



EXTRA FÖRENINGSS- STÄMMA

DEN 8 DECEMBER 2025

Kallelse till Extra föreningsstämma

Medlemmarna i Brf Fältöversten kallas härmed till extra föreningsstämma.

Tid: Måndagen den 8e december 2025, kl 18:00. Registrering från kl 17.00.

Plats: Garnisonens stora hörsal, Karlavägen 100, Stockholm.

Lättare förtäring och dryck kommer att serveras.

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. Proposition om stadgeändring i Brf Fältöverstens stadgar, § 5, 9 och 12
9. Stämmans ställningstagande i frågan om väckande av fastställelsetalan mot tidigare styrelseledamöter
10. Status på ventilationsprojektet (Informationspunkt)
11. Stämmans avslutande

Välkomna!

Styrelsen för Brf Fältöversten

Innehållsförteckning

Kallelse och dagordning	Sid 3
Styrelsens proposition om revidering av stadgar	Sid 5
Fråga om ansvar för tidigare styrelseledamöter i Brf Fältöversten	Sid 11
Blankett för fullmakt	Sid 15

Styrelsens proposition om revidering av stadgar

Styrelsens förslag till revidering av Brf Fältöverstens stadgar i den form de senast antogs, vid ordinarie föreningsstämma 7 juni 2023.

Ändringarna avser delar av §§ 5, 9 och 12 i stadgarna. I förslaget skall viss text tas bort (**markerat med rött**) och annan text läggas till (**markerat med grönt**).

Förslaget läggs fram första gången vid extrastämma den 8 december 2025 och vid ordinarie föreningsstämma våren 2026.

§ 5. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskoment, som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren skall tillse att föreningen och förvaltaren har korrekta kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavaren eller annan som då ska ha skriftlig fullmakt att företräda bostadsrättsinnehavaren i samtliga frågor rörande bostadsrätten.

Kontaktuppgifter ska bestå av mobilnummer, email och adress, på vilken bostadsrättsinnehavaren befinner sig för längre period eller är skriven på.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att hålla sig informerad om föreningens verksamhet, underhållsprojekt och arbeten som kan beröra bostadsrätten eller på annat sätt beröra bostadsrättsinnehavarens nyttjande av bostadsrätten eller andra delar av fastigheten av betydelse, till exempel trapphus, hissar, rulltrappor, gård, förråd, sop- och avfallshantering, cykelparkering, inpasseringssystem och entréer.

Information från föreningen lämnas primärt genom föreningens webbplats, på digitala anslagstavlor, på anslagstavlor i trapphus, eller genom andra anslag eller genom avisering. Information lämnas också av föreningens förvaltare bland annat av personal på förvaltnings expeditionen, anslagstavlor och genom avisering.

Bostadsrättshavaren svarar **sålunda** för underhåll och reparationer av bland annat:

✓ ledningar för avlopp, värme, el och vatten- till de delar dessa befinner sig inom lägenhetens yta dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet

- ✓ till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida
- ✓ icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- ✓ lister, foder och stuckaturer
- ✓ innerdörrar, säkerhetsgrindar
- ✓ elradiatorer; ifråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- ✓ elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ✓ ventiler till ventilationskanaler
- ✓ säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, el-uttag och fasta armaturer
- ✓ brandvarnare
- ✓ fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för

✓ ledningar för avlopp, vatten och installation av golvvärme (el- eller vattenburen), som bostadsrättsinnehavaren försett bostadsrätten med genom renovering, förnyelse, ombyggnation eller underhållsåtgärd

- ✓ till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- ✓ inredning, belysningsarmaturer
- ✓ vitvaror, sanitetsporlin
- ✓ golvbrunn inklusive klämring
- ✓ rensning av golvbrunn
- ✓ tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ✓ kranar och avstängningsventiler
- ✓ elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

- ✓ vitvaror
- ✓ köksfläkt, ventilationsdon
- ✓ disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ✓ kranar och avstängningsventiler
- ✓ ledningar för köksavlopp, vattenlås, vatten och installation av vatten i vitvaror

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningens förvaltare rapportera sådana brister i bostadsrätten som kan medföra att föreningens fastighet, andra bostadsrätter eller egendom kan skadas eller påverkas, även om bristerna primärt är bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt denna paragraf. Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Hör till lägenheten förråd eller annat lägenhetskomplement skall bostadsrättshavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme.

§ 9. LÄGENHETSFÖRÄNDRING

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

- ✓ ingrepp i en bärande konstruktion,
- ✓ installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- ✓ installation eller ändring av anordning för ventilation,
- ✓ installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet,
- ✓ någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Önskar bostadsrättsinnehavaren göra förändring enligt punkt 1-5 ovan, ska ansökan om sådan åtgärd eller sådana åtgärder skriftligen lämnas till förvaltaren för att bedömas och eventuellt godkännas av styrelsen. Sådan ansökan ska innehålla ritningar som beskriver åtgärden samt information om behörigheter för personal som utför arbeten inom VVS, våtrum, el och ventilation.

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att besiktning genomförs gällande installation av avlopp och vatten i våtrum eller kök, före gjutning eller inbyggnad.

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.

§ 12. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättsinnehavaren får inte lämna bostadsrätten till extern uthyrningsförmedling utan föreningens skriftliga godkännande.

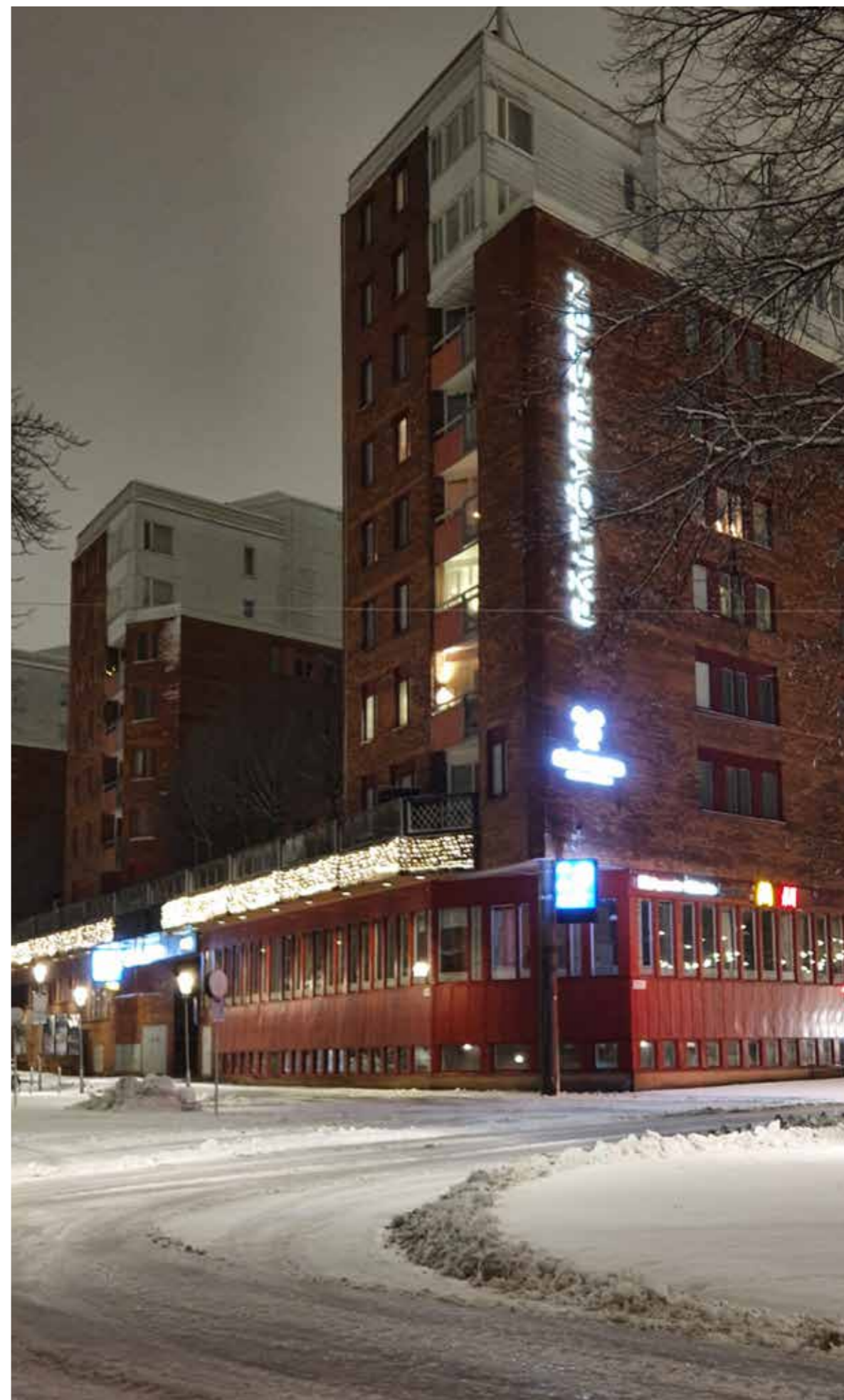
Korttidsuthyrning oavsett ändamål av bostadsrätten är inte tillåtet.

Med inneboende avses en person som under en längre tid bebor eller nyttjar en del av bostadsrätten samtidigt som även bostadsrättsinnehavaren fysiskt nyttjar bostadsrätten.

Med längre tid avses en tidsperiod som överstiger en månad.

För nära anhörig såsom barn, syskon och föräldrar krävs endast anmälan till styrelsen.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. □



Fråga om ansvar för tidigare styrelsemedlemmar i Brf Fältöversten

FASTSTÄLLESETALAN I DOMSTOL I ANLEDNING AV DET S.K VENTILATIONSProjektet (FTX)

ANLEDNING TILL ATT ÄRENDET TAS UPP PÅ EN EXTRASTÄMMA

Under pågående ordinarie föreningsstämma 2019 drog dåvarande styrelse i Brf Fältöversten tillbaka en proposition rörande ombyggnation och uppgradering av föreningens värmecentraler samt installation av ett modifierat FTX-system i samtliga föreningens fastigheter. I propositionen gjorde styrelsen gällande att det dåvarande ventilationssystemet var föråldrat och delvis ur funktion, vilket påstods leda till onödigt höga energikostnader samtidigt som det var önskvärt att sänka miljöbelastningen. Skälet som uppgavs för att dra tillbaka propositionen var att installationen inte var en stämmofråga utan en styrelsefråga.

Enligt ett stämmobeslut året därpå, i augusti 2020, skulle den då pågående FTX-installationen avbrytas och ansvarsförhållandena utredas, ett beslut som ignorerades av dåvarande styrelse. Även om fem år gått sedan dess gäller beslutet fortfarande, samtidigt som ett stort antal medlemmar krävt och i flera år inväntat en prövning av frågan.

I normalfallet prövas ansvarsfrågor inom ett år efter det att styrelsen eller enskild styrelseledamot inte beviljats ansvarsfrihet. Dock finns en undantagsregel som säger att oavsett om ansvarsfrihet beviljats eller ej kan ansvarstalan väckas om styrelsen undanhållit medlemmarna viktiga fakta. Detta rättsliga förfarande måste påbörjas senast fem år efter utgången av det räkenskapsår då den för föreningen skadliga handlingen företogs.

Ska ansvarsfrågan prövas för tidigare styrelsemedlemmar för skadegörande handlingar begångna under räkenskapsåret 2020 behöver detta alltså ske *innan utgången av 2025*.

Valet som medlemmarna har att ta ställning till på extrastämman står mellan två alternativ, *att antingen besluta om att senast 31 december 2025 väcka fastställesetalan mot tidigare styrelsemedlemmar eller att inte göra det*.

Att styrelsen på egen hand skulle fatta ett för föreningen så viktigt beslut är inte aktuellt. Detta är en rättighet som tillkommer föreningens medlemmar. Av den anledningen har extrastämman utlysts innan tidsfristen går ut.

Nedan följer en kort sammanfattning av händelseförloppet. Eftersom så

många turer och beslut var inblandade under de tre år ventilationsprojektet pågick är det svårt att fatta sig kort. Vi kommer här endast att gå in på styrelsens hantering av de delar av entreprenadavtalet som går under namnen *Etappklausulen* och *Skyddsklausulen* samt hur styrelsen undanhöll medlemmarna den *särskilda granskarens rapport* under den tid den rätteligen skulle ha delgetts medlemmarna och presenterats vid den ordinarie föreningsstämman.

Den som önskar ta del av en detaljerad redogörelse av händelseförloppet fram till årsskiftet 2021 hänvisas till den särskilda granskarens rapport, som finns tillgänglig på föreningens hemsida/för medlemmar/viktiga dokument. På samma ställe finns ett urval av olika myndighetsbeslut som berör föreningens FTX-projekt även efter den period som granskningsrapporten omfattar, som exempelvis uppförandet av 12 fläkthus på Valhallavägshuset som gjordes i strid mot avslaget bygglov.

BAKGRUND

Vid årsstämman 2019 återtog styrelsen en proposition rörande installation av ett modifierat FTX-system i föreningens fastigheter med hänvisning till att installationen utgjorde löpande underhåll som inte innebar någon väsentlig ändring i fastigheten och därmed inte var en stämmofråga.

21 oktober samma år beslutade en oenig styrelse att föreningen skulle ingå avtal med Energiförädling Europé AB om byte av ventilationslösning till det modifierade FTX-systemet. I det avtal som 6 november tecknades med entreprenören delades entreprenaden upp i två etapper, etapp 1 och etapp 2. Etapp 1 omfattade portarna Karlaplan 15 A, 15 B och 17. Efter färdigställande av port 15 A hade föreningen rätt att antingen avbryta arbetet eller fortsätta med entreprenadavtalet enligt den s.k. *Etappklausulen*.

Kontraktssumman för etapp 1 fastställdes till **2 850 000 kronor** exklusive moms, och för etapp 2 (övriga portar i föreningen) till **26 150 000 kronor** exklusive moms. Om avtalet bröts efter etapp 1 skulle det kosta föreningen ytterligare 57 000 kronor exklusive moms.

Avtalet innehöll även en *Skyddsklausul* till skydd för föreningen som beskrev entreprenörens ansvar för samtliga kontakter med myndigheter. Detta för att säkerställa att entreprenaden skulle utföras enligt gällande detaljplaner. Entreprenören skulle ansvara för att få skriftlig bekräftelse från Stadsbyggnadskontoret huruvida behov av anmälan förelåg eller ej innan avtalet trädde i kraft. Beställaren (föreningen) hade rätt att avbryta uppdraget utan att ersätta entreprenören om Stadsbyggnadskontoret ansåg att entreprenaden var av väsentlig art och att beställarens stämman röstade ner åtgärden.

FÖLJANDE SKEDDE:

- ✓ Stadsbyggnadskontoret beviljade aldrig slutbesked för etapp 1 eftersom villkoren för startbeskedet inte infriats.
- ✓ Stadsbyggnadskontoret fastställde i januari 2020 att installationen var en väsentlig ändring i fastigheten.
- ✓ Trots detta inleddes etapp 1 under januari-februari samma år utan stämmobeslut.

✓ Föreningens projektledare AFRY rådde i början av 2020 styrelsen att avsluta projektet efter etapp 1 och således inte påbörja etapp 2 (som skulle kosta föreningen ytterligare 26 150 000 plus moms och kostnader för tillkommande arbeten).

✓ Föreningsstämman röstade i augusti 2020 för att FTX-projektet skulle avbrytas samt att ansvarsfrågan skulle utredas.

SÄRSKILDA GRANSKARENS YTTRANDE

Bolagsverket beslutade den 12 februari 2021 att utse en särskild granskare med uppgift att granska FTX-projektet som dittills sträckte sig från förstudie 2016 till och med den 4 januari 2021. Den mot styrelsens agerande mycket kritiska rapporten levererades till styrelsen den 19 april 2021.

Styrelsen kallade till ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021 utan att den särskilda granskarens rapport var upptagen som dagordningspunkt, vilket innebar att frågan om ansvarsfrihet behandlades utan att medlemmarna beretts tillfälle att ta del av rapporten; en mycket allvarlig överträdelse, i synnerhet då granskaren rekommenderat stämman att inte bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020, med hänvisning till att skadeståndsanspråk kunde föreligga mot styrelsen för hanteringen av projektet.

Rapporten skulle i stället föredras vid en extrastämma den 14 juni. Inte förrän den 1 juni gjordes rapporten tillgänglig för medlemmarna på föreningens förvaltningskontor, två veckor efter ordinarie föreningsstämman. Vid extrastämman kom rapporten ändå inte att redovisas utan detta skedde först vid en extrastämma 27 februari 2023, närmare två år efter leveransen.

STYRELSENS BESLUT ATT INTE ÅBEROPA ETAPPKLAUSULEN OCH SKYDDSKLAUSULEN

Om styrelsen följt villkoren i avtalet, inte satt sig över myndighetsbeslut och följt AFRY's rekommendation i början av 2020 att avbryta projektet efter etapp 1, hade 26 150 000 kronor exklusive moms sparats plus alla de tillkommande kostnader som med tiden drabbade projektet. I detta fall hade kostnaderna för föreningen stannat vid 2 907 000 kronor exklusive moms.

Beslut att gå vidare med etapp 2 fattades vid två separata tillfällen, vid styrelsemöten den 16 juni 2020 och den 25 januari 2021. Mot styrelsebeslutet 16 juni 2020 reserverade sig två styrelseledamöter. Arbetet med etapp 2 inleddes i januari 2021.

FASTSTÄLLELSETALAN

På grund av ärendets komplexitet och då så många delar av projektet ännu inte är färdigbehandlade är det i nuläget omöjligt att fastställa den exakta ekonomiska skada som hanteringen av FTX-projektet förorsakat föreningen. Vad stämman har att besluta är om föreningens ska anhängiggöra en s.k. fastställsetalan, där domstolen har att ta ställning till om skadeståndsansvar överhuvudtaget föreligger utan att skadans storlek prövas. Om föreningen vinner framgång med fastställsetalan påbörjas en ny process där föreningen lägger fram ett yrkande om det belopp som skadan uppgår till. Ansvarsfrågan prövas inte i den senare processen (fullgörelsetalan) eftersom den redan är fastställd.

STYRELSENS REKOMMENDATION

Det är ostridigt att åtskilliga överträdelser mot Brf Fältöverstens intressen gjorts under en rad år. Under åren 2020 och 2021 meddelades över 20 avslag, förbud och förluster i domstolar och hos myndigheter mot olika faser av ventilationsprojektet, utan att styrelsen i något fall vidtog rättelse. Bakom besluten står flera tidigare styrelsemedlemmar som utan stäm-mobeslut och nödvändiga tillstånd från ansvariga myndigheter startat och drivit FTX-projektet vidare, vilket i slutänden kommer att ha kostat föreningen närmare 50 miljoner kronor. Många medlemmar är och har varit upprörda över att detta opåtalat kunnat pågå så länge och det är viktigt att alla bereds tillfälle att göra sin röst hörd innan detta ärende på ett eller annat sätt stryks från agendan.

Det är inte osannolikt att en ansvarstalan skulle kunna drivas med framgång. Dock är bedömningen att risken för föreningen att förlora är större än chansen att vinna. Anledningarna till detta är att föreningen som kärandepart har bevisbördan för de fel som begåtts, att det ännu så länge saknas prejudikat där undantagsregeln åberopats samt att domstolarna generellt sett inte gärna faller medlemmar i lekmannastyrelser för fel begångna under utövande av uppdraget. Det senare beroende på de svårigheter bostadsrättsföreningar skulle kunna få att rekrytera frivilliga funktionärer om detta var förenat med personligt ekonomiskt risktagande.

Var och en av de ansvariga styrelseledamöterna svarar enskilt för sitt agerande. För beslutet att gå vidare med etapp 2 som fattades den 16 juni 2020 skulle fyra tidigare styrelseledamöter vara aktuella för en skadeståndstalan och för beslutet 25 januari 2021 fem ledamöter. Tre ledamöter deltog i båda besluten, vilket innebär att talan skulle väckas mot totalt sex personer. Var och en av dessa skulle sannolikt ordna med sitt eget försvar, vilket innebär väsentliga rättegångskostnader som vid händelse av att föreningen inte vinner skulle drabba föreningen. Av de sex personer som skulle kunna vara föremål för en stämning sitter ingen i nuvarande styrelse.

Styrelsen anser att föreningen förlorat tillräckligt med pengar på FTX-projektet och att det vore vanskligt att riskera ytterligare åtskilliga miljoner kronor på en process som, oavsett utgång, inte kommer att vara slutförd förrän om flera år.

Beslutet tillkommer medlemmarna men *styrelsen lämnar en rekommendation till stämman att avstå från att väcka talan mot tidigare styrelseledamöter i FTX-frågan.* Den ekonomiska risken är alltför stor □

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 extra föreningsstämma 8 december 2025.

Lägenhet nr: _____

Namnteckning: _____

Namnförtydligande: _____



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA
8 december 2025