilagen har förlängts och därmed har styrelsen beslutat att hålla årets ordinariesstämma genom postomröstning. Se en översikt nedan baserad på Bolagsverkets information om "Tillfällig lag för att underlätta att hålla bolags- och föreningsstämmor". Vi hoppas såklart på att lika många eller än fler medlemmar som tidigare två år väljer att delta i stämman.

Kallelsen samt allt material inför föreningsstämman har utdelats till alla medlemmar den 20 maj 2022, dvs. senast två veckor innan ordinarie årsstämma.

Poströsten, fysisk eller digital, måste vara inne senast den 3 juni 2022, kl. 23.59.

INFORMATION FRÅN BOLAGSVERKET

Tillfällig lag för att underlätta att hålla bolags- och föreningsstämmor. Riksdagen beslutade den 3 april 2020 om en ny tillfällig lag för att underlätta att hålla bolags- och föreningsstämmor i tider av hög smittspridning av covid-19. Den nya lagen gällde till och med 31 december 2021. Nu har riksdagen beslutat att införa lagen igen. Den träder i kraft den 1 mars 2022 och gäller resten av 2022.

Styrelsen får inför en föreningsstämma besluta att föreningsstämman ska hållas med enbart poströstning. Det innebär att medlemmarna inte ska ha rätt att närvara vid stämman personligen eller genom ombud samt att utomstående inte ska ha rätt att närvara. Styrelsens beslut måste i så fall avse

samtliga medlemmar (det är inte tillåtet att förbjuda vissa medlemmar från att delta i en stämmolokal och andra inte). Medlemmen ska i dessa fall få ett formulär där medlemmen kan rösta Ja eller Nej till beslutsförslagen. Om en föreningsstämma hålls med enbart poströstning så måste vissa s.k. minoritetsärenden ha tagits upp i kallelsen för att få behandlas på en sådan stämma, trots att det enligt föreningslagen i vissa fall är möjligt att ta upp de ärendena utan att det anges i kallelsen. Om en föreningsstämma hålls med enbart poströstning ska medlemmarna, i det formulär för poströstning som tillhandahålls inför stämman, ha möjlighet att begära att beslut i något eller några av de ärenden som tagits upp i dagordningen ska anstå till en senare så kallad fortsatt föreningsstämma. En sådan fortsatt stämma får i så fall inte hållas med enbart poströstning. Det ska anges i föreningsstämmoprotokollet om föreningsstämman hålls med enbart poströstning, det vill säga utan

fysisk närvaro av medlemmar, ombud och utomstående. Föreningen ska också redovisa följande i stämmoprotokollet för en stämma som hålls med enbart poströstning: antalet röster för och emot förslaget till beslut; antalet röster som medlemmar som upptagits i röstlängden har avstått från att avge.

PORTMÖTEN

Styrelsen har beslutat att avvakta med fysiska portmöten tills vidare. Vi tar det säkra före det osäkra pga rekommendationer om fortsatta försiktighetsåtgärder. Portmöten planeras att återupptas när läget har förbättrats. Frågor från medlemmar som annars skulle kunna ställas under portmöten kan med fördel meddelas styrelsen via Förvalt-

ningskontoret alternativt per epost till styrelsen@brf-faltoversten.se.

FÖRENINGENS APP

Installera föreningens app och få den senaste informationen direkt när den publiceras! Appen "BRF Fältöversten" finns på Google Play och App Store.

ANONYMA UTSKICK UN DANBEDES

Styrelsen står fast vid åsikten att anonyma utskick måste upphöra. Våga stå för era åsikter eller låt bli att skicka missvisande information som är ofta tagen ur sin ursprungliga kontext, innehåller felaktiga eller fabricerade uppgifter som till synes ämnar att angripa styrelsen och har skadlig effekt på föreningen och

boenden. Denna åsikt bekräftas av flertal av föreningens medlemmar som kontinuerligt kontaktar både styrelsen och förvaltaren med begäran att få slut på anonyma lappar i brevlådan. Det är väldigt lite vi kan göra för att få stopp på anonyma utskick formellt sett. Det styrelsen kan göra är att fortsätta agera professionellt och förse alla i föreningen med korrekt, lagenlig och faktaupbyggd information.

Läs gärna en belysande artikel "Jurister reder ut - Politik i föreningen" i Bo Bättre nr 2, 2022 som med tillstånd, återges i sin helhet på sidan 8 i detta nummer av Fältposten. ☐

Styrelsen

Information från förvaltaren

NYTT BANKGIRONUMMER

Från och med den 1 april 2022 har föreningen övergått till klientmedelskonto hos Fastum. Detta med anledning av att säkerställa betalningarna efter den stängning av bankgirocentralen som kommer att ske succesivt under året och för att fortsatt säkerställa säkra betalningar till och från föreningens konto.

För alla boende innebär detta:

- ✓ att ett nytt bankgironummer gäller för hyra och avgift från och med april månad och framåt, dvs. de avier som skall betalas i slutet av mars;
- ✓ att alla autogiron och e-fakturor behöver ansökas om av boenden;
- ✓ att avisering framöver sker månadsvis, istället för kvartalsvis;

- ✓ att var och en har fått fler valmöjligheter att välja på vilket sätt man vill få avin, dvs. förutom som autogiro och e-faktura, kan avin fås i Kivra, på sms och e-post. Avin finns alltid att läsa på fastumdirekt.se.

Både Fastums ServiceCenter och förvaltningskontoret finns tillgängliga för att svara på frågor och att hjälpa till med att ansöka om nytt autogiro.

VÅRA SOPRUM ÄR GEMENSAMMA

Allt som oftast sköts våra soprum bra och rätt avfall läggs i rätt fraktion. Då och då missköts dock det-

 **FÄLTÖVERSTEN**

**ABSOLUT FÖRBJUDET ATT
STÄLLA SOPOR PÅ GOLVET**

Vid överträdelse debiteras en avgift om 500 kr

Fastum
Förvaltningen Brf Fältöversten
08-502 573 43

ta. Av denna anledning har föreningen sedan några år installerat kameror i båda föreningens soprum. Den som missköter sig och lämnar avfall utanför behållarna får betala eventuell avgift om 500 kronor till föreningen. Detta motsvarar den kostnad föreningen har för att städa upp efter den som misskött sig.

Förutom att du som misskött dig drabbas av denna avgift så behöver dina grannar vistas sig i denna röra. Är kärlen fulla så är de fulla. Du behöver då ta med dig ditt avfall hem igen eller ned till grovsoprummet, där samma regler gäller. Avfall får under inga omständigheter lämnas utanför behållarna.

Behållarna töms så frekvent som är möjligt och det är endast i undantagsfall behållarna är så fulla att det inte finns mer plats. Se till att vika ihop skrymmande kartonger och annat.

RENOVERING OCH OMBYGGNAD

Regler för renovering och ombyggnad finns på föreningens hemsida. Tänk på att ombyggnad av lägenhet kräver tillstånd från styrelsen. Uppläs dina grannar i din och angränsande portar om att du tänker renovera

och hur länge arbetet beräknas pågå genom avisering i porten. Det ökar förståelsen för de störningar du orsakar. Blanketten hittar du på hemsidan, på förvaltningskontoret samt på sista sidan i tidningen – klipp ut denna och använd för portavisering om renovering.

BYGGLOV FÖR BALKONGSINGLASNING

Föreningen har tidigare haft generellt bygglov för inglasning av alla balkonger och uteplatser i föreningen. Bygglov för balkongerna i söderläge löpte ut förra året, som vi tidigare meddelat. Den 19 januari 2022 löpte även bygglov för balkonger på gavlar samt uteplatser i terrassplan ut. Det betyder att föreningen inte har några generella bygglov för inglasning och varje medlem behöver själv ansöka om bygglov hos Stockholms Stad. Anledningen till att byggloven inte förlängs är att det blivit mycket kostsamt för föreningen att ansöka om ett så brett bygglov och att det nyttjas av så få. Den avgift som föreningen tagit ut för bygglov från de medlemmar som nyttjat detta har inte i närheten täckt bygglovskostnaden. Dock finns det ändå ett generellt bygglov för balkonger i söderläge. Detta bygglov har sökts av Nordiska Balkon-

ginglasningar och kräver att man köper inglasning från dem. Vill man köpa balkonginglasning från annan leverantör kommer även de att hjälpa er med en bygglovsansökan. Det samma gäller alltså efter den 19 januari 2022 för övriga uteplatser och balkonger. Balkonginglasning kräver alltid föreningens godkännande och ansökan lämnas till förvaltningskontoret i brevlådan eller digitalt genom hemsidan.

RASTNING PÅ GÅRDEN ÄR FÖRBJUDEN

Det är absolut förbjudet att rasta hundar/katter/husdjur på föreningens område. Detta gäller all form av rastning. Tänk t.ex. på att om en hund kissar så vill andra hundar markera över. Urin har frätande effekt på våra gräsmattor och mellanskiktet mot gallerian. Respektera uppsatta förbudsskyltar. □



Förvaltare **FASTUM.**
ANN ERIKSSON.



Fastighetsfrågor

FÖRENINGENS FASTIGHETSPROJEKT

såsom byte av handukstorkar och byte av papptaket på Valhallavägshuset löper enligt plan. Under hösten kommer vi även byta alla stamventiler i gallerian, för att garantera att vi har samma värme i alla värmestammar till nästa vinter. Detta behöver göras först innan vi vet om åtgärder krävs även för radiatorerna i lägenheterna.

VENTILATIONSPROJEKTET

Gällande ventilationsprojektet kvarstår två frågor. Den ena frågan gäller de nya teknikhuvarna på taket på Valhallavägshuset som SBK inte godkänt, med motiveringen att de strider mot detaljplanen gällande takhöjd. Vi har mätt om huset och vi kan konstatera att våra nya "huvar" är lägre än detaljplanens max höjd. Frågan avhandlades på Stadsbyggnadsnämndens möte den 12 maj 2022 där det konstaterades att inga hinder förelåg för att Bygglov skall kunna beviljas. Ärendet återremitterades till SBK, för genomförande om grannhöran enligt PBL.

Den andra frågan som kvarstår är mer diffus, kommunen kräver en brandexpert med speciell brandbehörighet men detta handlar om brandgasventilation, vilket hantearas av OVK-besiktningsman. Vi jobbar här med AFRY (tidigare ÅF) och kommunen för att kombinera frågan och få den löst.

Det viktigaste just för stunden är att alla skall veta att brandskyddet inte är förändrat utan fungerar på samma sätt som när huset byggdes. Tyvärr så har alla dessa turer med kommunen/boende åsamkat stopp

av projektet och vi därför valt att inte göra klart anläggningen i sin helhet förrän frågorna är utredda, detta påverkar naturligtvis föreningen negativt. I ett 60-tal lägenheter har vi inte kunnat installera överluftsdonet vilket ger dessa lägenhetsinnehavare ett sämre inomhusklimat, och föreningen går även miste om värmeåtervinning.

FRÅGOR OCH SVAR
ANGÅENDE VENTILATIONSPROJEKTET,
återges nedan samt finns på föreningens hemsida;

Är installationen godkänd SBK?

Anläggningen är OVK besiktigad med godkänt resultat, förutom i en port. En fråga angående rökgasvakuumering i trapphusen återstår att dokumentera vilket i sig är gjort. Enligt SBK krävs det en brandingenjör med speciell behörighet SAK-3 för den dokumentationen. Arbete med detta pågår.

Vad är kostnaden för energieffektiviseringen?

Under fredagen delades det ut ett blad i brevlådorna där det påstods att kostnaden för energieffektiviseringen uppgick till 64 mkr. Det är ett felaktigt påstående där författaren har lagt ihop balansposten per 2020-12-31 med balansposten per 2021-12-31. Kostnaden t o m 2021-12-31 är 42 982 469 kr. Balansposter i årsredovisningen visar på en ögonblicksbild per bokslutsdatum. Att så som författaren gjort lägga ihop balansposterna visar på sammanblandning mellan hur en resultaträkning och en balansräkning fungerar. Det felaktiga påståendet visar på okunnighet eller en vilja att vilseleda.

Gäller föreningens brandförsäkring med nuvarande situation?

Ja, det finns minst tre brandutlåtanden att vi inte ändrat brandskyddet utan snarare förbättrat det. Med den tidigare situationen med avstängda trapphusfläktar hade vi en brandfarlig situation då brandskyddet var helt satt ur spel. Att ha ett fungerande brandskydd är en ansvarsfråga för styrelsen.

Kan det spridas virus, dålig lukt via ventilationssystemet?

Nej, snarare tvärtom med ökad ventilation omsätts luften hela tiden vilket förhindrar spridning av lukt, virus mm. Går att läsa med om detta på Boverkets hemsida.

Strider återställandet av ventilationen mot gällande byggnorm/regelverk?

En av tvistefrågorna är just vilken byggnorm/regelverk som skall gälla, ligger hos Länsstyrelsen för beslut.

Har styrelsen personligt ansvar ifall fel blivit begånget?

Ja, under förutsättning att besluten har orsakat föreningen faktisk och bevisad ekonomiskt skada. Att underhålla ett i fastigheten lagstiftat tekniskt driftsystem, eller argumentera för att det kunde gjorts billigare faller inte inom ramen för lagbestämmelsen.

Har Medlemsinitiativet anlitat en egen OVK-konsult som uppmätt godkända luftflöden?

Ja delvis, styrelsen har varit i kontakt med denna konsult som påpekade att han varit noga med att han inte genomfört någon OVK-besiktning utan endast genomfört luftflödesmätningar i vissa lägenheter. Mätprotokoll från dessa mätningar har aldrig officiellt redovisats.

Varför har den av Bolagsverket utsedda särskilda granskaren inte har redovisat sin rapport?

Enligt lagstiftningen skall den särskilda granskarens rapport föredras på en ordinarie stämma eller vid en extrastämma. Extrastämma hölls den 14 juni 2021, varvid stämmans deltagare röstade på att rapporten inte skulle föredras.

Kommer ett godkännande av nuvarande lösning innebära att tilluftkanaler behöver byggas från "sopnedkast" till lägenheterna?

Nej, en sådan lösning kommer aldrig bli aktuell från sittande styrelse, då den avviker från husets ursprungliga ventilationsfunktion. En sådan lösning skulle därför kunna innebära att fastigheten påförs ett helt nytt juridiskt regelverk vilket

fastigheten inte klarar av (nybyggnadsregler). ☐



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

Försäljning av hyreslägenheter

En hyreslägenhet på Valhallavägen 148E kommer att återlämnas till föreningen senast den 31 maj 2022. Lägenheten är en 2:a på 62 kvm och visning kommer att äga rum under juni månad. ☐



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

Information från gårdsgruppen

Jag vill informera att det kommer att bli lite förändringar på vår gård. Eftersom flera enbuskar vid 148 E och F ser mycket bruna och torra ut kommer dessa att tas bort under den närmaste tiden.

Vi har en till ytan stor gård som behöver mycket underhåll. Det finns alltid saker som måste åtgärdas och som kommer kosta extra. 2014 slöt föreningen ett avtal om gårdsskötsel, som bland annat omfattade skötsel av 12 stora, 10 små krukor på gården och 5 krukor i rulltrappan mot Karlaplan. Antalet krukor har sedan dess ökat och föreningen betalar numera för skötsel av 25 stora och 10 små krukor på gården,

samt 6 korgar i uppgången från Karlaplan. Ökningen är 13 stora krukor och en korg i rulltrappan från Karlaplan.

MINSKA ANTALET BLOMKRUKOR

Styrelsen strävar efter att få föreningens ekonomi i balans, så att våra löpande intäkter täcker våra löpande kostnader, så är inte fallet idag. En genomgång av kostnader för underhåll och bevarande av vår fina gård har visat att kostnaden ligger på cirka en miljon kronor årligen, om vi inte gör några extra stora arbeten. Beloppet är mycket högt, enligt styrelsens uppfattning och en besparingsplan togs fram för att se om vi kan dra ner på kostnaderna med bibehållande av en fin gård.

Eftersom styrelsen inte vill rucka på de fasta blom- och växtlådorna fann vi att det enda besparings-

alternativet är att minska antalet blomkrukor. En genomgång av alla krukor har utförts av styrelsen och ett beslut har fattats att ta bort 13 stora krukor från gården. I dagarna kommer jag i samråd med gårdsgruppen att se vilka krukor som kan tas bort. ☐



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



Avisering om störande arbeten

Renovering av lägenhet

Vi kommer att genomföra en renovering av vår lägenhet vilket kommer att innebära vissa störningar i huset.

De störande arbetena kommer att vara begränsade till de, av styrelsen tillåtna tiderna. Vardagar 09.00-16.00 och lördagar 11.00-15.00. Söndagar och helgdagar får inga störande arbeten förekomma.

Renoveringen kommer att pågå under perioden:

Start: _____

Stopp: _____

Har ni frågor är ni välkommen att ta kontakt med oss på nedanstående telefonnummer.

Kontaktuppgifter:

Lgh nr: _____

Namn: _____

Telefonnummer: _____

Aviseras på anslagstavlan i porten.

Politik i föreningen



Stämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. På liknande sätt såsom Riksdagen är Sveriges högsta beslutande organ. Om vi fortsätter jämförelsen är styrelsen föreningens regering.

Finns det inte partipolitik i föreningen fungerar det ofta på ett sakligt sätt där klara och tydliga förslag med sakliga skäl vägs mot varandra. Sedan röstar man efter sitt bästa omdöme, för föreningens bästa. I de föreningarna är det ett rent nöje att vara styrelseledamot.

I många föreningar finns en minoritet som siktar på att utöva mer inflytande än de har röster till. Ibland för att driva ett särintresse varför politik i sin mest ursprungliga form finns och behöver beaktas i föreningsarbetet. Om vi tar extremfallet med en minoritet som har särintressen snarare än föreningsintressen som de vill driva så finns vissa mönster.

En sådan minoritet arbetar sällan genom att ta fram ett rakt sakligt förslag med sakliga skäl. Orsaken är att intressen som inte är helt förenliga med föreningens bästa sällan övertygar andra när innehållet i agendan är klart och sakskalet granskas. Istället används trick, finter och "fula" politiska metoder för chans till majoritet. Minoriteten försöker ofta underminera de personer som starkast kan motsätta sig det egna särintresset; den krets av personer som försöker driva allmänintresset. Styrelsen måste försvagas.

FÖR ATT UNDERMINERA EN STYRELSE är första steget att påstå att man fått för lite information. Det är något som kan få gehör hos andra, bland annat för att det i många fall faktiskt finns eller i vart fall ser ut som att det finns för lite information. Det är även en bra grogrund för att splittra och sprida misstänksamhet då det kan antydvas att det finns en avsikt bakom påstådd informationsbrist, kanske rentav ett samarbete för att dölja vad som är viktigt för medlemmarna. En konspiration!

För den som själv drivs av egenintresse är det rimligt att påstå att andra endast drivs av egenintresse. Andra steget är att ytterligare misstänkliggöra styrelsen som grupp eller enskilda ledamöter och påstå att de inte är skickliga, pålitliga eller rentav motarbetar medlemsintresset.

Tredje steget är att splittra övriga medlemmar, exempelvis genom att hitta någon fråga som fler stöder som kan sättas emot det man vill stoppa. En ofta framgångsrik metod är att skapa sidodiskussioner där olika medlemmar har olika uppfattning. Utrymmet på stämman är begränsat till obligatoriska punkter och vad som angivits i motioner men öppnar vid de

obligatoriska punkterna upp för ifrågasättande av särintressena. Det kan vara fråga om vilka olika ekonomiska prioriteringar som gjorts, som en del av frågerätten vid årsredovisningens dragning. Frågor kan även avse alltifrån hur tvättstugan sköts, om förvaltningen är prisvärd, om hur mycket pengar som avsätts för underhåll, om inte årsavgiften ska sänkas till frågor om man ska prioritera rabatter eller lekplatser.

FJÄRDE STEGET ÄR ATT I VART FALL skjuta upp beslutet. Om särintresset lyckats få medlemmarna att tro att information undanhållits, om styrelsen underminerats och om mycket tid har gått åt annat på stämman och medlemmarna är splittrade i flera frågor så kan en viktig omröstning undvikas genom att peka på att frågan inte hunnit diskuteras, borde ha beretts bättre och att viktig information saknats.

I kortform kan det sammanfattas så här:

"Visst är det viktigt med fasadrenovering, men vi har inte fått tillräcklig information om olika alternativ. Styrelsens arbete är under all kritik, det finns för starka band till föreslagen entreprenör för att det ska kännas riktigt bra. Varför vann inte annat bolag upphandlingen? Det finns inga läckage genom fasaden. Det går att göra punktvisa insatser med målare, mycket billigare. Det finns viktigare frågor för föreningen. Flera medlemmar har observerat sprickor i innertak. Det kan finnas rasrisk. Varför har inte styrelsen prioriterat det? Det är inte tillräckligt utrett om takfasadrenoveringen kan förvärra rasrisken. Avgifterna kanske måste höjas. Styrelsen driver bara sin egen agenda, vi på stämman måste tänka på helheten. I vart fall måste beslutet övervägas bättre och jag yrkar att frågan ajourneras tills styrelsen återkommer med en bättre utredning."

Exemplet är orealistiskt men ger en bra bild av mönstret, hur en slipsten kan dras helt utan någon form av saklighet eller uppriktighet. Agendan är att tillfälligt stoppa ett takbyte för att medlemmen med uteplats ska kunna sälja sin lägenhet innan byggställningar sätts upp som gör lägenheten mörk och svårsäld. För att nå agendan används misstänkliggöranden, svepskäl och skenargument. Föreningspolitik i en liten ask. Styrelsen måste ibland ha stort tålamod och arbeta intensivt med information och förankring för att få igenom sådant som är föreningsnyttigt. ■