



***Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2024***

Brf. Fältöversten

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i Brf Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Måndagen den 13 maj 2024, kl 18:00. Registrering från kl 17:00.

Plats: Garnisonens stora hörsal, Karlavägen 100, Stockholm

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 revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13a. Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
- 13b. Beslut om arvoden för valberedning
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Information och förslag från styrelsen
 - Proposition om stadgeändring p g a ändringar i Bostadsrättslagen, beslut 2 av 2
 - Proposition rörande enskilt nyttjande av föreningens gårdsyta
 - Information om upprättande av kontaktregister
18. Inkomna motioner och övriga anmälda ärenden
19. Mötets avslutande

Välkomna!

Styrelsen för Brf Fältöversten

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning	Sid 3.
Valberedningens verksamhetsberättelse	Sid 5.
Valberedningens förslag	Sid 7.
Propositioner och information från styrelsen	Sid 11.
Motioner från medlemmarna ...	Sid 14.
Blankett för fullmakt	Sid 27.

Valberedningen för BRF Fältöversten avger följande redovisning för verksamhetsåret 2023/2024

Vid årsstämman 7 juni 2023 valdes följande personer till valberedningen: Lars Nordin (sammankallande), Carina Dedemen, Birgitta Hagström, Charlotta Nylin och Jan Schneider.

Vid årsstämman 13 maj 2024 går mandattiden ut för samtliga styrelseledamöter utom för ordföranden Mats Fincke som har ett år kvar av sin mandattid. Valberedningen har haft samtal med samtliga styrelseledamöter, sökt kandidater till förtroendeposter och intervjuat alla som förklarat sig villiga att ställa upp till val.

Mot bakgrund av de många uppgifter som föreningen står inför och de många synpunkter som framförts på ordet är fritt och sociala medier hade Valberedningen önskat att fler medlemmar visat sitt ägarintresse genom att själva anmäla sitt kunnande och sin erfarenhet som kandidat till föreningens förtroendeposter.

I en väl fungerande förening bör samtliga kandidater intervjuas av valberedningen som på ett korrekt och objektivt sätt kan utvärdera behovet av och lämpligheten av kandidater som skall föreslås till årsstämman. Valberedningen har därför aktivt sökt kandidater för att täcka de behov föreningen står inför. Totalt har valberedningen haft 30 möten och genomfört 38 intervjuer och samtal med kandidater.

Valberedningen föreslår följande oförändrade antal förtroendeposter

Styrelseledamöter	7
Styrelsesuppleanter	2
Internrevisor	1
Valberedning	5

Valberedningens förslag till arvoden

Styrelse, internrevision och valberedning är tre viktiga pelare för en väl fungerande bostadsrättsförening. Liksom föregående år, relateras arvoden till inbördes ansvars- och arbetsbelastning och knyts till basbelopp.

Valberedningen föreslår följande arvoden exklusive sociala avgifter:

Styrelse: oförändrat 9 prisbasbelopp (515 700 kr)
Internrevision: oförändrat 0,2 prisbasbelopp (11 460 kr)
Valberedning: oförändrat 0,9 prisbasbelopp (51 570 kr)

Valberedningens förslag till föreningens förtroendeposter

Förutom kunskaper i ekonomi och fastighet har valberedningen fäst särskild vikt vid att finna kandidater med ambition att följa lagar och regler samt att stärka demokratin och sammanhållningen inom föreningen.

Efter noggrant övervägande föreslår Valberedningen därför att årsstämman 2024 väljer följande personer till föreningens förtroendeposter. Samtliga har dokumenterad kompetens för styrelsearbete och/eller har under året genomgått sådan utbildning. Kandidater till styrelse och revision har lämnat utdrag ur belastningsregistret, vilka varit utan anmärkningar.

Förslag till Styrelse

MATS FINCKE, 1 år kvar av mandattiden
SUSANNA BERVÅ, omval 2 år
CHARLOTTE STUART, omval 2 år
CERI CARLILL, nyval 2 år
BERTIL ADLER, omval 1 år
GÖRAN EGELIUS, nyval 1 år
PAUL HJEMDAHL, omval 1 år

Förslag till Styrelsesuppleanter

ANNE LASZLO, omval 1 år
CHRISTER ENGLUND, nyval 1 år

Förslag till Internrevisor

THOMAS AVEHEIM, nyval 1 år

Förslag till Revisor

Valberedningen föreslår fortsatt förordnande av Moore Allegretto Revisionsbyrå Stockholm som extern revisor till BRF Fältöversten.

Förslag till Valberedning

LARS NORDIN, (sammankallande) omval 1 år
CARINA DEDEMEN, omval 1 år
BIRGITTA HAGSTRÖM, omval 1 år
CHARLOTTA NYLIN, omval 1 år
JAN SCHNEIDER, omval 1 år

Fältöversten 27 mars 2024

Valberedningen

Carina Dedemen, Birgitta Hagström, Lars Nordin, Charlotta Nylin, Jan Schneider

Presentation av Valberedningens förslag till kandidater för förtroendeposter i Brf-Fältöversten 2024/2025

Valberedningens förslag till ny Styrelse

MATS FINCKE

1 år kvar av mandattiden

Flyttade till Fältöversten 2022 och är ordförande sedan 2023. Född 1966 och utbildad SAS-pilot. Har även läst affärsjuridik under 3 år på heltid. Har under en längre tid arbetat som kvalitetsrevisor inom civil luftfart vilket innebär ett godkännande av Transportstyrelsen. Har också varit ordförande och styrelseledamot i bostadsföreningar i Vasastaden och nedre Östermalm. Under flera år var han också ordförande och sedan prokurist i en större bostadsrättsförening i svenska fjällvärlden.



SUSANNA BERVÅ

Omval 2 år

Inflyttad 2022 och har tidigare bott i Vasastan. Ekonom i grunden men har arbetat som företagsledare i olika bolag av olika storlekar. Bland annat i MTG som Affärsområdeschef för all radioverksamhet (i Sverige och internationellt) samt Ark Travel, svensk affärsresebyråkedja noterat på Aktietorget. Därutöver mindre företag inom bland annat modebranschen. Är idag en aktiv halvpensionär med konsultuppdrag inom främst ekonomi samt ett antal olika styrelseuppdrag. Har tidigare erfarenhet av styrelsearbete som kassör, både i större och mindre bostadsrättsföreningar. Lyhördhet samt öppen och rak kommunikation är viktiga ledord för Susanna.



CHARLOTTE STUART

Omval 2 år

Har bott i Fältöversten sedan 1987 och ingick under flera år innan ombildningen i föreningens valberedning. Är jur.kand. och har under de yrkesverksamma åren bland annat tjänstgjort som kreditchef, informationschef, chef för ett mindre försäkringsbolag och marknadschef samt haft en rad styrelseuppdrag av varierande dignitet. Ingick i styrelsen för Brf Fältöversten under åren 2016-2017, 2018-2020 samt 2022-2023 med ansvar för informationsfrågor. Charlotte har lång och gedigen erfarenhet som jurist, av ledningsarbete och styrelseuppdrag.





CERI CARLILL
Nyval 2 år

Född i London 1960, Ceri har bott i Fältöversten sedan 2019 och har examen i moderna språk och lingvistik från Oxfords Universitet. Ceri arbetar som IT-strategikonsult och har stor erfarenhet när det gäller informationsanalys. Ceri har arbetat internationellt (UK, Frankrike, USA, Sverige). Under fem år var han styrelseledamot för en större välgörenhetsorganisation i UK, med fokus på strategi och utveckling. Han har stor IT-kompetens som kan gagna föreningen.



BERTIL ADLER
Omval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 1983 och var en av de främsta drivande krafterna när bostadsrättsföreningen Fältöversten köpte fastigheten 2008 och verkade därefter i föreningens styrelse under flera år. Under sin yrkesverksamma tid arbetade han vid Försvarets Materielverk (FMV) som ingenjör och projektledare, bl.a. med marina fartygs- och vapensystem. Bertil äger en fritidsfastighet på Resarö i Vaxholm och har där suttit i styrelsen i samfällighets- och fastighetsägareföreningen under många år. Bertil är genuint intresserad av vår fastighet och kan den utan och innan. En sådan kunskap har vi i dagsläget stort behov av.



GÖRAN EGELIUS
Nyval 1 år

Har bott i Fältöversten i drygt 10 år och har dessförinnan 30 års erfarenhet av att bo i bostadsrättsföreningar. Har vid flera tillfällen varit aktiv som styrelsemedlem där han bland annat ansvarat för fastighetsfrågor. Är civilingenjör (KTH) med inriktning industriell ekonomi. Har arbetat inom industrin och har även varit egen företagare. Har intresse för och är van att hantera frågor om fastighet och juridik. Är intresserad av ett gott samarbete och trivsel i föreningen.



PAUL HJEMDAHL
Omval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 1988. Aktiv pensionär som professor i klinisk farmakologi och överläkare vid Karolinska Universitetssjukhuset, Solna. Mångårig erfarenhet av olika ledningsuppdrag, bl.a. som verksamhetschef vid Karolinska sjukhuset under 9 år samt som ordförande, sekreterare eller projektledare främst inom läkemedelsområdet men även inom forskningsetik. Vill främja långsiktig planering och en klokare prioritering av föreningens många och ofta kostsamma underhålls- och förbättringsåtgärder

Valberedningens förslag till styrelsesuppleanter

ANNE LASZLO
Omval 1 år

Har bott i fältöversten i över 30 år. Arbetar som forskollärare och har även varit förskolechef. Tidigare arbete på Ikea i Frankrike och Sverige har inneburit en hel del kundkontakter från hela världen och vana vid att kommunicera. Anne har ett stort intresse för byggnadsvård och vill bidra till att vår förening sköts med en långsiktig planering på alla plan och att styrelsen är transparent och tar vara på medlemmarnas åsikter i demokratisk anda. Alla beslut om väsentliga och kostsamma investeringar och underhållsåtgärder bör bli föremål för stämmogodkännanden.



CHRISTER ENGLUND
Nyval 1 år

Flyttade till Fältöversten 2020. Har en bakgrund med närmare 35 år i Bank- och finansbranschen innan han var med och byggde upp den av staten beslutade casinoverksamheten. 2007 startade Christer ett eget bolag inom ledarutveckling. Christer har suttit 19 år i Svenska Ishockeyförbundets styrelse varav 11 år som ordförande samt 13 år i Internationella Ishockeyförbundet.



Som erfaren föreningsmänniska med ekonomisk bakgrund vill Christer verka för att BRF Fältöversten skall vara en väl fungerande förening och att vi kan samverka på ett positivt sätt.

Valberedningens förslag till internrevisor

THOMAS AVEHEIM
Nyval 1 år

Har bott i Brf Fältöversten sedan 1 juli 2021. Är civilekonom och har arbetat inom skatteförvaltningen, på IBM och på Swedbank före pensionen 2012. Har suttit i styrelsen för två bostadsrättsföreningar, senast i det närliggande kvarteret Brf Djursborg på Erik Dahlbergsgatan 7. Är intresserad av frågor som rör ekonomi och administration och önskar även verka för en fin miljö inom föreningen.



Valberedningens förslag till valberedning



LARS NORDIN

Omval 1 år

Civilingenjör (KTH) 1965 och företagsekonomi (Stockholms universitet). Verksam i ett 40-tal länder som projektledare i tre internationella utvecklingsbanker. Flyttade tillbaka till Sverige och Fältöversten 2013 och intresserar sig för föreningens utveckling genom att delta i föreningsstämmor och motionera om förbättringsåtgärder. Har varit ordförande i 10 år i en vägförening och även kassör i en nystartad bostadsrättsförening. Önskar i valberedningen bidra till en hög kompetens i styrelsearbetet..



CARINA DEDEMEM

Omval 1 år

Flyttade till Fältöversten tillsammans med familjen för mer än 20 år sedan och trivs bra men anser att mycket kan bli ännu bättre. Carina har tidigare arbetat med rekrytering och har erfarenhet av att driva företag och andra styrelseuppdrag sen tidigare. Detta, tillsammans med hennes sociala kompetens, är en tillgång för valberedningen. Carina är angelägen om att öka trivseln på Fältöversten och är för transparens..



BIRGITTA HAGSTRÖM

Nyval 1 år

Har arbetat på Sveriges Television i fyrtiofyra år bland annat som Programförsäljare och Marknadsförare (18 år) men också som Ekonomichef och Controller (26 år). Utbildning: Eftergymnasial bland annat på Stockholms Universitet. Har varit styrelseledamot i flera Brf föreningar samt ägnat de senaste sex åren åt att vara styrelseledamot i flera styrelser inom Spf Seniorerna Stockholmsdistriktet.



CHARLOTTA NYLIN

Omval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 2009. Är Byggnadsingenjör och Civilekonom och har arbetat på försäkringsbolag och bank med IT-system för fastighetsunderhåll, fastighetsanalys och BRF-analys samt med analys av fastighetsbolag, bostadsmarknader, bostadsrättsföreningar och banker. Har tidigare varit ordförande respektive revisor i en BRF på Kungsholmen.



JAN SCHNEIDER

Omval 1 år

Är legitimerad optiker och har haft eget företag under 35 år. Har varit styrelsemedlem i IFK Malmö handboll under 4 år. Har även varit sektionsledare för ungdomar/golf på Vellinge golfklubb under 5 år. Är pensionär sedan ett par år tillbaka.

Proposition nr 1 från styrelsen till årsstämman 2024 om stadgeändring

Styrelsens förslag till ändring i Brf Fältöverstens stadgar i anledning av lagändring i 7 kap Bostadsrättslagen, vilken trädde i kraft 1 januari 2023. Förslaget nedan (ny text under § 9) lades fram och bifölls första gången vid ordinarie föreningsstämma 7 juni 2023 och läggs fram andra gången vid ordinarie föreningsstämma 13 maj 2024.

§ 9 LÄGENHETSFÖRÄNDRING

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

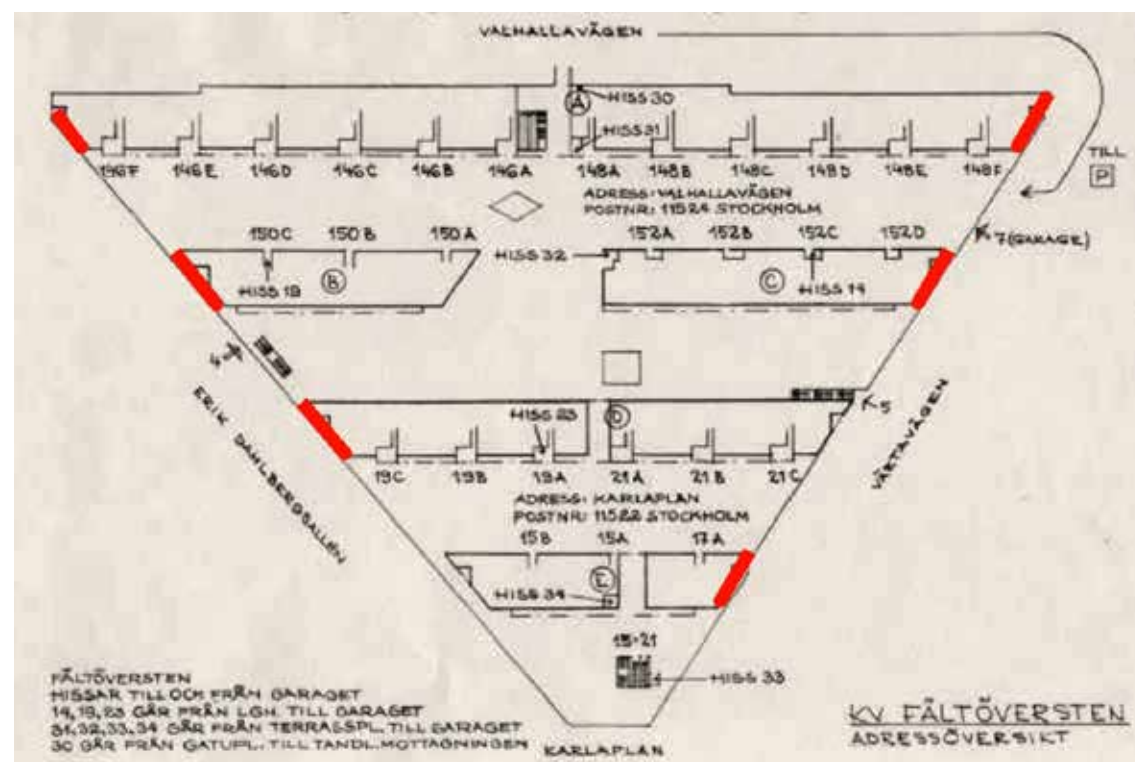
Bostadsrättshavare som vidtar åtgärd som anges ovan utan styrelsens medgivande eller hyresnämndens tillstånd kan tvingas att avflytta om rättelse inte vidtas efter tillsägelse.

Proposition nr 2 från styrelsen till årsstämman 2024 rörande fråga om enskilt nyttjande av gårdsmark

Beskrivning av frågan om enskilt nyttjande av gårdsmark,

Några medlemmar har framfört önskemål om att få disponera markytor i anslutning till den egna bostadslägenheten för enskilt nyttjande. Det är fråga om lägenheter i gårdsplanet vid huskropparnas gavlar med balkonger, dörr eller fönster som vetter mot passagerna mellan husgavlarna och glasracket runt gården.

Styrelsen bedömer att det från förvaltningssynpunkt inte finns något som hindrar att bostadsrättshavarna får disponera gårdsytan i anslutning till deras lägenheter så länge aktuella ytor förblir tillgängliga för löpande underhåll och reparationer av fastigheten. Det är sex platser som kan komma ifråga – rödmarkerade. Flera av platserna berör två lägenheter som då behöver var sitt arrendeavtal.



Bakgrund

Frågan behandlades vid stämman 2010 som efter utredning då beslöt att de fem platserna som då var aktuella kunde upplåtas. Flera av platserna berör två lägenheter.

Utredning inför stämman 2010

Styrelsen hade låtit genomföra en inventering och en utredning genomförd av en advokat. Utredningen visar att det är fullt möjligt att upplåta del av gårdsmark i anslutning till berörda bostadsrättsinnehavares lägenheter under följande förutsättningar:

1. Upplåtelse sker genom ett lägenhetsarrende.
2. Marknadsmässig hyra ska utgå.
3. Det finns inget besittningsskydd.
4. Regler upprättas för hur uteplatsen får nyttjas.
5. Bestämmelser om skicket som det upplåtna gårdsutrymmet skall hållas i samt huruvida markiser, staket, belysning och annat skall tillåtas.

6. Arrendatorn är skyldig att vid avtalets upphörande på begäran av föreningen avlägsna alla typer av anordningar och städa området.
7. Det är inte tillåtet att upplåta utrymmet i andra hand.

Juridiska avvägningar grundade på utlåtande från advokat

Den s k likhetsprincipen innebär att varken styrelsen eller föreningsstämman får fatta beslut som är ägnade att bereda otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Enligt styrelsens uppfattning strider det inte med likhetsprincipen att föreningen upplåter gårdsutrymme till aktuella bostadsrättshavare så länge upplåtelsen sker på marknadsmässiga villkor. Avtal om upplåtelse medför då inget otillbörligt gynnande av vissa medlemmar på övrigas bekostnad.

Det beslöts år 2010 att marknadsmässiga villkor för arrendeavgiften skulle vara en hundradels basbelopp per månad (1/100 PBB per mån) som ett enhetsarrende.

Eftersom de upplåtna gårdsytorna, är begränsade och dessutom belägna i smala passager som inte används av övriga boende i någon nämnvärd utsträckning, synes upplåtelser inte heller medföra några stora nackdelar för övriga föreningsmedlemmar.

De fem gårdsytorna som upplåts år 2010 har varit avstängda med låsta grindar men dessa avtal har sagts upp för förnyad behandling av stämman år 2024 tillsammans med ytterligare en gårdsyta vid gavel 152 D. Flera av platserna berör två lägenheter.

Proposition

Styrelsen förslår att stämman 13 maj 2024 fattar beslut om föreningen skall tillåta enskilt nyttjande av gårdsmark eller inte.

Vid bifall till förslaget ska styrelsen erbjuda arrendeavtal (lägenhetsarrende) till berörda lägenhetsinnehavare omfattande gårdsyta utanför egen lägenhet med arrendeavgift 1/100 PBB per månad och övriga villkor enligt ovan beskrivna.

Ett grundläggande villkor är att ett brandsäkerhetsutlåtande tillstyrker att gårdsytorna inte behöver vara öppna som utrymningsvägar.

Motion nr 1.

Ang. enskilt nyttjande av föreningsgemensam yta genom avstängning av gemensam passage.

Kort bakgrund

Makarna Harbo, nedan Bostadsrättshavarna, äger gemensamt bostadsrättslägenhet nr 1002/570, nedan Bostadsrättslägenheten, som har terrass mot söder samt fönster och dörr mot öster. Dörren i fråga går utåt och det är en gemensam gång (anlagd på föreningsgemensam yta) i direkt anslutning till fasaden.

Bostadsrättslägenheten är en av flera som färdigställdes år 2018 efter att ett tidigare daghem - som nyttjade ytan i fråga - hade sagts upp av föreningen. År 2010 tog föreningsstämman upp ett ärende och det beslutades då att alla de bostadsrätter som har en gång i anslutning till gavel skulle få avskärma dessa gångar med staket och lås. Som framgår av bilagda bilder så är samtliga gavlar avstängda utom två (varav en är belägen vid Bostadsrättslägenheten och den andra i anslutning till föreningens uthyrningslägenhet). Denna beslutade lösning är alltså gällande och såvitt känt har över tid inte invänts något som skulle ha föranlett ändring av nämnda beslut.

Aktuell lägenhetsyta ingick vid beslutet som fattades vid stämman under 2010 i ett daghem i fastigheten vilket innebar att den lösning som beslutades att medges övriga bostadsrättshavare med motsvarande förhållanden i anslutning till sina lägenheter således inte var aktuell. Med den rådande situationen, med fri passage, omedelbart i anslutning utanför lägenhetens fönster och dörr förekommer återkommande olägenheter. Följande exempel på olägenheter kan nämnas: Det går inte att låta utåtgående dörr stå öppen (pga för smal passage

och kollisionsrisk), direkt insyn då personer som passerar utanför går ca 30 cm från fönster/gavel. Tillfällen förekommer där bl. a. barn bankat på fönster, hundar och katter som utövar sina behov mot fasaden m.m. Det bör också påpekas, att av samtliga marklägenheter i föreningen så är Bostadsrättslägenheten den enda som saknar en rabatt eller annan åtgärd av avskiljande karaktär.

Förslag till beslut

Bostadsrättshavarna yrkar på att få vidta motsvarande avstängningsåtgärder, samt att få ta föreningsgemensam yta i anspråk, på sätt som i enlighet med ovan omnämnt beslut medgetts för lägenheter i markplan med gång i anslutning till lägenheten, dvs. lägenheterna som omfattades av beslutet på stämman 2010, med åberopande av likhetsprincipen i Bostadsrättslagen.

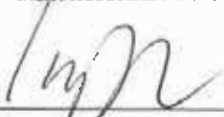
För nyttjande av den föreningsgemensamma ytan som genom avstängningen görs tillgänglig endast för Bostadsrättslägenheten accepterar Bostadsrättshavarna gängse för ovan nämnda motsvarande ytor i föreningen tillämpade modell avseende ersättning till föreningen.

Se bifogade ritning där Bostadsrättslägenheten markerats liksom övriga dito med motsvarande redan erhållna reglering avseende enskilt nyttjande.

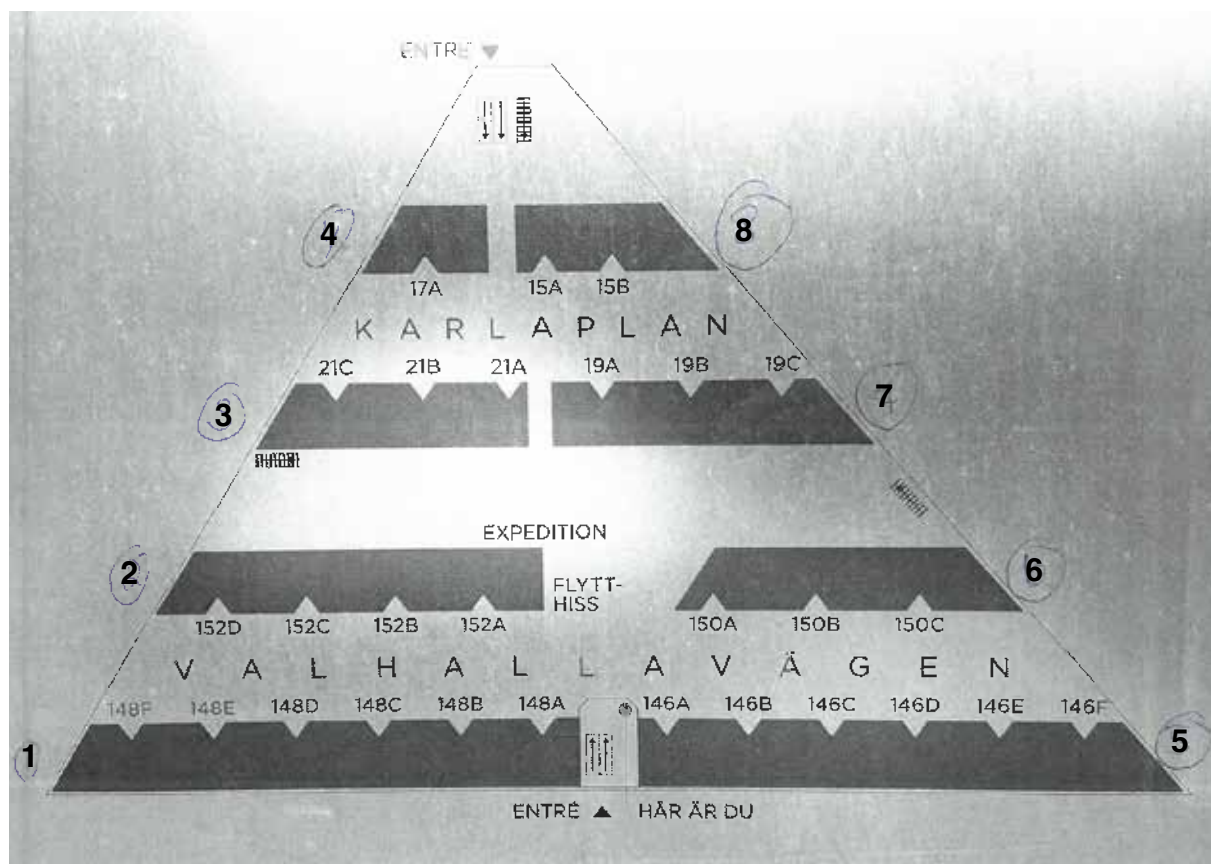
Avslutningsvis föreslås föreningsstämman att bifalla förslaget enligt ovan.

Stockholm den 31 januari 2024

Namnunderskrift av Bostadsrättshavarna


Ingrid Harbo


Carsten Harbo



Styrelsens ställningstagande till motion nr 1, enskilt nyttjande av föreningsgemensam yta

Styrelsen har lagt fram samma ärende i en till 2024 års ordinarie föreningsstämma ställd proposition.

Det innebär att samma frågeställning kommer att behandlas och vara föremål för omröstning av stämman, dock inte som motion utan i form av en av styrelsen ställd proposition.

Av den anledningen föreslår styrelsen att motionen avslås.

Motion nr 2.



Styrelsens ställningstagande till motion nr 2, bordtennisbord för utomhusbruk

Styrelsens inställning är att alla aktiviteter och investeringar som befrämjar trivsel och god sammanhållning är av godo. På föreningens område finns för närvarande iordningsställda sittgrupper, lekplatser, bänkar att vila på samt en boulebana. Närmast planeras en gemensam grillplats för de boende.

När man investerar i ny utrustning för att tillmötesgå de önskemål som framförs är nyttan i relation till behovet av underhåll avgörande. Ett bordtennisbord är inte underhållsfritt och behöver sannolikt en förvaringsplats under de kalla årstiderna. Ska man använda det krävs också att det är vindstilla ute, vilket inte så ofta är fallet.

Idén är lovvärd men styrelsens uppfattning är att ett bordtennisbord skulle medföra merarbete för förvaltningen som inte motsvarar användningsgraden.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion nr 3.

Renovering av trapphus och entréer

Bakgrund

Entréer och trapphus är efter gårdar det första som möter besökare till BRF Fältöversten. Entréer och trapphus ger en signal om att fastigheten är välkött och därmed en förening som man vill bo i. Ofta anlitas företag som ger föreningen råd om färgsättning på väggar, tak, lister, mattor med mera. Värdet på föreningens fastighet och därmed medlemmarnas investering upprätthålls eller ökar. En fräsch port kan ge potentiella köpare den sista knuffen att bestämma sig för att köpa en lägenhet i föreningen. Extra viktigt i dessa tider när priserna på bostadsrätter har fallit.

Trapphusen och entréer i BRF Fältöversten håller undermålig standard. Det behövs en renovering och uppfräschning samt att hissarna ses över. I samband med en renovering bör även en översyn göras av luckorna som sitter på väggen till stammarna i trapphusen så att de är godkända och brandsäkra. Luckan som satt utanför min entrédörr var enligt byggfirman som renoverade lägenheten, inte godkänd och byggfirman bytte då luckan till en brandsäker lucka. I grannföreningen BRF Kasernberget som är en likartad fastighet som BRF Fältöversten, har trapphus, hissar och entréer renoverats med gott resultat och har säkerligen ökat både trivsel och värde för medlemmarna.

Förslag till beslut

- Att BRF Fältöversten startar renoveringen och uppfräschningen av föreningens portar, trapphus och hissar med tillbehör som exempelvis mattor.
- Att om detta inte ryms i 2024 - 2025 års handlingsplan, tydligt berätta om när föreningens entréer renoveras och att avgifterna anpassas så att renoveringen kan bli en verklighet.

Stockholm 31 mars 2023

Eva B Henriksson

Styrelsens ställningstagande till motion nr 3, renovering av trapphus och entréer

Styrelsen instämmer i motionärens slutsatser om de gynnsamma effekter snygga och väl inredda trapphus och entréer har såväl på de boendes trivsel som det positiva intryck som besökare får av föreningen. Renovering av trapphus och entréer kommer att genomföras enligt underhållsplanen.

I mellantiden pågår naturligtvis nödvändigt, löpande underhåll av entréer och trapphus.

Styrelsen anser att motionen är besvarad och föreslår att den avslås.

Motion nr 4.

Cykelförvaring i BRF Fältöversten

I många bostadsrättsföreningar i Stockholm finns cykelrum eller andra förrådsutrymmen som upplåts till föreningens medlemmar för förvaring av cyklar under vinterhalvåret eller under annan tid när cykeln inte används. En service som många yngre upplever positivt. I BRF Fältöversten däremot finns garage för bilar i källaren men ingen service för cyklar. Omodernt och inte särskilt attraktivt om föreningen vill locka yngre medlemmar till föreningen.

Istället tvingas cyklande medlemmar att ställa cykeln utomhus utsatt för väder och vind under alla årstider. Cyklar som numera kan kosta över 20 000 kr. Alternativet är att ta upp cykeln till lägenheten eller förrådet med risk för grus och smuts i trapphus och hissar. Istället står relativt rymliga barnvagnsförråd i anslutning till portarnas entréer i princip helt tomma. I barnvagnsförråden skulle föreningen kunna upplåta plats för cykelförvaring, eventuellt mot en mindre kostnad och kodning av blippar för att säkra att de cyklar som står i barnvagnsrummen har en ägare i trapphuset.

Dessutom bör cykelställens kapacitet ses över och föreningen ta ansvar för att ställa om mot mer klimatanpassade färdmedel som cykeln utgör. Cykelställens kapacitet på gården behöver således byggas ut så att alla medlemmar som väljer cykel får plats.

Förslag till beslut;

- Att BRF Fältöversten erbjuder medlemmar att ställa cyklar i barnvagnsförråden i mån av plats under vintermånader.
- Att cykelställens kapacitet på gården ses över och byggs ut.

Stockholm 29 februari, 2024

Eva B Henriksson

Styrelsens ställningstagande till motion nr 4, upplåtelse av barnvagnsrum för cykelförvaring

Barnvagnsförråden som finns inrymda vid cirka hälften av föreningens portar byggdes för att tillgodose de säkerhetskrav som ställs av bland andra Brandförsvaret rörande föremål och hjälpmedel som inte kan lämnas utomhus. Det är inte tillåtet att blockera entréer, trapphallar eller trapphus med skrymmande föremål som barnvagnar, rullatorer eller rullstolar.

I den mån rullatorer och rullstolar inte får plats i föreningens två hjälpmedelsförråd ska även de kunna placeras i barnvagnsförråden.

De parkeringsplatser som finns i källarplanet under kvarteret Fältöversten ägs av AMF och hyrs ut av Aimo Park. De administreras således inte av bostadsrättsföreningen, mer än så till vida att de elektroniska taggar som går till föreningens entréer programmeras av förvaltaren för boende i föreningen som hyr en parkeringsplats av Aimo Park så att de får access till parkeringsgaraget via de hissar som går ända ner till källaren.

Eftersom antalet parkerade cyklar på gården är många gånger fler än möjliga, tillgängliga platser i barnvagnsförråden skulle det strida mot likabehandlingsprincipen om endast ett fåtal erbjöds plats. Oaktat detta måste alltid barnvagnar, rullstolar och rullatorer ha företräde. Behovet av förvaring för dessa hjälpmedel varierar över tiden. Det skulle vara mycket svårt att i förväg beräkna hur många platser som skulle kunna göras tillgängliga för cyklar i barnvagnsförråden under nästkommande vinterperiod.

Översyn av antalet cykelställ och dessas placering kommer att göras under året i samarbete med den trädgårdsarkitekt som anlitas för att se över gårdarna. Styrelsen avser att återkomma med förslag rörande placering och eventuell utökning av antalet cykelställ när översynen är gjord.

Styrelsen anser att motionen är besvarad och föreslår att den avslås

Motion nr 5.

Återigen tar jag upp mitt tidigare yrkande/motion från 2019 angående borttagande av den gigantiska sandlådan mellan 148D, 148E och 152D. Den enorma och fula sandlådan är fortfarande kvar, den blev något avkortad med 14 cykelplatser på ena gaveln.

Den här gigantiska sandlådan används mycket sällan, och då oftast av folk som inte bor i föreningen.

Som jag vet så byggdes sandlådan som en tillfällig lösning till dåvarande förskola, vars lokaler nu är ombyggda till marklägenheter.

Det finns ju flera andra fina lekplatser inom vår förening, så det borde vara tillräckligt.

Jag yrkar:

- att den gigantiska sandlådan inklusive lekredskap tas bort helt och hållet.
- att ytan görs om, t.ex. till en gräsmatta, för minsta möjliga kostnad.

Stockholm 2024-02-29

Carina Hevholm
148E lgh 0196

Styrelsens ställningstagande till motion nr 5, avlägsnande av sandlåda utanför Valhallavägen 148 D-E och 152 D.

Frågan om borttagande eller minskning av den stora sandlådan på aktuell plats har tidigare behandlats på ordinarie föreningsstämman 2019, då motionen bifölls så till vida att stämman beslutade att minska sandlådans storlek, något som också verkställdes.

Motionärens yrkande är att sandlådan nu tas bort i sin helhet och att gräsmatta anläggs på den markyta som därmed blir frilagd.

Styrelsen delar uppfattningen att antalet lekplatser på gården överstiger det verkliga behovet och att en minskning av ytan som idag utgör lekplatser skulle kunna göras till förmån för ytterligare rekreationsytor för de boende.

Eftersom det är tämligen kostsamt att ta bort en stor sandlåda planerar styrelsen att diskutera frågan med anlita trädgårdsarkitekt, som kommer att göra en total översyn av växter och allmänna ytor på gårdarna under det kommande året. Styrelsen avser att återkomma med förslag till hur föreningen bör göra med den stora sandlådan vid nästa års ordinarie föreningsstämma (2025).

Med hänvisning till ovanstående anser styrelsen att motionen är besvarad.

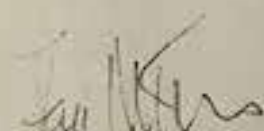
Motion nr 6.

Kostnader för ventilationsprojektet

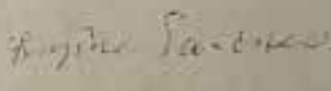
Vi och många andra i föreningen önskar få saredovisat *samtliga kostnader* som har att göra med nedanstående två frågor:

- Hur mycket pengar har sittande styrelse lagt ner på utredningar, överklaganden, omkalibrering av fläktar med mera när det gäller ventilationsprojektet, detta efter att sittande styrelse tog över i juni 2022?
- Hur mycket har föreningens el- och värmekostnader ökat under 2023 jämfört med 2022?

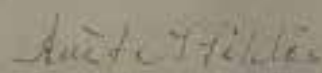
Till saken hör att stämman i juni 2023 beslöt att pausa alla kostnader för ventilationsprojektet, något som tyvärr inte protokollfördes.



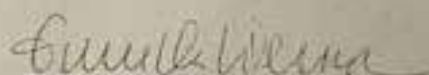
Jan Nilsson



Birgitta Sandstedt



Anita Ståhlås



Gunilla Wernar

Styrelsens ställningstagande till motion nr 6, Kostnader för ventilationsprojekt

Motionärerna begär information om vilka kostnader som lagts ner på ventilationsprojektet sedan sittande styrelse tillträdde samt att få uppgift om hur mycket föreningens värmekostnader ökat mellan åren 2022 och 2023. Skrivelsen uppfyller inte de formella kraven på en motion eftersom den inte innehåller något konkret yrkande rörande omröstning bland stämmodeltagarna och borde därför ha avvisats. Dock anser styrelsen att den som önskar svar på relevanta frågor självklart ska få det.

De uppgifter som efterfrågas redovisas under punkten 8 på dagordningen, "Föredragning av styrelsens årsredovisning".

Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad

Motion nr 7.

I väntan på myndighetsbeslut Bordlägg ventilationsfrågan

Ventilationsfrågan har länge diskuterats och utretts.

Bakgrund

- Ventilationslösningarna i Brf Koppartältet och Brf Fältöversten är likvärdiga.
- Brf Koppartältet och en rad andra föreningar i Stockholm, inklusive Brf Fältöversten, fick i februari 2023 användarförbud av Stadsbyggnadskontoret, SBK, p g a befarad brandrisk. Samtliga föreningar, utom Brf Fältöversten, överklagade och har FTX-ventilationen i bruk med bra resultat.
- Brf Koppartältet lät med hjälp av två SAK3 brandingenjörer i april 2023 utföra ett brandtest. Testet var godkänt med råge, och visar att systemet klarar dagens nybyggnadskrav.
- Länsstyrelsen beslut i slutet av 2023 att upphäva Brf Koppartältets användarförbud, det vill säga godkänna FTX.
- SBK gavs därefter möjlighet att yttra sig över Brf Koppartältets brandtest, eftersom deras överklagan inlämnats innan brandtestet var utfört, vilket gjorde att Länsstyrelsen inte kunde ta med det i sitt yttrande. Det framgår också att det är SBK som har den tekniska bevisbördan och inte föreningarna.
- SBK har nu återigen krävt användarförbud, trots att man inte kunnat bevisa att anläggningen skulle vara brandfarlig. Politikerna i Stadsbyggnadsnämnden, SBN, gick den 22 februari 2024 på SBK:s linje och beslut, trots Länsstyrelsens tidigare beslut, att anläggningen skulle stängas.

Frågan om FTX är alltså inte avgjord utan vi väntar på beslut från Länsstyrelsen och eventuellt vidare instanser. På grund av att frågan nu är grundligt utredd borde beslut från Länsstyrelsen snart komma. I andra kommuner som Solna och Järfälla är FTX godkänt och fungerar väl.

Nuläge

Brf Koppartältet kommer att överklaga SBN:s beslut till Länsstyrelsen med begäran om inhibition, precis som för ett år sedan. Att Brf Fältöversten inte kan överklaga beror på att föreningen vek sig för SBK:s användarförbud i februari 2023.


Åtgärd

Det är viktigt att vi nu inväntar det slutliga beskedet från Länsstyrelsen och eventuellt övriga instanser innan nya ventilationslösningar utreds. Cirka 40 miljoner har investerats och betalats för FTX-anläggningen, som enligt vår erfarenhet fungerade väl under det år som den var i bruk. Att skrota anläggningen och ersätta den med en ny skulle innebära stora kostnader, pengar som behövs för att bekosta omfattande underhållsbehov. Avgifterna torde då också behöva höjas väsentligt, helt i onödan.


VI kräver därför bordläggning av ventilationsfrågan, vilket denna gång avser ett STOPP för vidare utredningar av alla slag, tills frågan är slutligt avgjord.




Eva B Henriksson




Jan Nilsson



Birgitta Sandstedt



Anita Ståhlås



Gunilla Wernar

Styrelsens ställningstagande till motion nr 7, Bordläggning mm av ventilationsfrågan

Motionärerna begär stämmans bifall till, som det kan förstås, två separata yrkanden, bordläggning av ventilationsfrågan som sådan samt att alla utredningar rörande ventilation tills vidare stoppas.

Det första yrkandet, bordläggning av ventilationsfrågan, beslutades redan på extrastämman den 27 februari 2023. Skälet var att styrelsen skulle ges möjlighet att ytterligare utreda vilken eller vilka framtida, tillåtna ventilationslösningar som sammantaget är de mest fördelaktiga för Brf Fältöversten och lägga fram dessa för omröstning på en kommande stämma.

Utredningar sorterar under styrelsens ansvar som en del av den löpande förvaltningen och är således inte en fråga stämman kan besluta om. Det är styrelsens skyldighet att i varje sammanhang se till föreningens bästa och bedriva därmed förenligt utredningsarbete.

Med hänvisning till ovanstående anser styrelsen att motionen är besvarad och föreslår att den avslås i sin helhet.

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 i föreningen 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 13 maj 2024.

Lägenhet nr: _____

Namnsteckning: _____

Namnförtydligande: _____



Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2024
Bostadsrättsföreningen Fältöversten