



*Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2026*

Brf. Fältöversten

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i Brf Fältöversten kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 9 juni 2026, 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 revisorernas 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 avseende delar av §§ 5, 9 och 12. Ändringarna antogs av extrastämman den 8 december 2025 och läggs fram på årets ordinarie föreningsstämma för den andra, slutliga omröstningen.
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. |
| Styrelsens proposition om revidering av stadgar..... | Sid 11. |
| Sammanfattning av inkomna motioner samt styrelsens ställningstagande | Sid 14. |
| Inkomna motioner i sin helhet | Sid 26. |
| Blankett för fullmakt | Sid 43. |

Valberedningen för BRF Fältöversten avger följande redovisning för verksamhetsåret 2025/2026

Vid årsstämman 26 maj 2025 valdes följande personer till valberedningen:
Carina Dedemen, Birgitta Hagström, Lars Nordin, Charlotta Nylin och Jan Schneider.

Valberedningen har strävat efter att finna kandidater till föreningens förtroendeposter som förutom kunskaper i ekonomi och fastighet följer lagar och regler samt verkar för att stärka demokratin och sammanhållningen inom föreningen.

Vid årsstämman 09 juni 2026 går mandattiden ut för styrelseledamöterna Susanna Bervå, Charlotte Stuart, Ceri Carlill och Per-Åke Jansson. Styrelseledamöterna Mats Fincke, Göran Egelius och Paul Hjemdahl har ett år kvar av mandattiden. Valberedningen har haft samtal med samtliga innehavare av förtroendeposter och utvärderat deras erfarenheter.

Valberedningen har också vid tre tillfällen uppmanat alla medlemmar som önskar utöva sitt ägarintresse och ta ansvar för föreningens utveckling att med sitt kunnande och sin erfarenhet anmäla sitt intresse till föreningens utsedda valberedning. Det möjliggör för valberedningen att föreslå årsstämman en välbalanserad styrelse för föreningens olika uppgifter vilket effektiviserar personvalsprocessen på stämman.

Valberedningen har haft 15 möten och genomfört 21 intervjuer och samtal med alla kandidater till förtroendeposter som förklarat sig villiga att ställa upp till val för att täcka de behov föreningen står inför.

Valberedningen föreslår följande antal förtroendeposter

| | |
|-----------------------------|---|
| Styrelseledamöter | 7 |
| Styrelsesuppleanter | 2 |
| Internrevisor och suppleant | 2 |
| Valberedning | 4 |

Valberedningen har diskuterat suppleanternas roll och antal. Vi har kommit fram till att vi rekommenderar fortsatt 2 suppleanter och att de aktivt deltar i styrelsemötena som stöd, för kontinuitet, för infasning samt för att snabbt kunna ersätta en styrelseledamot om så påkallas.

Valberedningens förslag till arvoden

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

Valberedningen föreslår följande arvoden exklusive sociala avgifter:

Styrelse: oförändrat 9 prisbasbelopp (532 800 kr)
Internrevision: oförändrat 0,2 prisbasbelopp (11 840 kr)
Valberedning: oförändrat 0,9 prisbasbelopp (53 280 kr)

Valberedningens förslag till föreningens förtroendeposter

Valberedningen föreslår att årsstämman 2026 väljer följande personer till föreningens förtroendeposter. Kandidater till styrelse och revision har lämnat utdrag ur belastningsregistret, vilka varit utan anmärkningar. Valberedningen har dock inte varit enig utan detta är ett majoritetsförslag framröstat av Birgitta, Charlotta och Jan.

Förslag till Styrelse

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

Förslag till Styrelsesuppleanter

PETER FRIBERG, nyval 1 år
JACOB WILHELMSSON, nyval 1 år

Förslag till Internrevisor

THOMAS AVEHEIM, omval 1 år
Förslag till Internrevisorsuppleant
VICTOR EDMAN, nyval 1 år

Förslag till Extern Revisor

Valberedningen föreslår Revideco AB med Madeleine Beijer som huvudansvarig

Förslag till Valberedning

CARINA DEDEMEN, omval 1 år
BIRGITTA HAGSTRÖM, omval 1 år
CHARLOTTA NYLIN, omval 1 år
JAN SCHNEIDER, omval 1 år

Kandidaterna Robert Seaton och Ann Laszlo önskar omnämnas och har varit uppe till diskussion men ingår inte i valberedningens förslag.

Fältöversten 23 april 2026
Valberedningen

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

Presentation av Valberedningens förslag till kandidater för förtroendeposter i Brf-Fältöversten 2026/2027

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.



GÖRAN EGELIUS

1 år kvar av mandattiden

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 fas-tighetsfrågor.

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

1 år kvar av mandattiden

Har bott i Fältöversten sedan 1987. Professor emeritus 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 klok prioritering av föreningens många och ofta kostsamma underhålls- och förbättringsåtgärder.





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 noterad på Aktietorget. Därutöver mindre företag inom bland annat modebranschen. Är idag en aktiv halvpen-sionär 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 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 1987 och ingick under flera år innan utbildningen 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 2022-2026 med ansvar för informationsfrågor. Charlotte har lång och gedigen erfarenhet som jurist, av ledningsarbete och styrelseuppdrag.



CERI CARLILL
Omval 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-strategikon-sult 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 gagnar föreningen.



ZAID JOHANSEN
Nyval 1 år

Är utbildad byggnadsingenjör från KTH och har arbetat inom området i över 10 år. Idag arbetar Zaid inom försäkringsbranschen med fokus på byggnadsskador. Zaid tillträder sin lägenhet i föreningen den 1 juni 2026. Genom sitt arbete har han skaffat sig bred erfarenhet av fastighetsrelaterade frågor och har haft nära kontakt med flera bostadsrättsföreningar, bland annat inom skadehantering, juridiska frågor och ska-deförebyggande arbete. Tidigare har Zaid varit styrelseledamot i en bostadsrättsförening, där han var aktiv i fastighetsgruppen och deltog i samt drev flera projekt, bland annat ett omfattande stambyte.

Valberedningens förslag till styrelsesuppleanter

PETER FRIBERG
Nyval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan 2025. Är Jur.kand, legitimerad psykolog och legitimerad lärare. Peter har arbetat som chef i finansbranschen, bland annat som vd och styrelseordförande i SEB Fonder AB och Skandia Fonder AB, som chef för psykoterapiverksamhet och som matematiklärare. Tidigare bodde han i Brf Trumslagren 9, Värtavägen 6, där han var styrelseledamot och styrelseordförande under många år.



JACOB WILHELMSSON
Nyval 1 år

Har bott i Fältöversten sedan sommaren 2024 och bedriver ingenjörstudier inom datateknik vid KTH. Genom tidigare och nuvarande arbete har Jacob skaffat sig erfarenhet inom IT och ekonomi med särskilt fokus på budgetarbete, ekonomisk uppföljning och strategisk planering. Han besitter ett naturligt intresse för ekonomi och är även en av ledarna i en av Sveriges största aktiegemenskaper. Som bostadsrättsägare i föreningen är hans mål att bidra till en långsiktigt hållbar och ekonomiskt stabil förvaltning av fastigheten.



Valberedningens förslag till internrevisor

THOMAS AVEHEIM
Omval 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 internrevisorsuppleant

VICTOR EDMAN
Nyval 1 år

Är arkitekt, Teknologie doktor vid Kungliga tekniska högskolan. Han har erfarenhet som praktiserande arkitekt, och har 30 års erfarenhet inom forskning och undervisning vid högskolan. Victor har särskild inriktning mot restaurering/byggnadsvård, där ett centralt område utgörs av det stora beståndet av bebyggelse från 1960- och 1970-talen. Han har haft administrativa ledningsuppdrag och ingått i ledningsgrupp på institutionsnivå vid KTH. Victor har tidigare varit Styrelseordförande i föreningen under 2022/2023.



Valberedningens förslag till valberedning



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

Omval 1 år

Har arbetat på Sveriges Television i fyrtiofyra år bland annat som Programförsäljare och Marknadsfö-rare (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 försäk-ringsbolag 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. Är nu pensionär.



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 några år tillbaka.

Styrelsens proposition om revidering av stadgar

Styrelsens förslag till revidering av Brf Fältöverstens stadgar som första gången lades fram och godkändes av extrastämma i Brf Fältöversten 8 december 2025. Förslaget till revidering läggs fram för en andra omröstning på ordinarie föreningsstämman 9 juni 2026.

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**).

§ 5. BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd eller annat lägenhetskomplement, 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, inpasseringsystem 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 rummets 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, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt 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 iakttä 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

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

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.

Sammanfattning av inkomna motioner samt styrelsens ställningstagande

Motion nr 1, Kristina Isaksson

Motionären åskådliggör svårigheterna med att förstå instruktionerna för föreningens porttelefoner och framför yrkandet att tydliga skyltar på svenska och engelska ska sättas upp vid porttelefonerna.

Se motionen i dess helhet på sid 26.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 1, tydlighet vid användning av porttelefon

Styrelsen delar motionärens uppfattning om att instruktionen för hur porttelefonen ska användas bör bli tydligare och även finnas tillgänglig på engelska. En sådan instruktion kommer att sättas upp.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad

Motion nr 2, Britt-Marie Fredriksson

Steplock

Begäran om översyn av systemet Steplock och att genom tester och kontroller säkerställa access till, framför allt, entréerna mot Valhallavägen.

Se motionen i dess helhet på sid 27.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 2, översyn av Steplock

Styrelsen är väl medveten om de brister som passersystemet Steplock från början varit behäftat med och arbete pågår fortfarande med att rätta till återstående problem.

Bostadsrättsföreningens leverantör och installatör Dafo arbetar kontinuerligt med Steplock med att successivt åtgärda fel och brister som identifierats i systemet. Arbetet bedrivs löpande och med högsta prioritet. Blåljuskoden till räddningstjänsten fungerar som den ska och i de fall blåljuspersonal inte kunnat ta sig in på bostadsrättsföreningens område har detta dessvärre berott på att fel kod använts.

Fortfarande återstår några smärre tekniska problem som inom kort bör vara åtgärdade. Information lämnas fortlöpande om arbetet.

Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad

Motion nr 3, Marianne Cassel

Ekonomisk styrning

Motionären efterlyser en detaljerad och väl dokumenterad redovisning samt en plan för hur man kan täcka föreningens kostnader i närtid och yrkar att stämman rekommenderar styrelsen att anlita en på fastighetsekonomi specialiserad civilingenjör/fastighetsekonom.

Se motionen i dess helhet på sid 28.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 3, om ekonomisk styrning

Bostadsrättsföreningens behov av kunskaper inom fastighetsområdet tillgodoses i första hand genom inval i styrelsen av medlemmar som besitter denna typ av kompetens samt nyttjande av kompetent fastighetsförvaltning.

Vad beträffar anlitan av extern expertis görs detta när styrelsen så finner nödvändigt. Nämnas kan i detta sammanhang löpande assistans av revisorer, advokat, branschorganisationer samt kompetens och expertis som tillhandahålles av föreningens förvaltningsbolag.

Även om tidigare styrelse spenderade närmare 50 miljoner kronor på ett icke användbart ventilationssystem har styrelsen full kontroll över föreningens ekonomi och tar de beslut som är nödvändiga för att få och vidmakthålla en ekonomi i balans.

Anlitan av extern kompetens är liksom bestämmande av avgifter frågor som faller inom styrelsens ansvarsområde.

Av underhållsplanen, som ingår i årets stämmomaterial, framgår vilka underhållskostnader som förväntas de närmaste åren.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen

Motion nr 4, Dagmar och Sture Palmgren samt Elisabeth och Magnus Precht

Extern ekonomisk expertis

Motionärerna önskar att stämman bifaller yrkandena att extern expert anlitas för att konkretisera vad som är löpande kostnader respektive kostnader för eftersatt underhåll, att anlita expertrapport visar hur höga avgifterna bör vara för att täcka löpande drift och underhåll, att nuvarande avgiftsnivå fryses i väntan på expertrapporten och hur man bör förfara med det över- eller underskott som kan förväntas i slutänden.

Se motionen i dess helhet på sid 28.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 4, om anlåtande av extern ekonomisk expertis

Motionärerna vänder sig, som det kan förstås, mot tanken att nuvarande medlemmar i Brf Fältöversten ska tvingas betala alltför höga avgifter och därigenom i överdriven omfattning gynna kommande generationer boende samtidigt som man inte heller önskar belasta de framtida medlemmarna med att idag betala för låga avgifter.

Det framhålls också att de senaste årens avgiftshöjningar slår hårt mot många medlemmars privatekonomi.

Styrelsen har full förståelse för detta men bär samtidigt ansvaret för att få ekonomin att gå ihop, helt i enlighet med den modell motionärerna förespråkar, att avgifterna sätts så att de täcker löpande drift och underhåll. Det är helt och hållet denna ambition som motiverat de senaste årens avgiftshöjningar för att få ett resultat i balans.

Man bör notera att avgifterna under ett flertal år har hållits för låga av tidigare styrelser varför underhåll delvis har bekostats av lägenhetsförsäljningar.

Anlåtande av extern kompetens är, liksom bestämmande av avgifter, frågor som inte beslutas av stämman utan faller inom styrelsens ansvarsområde.

Av underhållsplanen, som ingår i årets stämmomaterial, framgår vilka underhållskostnader som förväntas de närmaste åren.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Motion nr 5, Sabahattin Dedemen

Upplåtelse av tak- och byggnadsytor

Motionären framställer ett yrkande att stämman uppdrar till styrelsen att undersöka möjligheten att skapa nya intäktsmöjligheter genom upplåtelse av tak- och byggnadsytor till närmast boende i föreningen.

Se motionen i dess helhet på sid 29.

Styrelsens ställningstagande till motion 5, förslag om att undersöka möjligheten att skapa nya intäkter genom upplåtelse av tak- och byggnadsytor.

I och för sig finner styrelsen förslaget intressant och i linje med den styrelseproposition om att söka planändring för få tillstånd att uppföra påbyggnader på taken som bordlades vid ordinarie föreningsstämma 2025 för vidare utredning.

Dock har de olika förslagen till nyttjande av takytan för byggnationer visat sig byggnadstekniskt omöjliga att genomföra.

Vad beträffar lågtaken på plan 5 går dessa precis under fönstren och

utrymmena torde därför vara olämpliga att bygga balkonger på. Samtliga balkonger och terrasser, oavsett vem som bekostar dem, blir enligt lag dessutom bostadsrättsföreningens ansvar, med allt det innebär.

Att i nuläget för all framtid avhända föreningen värdefull takyta vore heller inte förenligt med föreningens ambition att på bästa sätt kunna kapitalisera på takytorna. Ett tänkbart, framtida användningsområde som diskuterats och som gynnar föreningen i sin helhet kan vara att sätta upp solpaneler för att på så sätt reducera kostnaderna för elförbrukning.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion nr 6, Sabahattin Dedemen

Revision av föreningens boenderegler beträffande rökning

Yrkande om att föreningens reviderar sina boenderegler så att rökare av pipa och cigarr begränsas i sin rätt att röka i bostaden.

Se motionen i dess helhet på sid 30.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 6, förtydligande av föreningens boenderegler rörande rökning i fastigheten

Motionären framställer yrkande om att föreningens boenderegler förtydligas så att rökning av cigarr och pipa, när röken sprids till andra bostäder, inte är acceptabel.

Föreningen ordningsregler slår fast att det inte är tillåtet att röka i anslutning till portentréer och i gemensamma utrymmen.

Däremot har var och en laglig rätt att röka i sin egen bostad. Till bostaden räknas förutom själva lägenheten även balkong som hör till lägenheten. Detta framgår av tillämpliga lagrum och frågan har även prövats i Miljödomstolen, Mål nr M 3755-10.

Vare sig stämman eller styrelsen kan förbjuda något som enligt lag är tillåtet.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att motionen avslås

Motion nr 7 a-i, Anders Jakobsson

Nio yrkanden rörande frågor om och kring stämman

- a) att eventuella propositioner från styrelsen alltid placeras sist på dagordningen.
- b) att mer komplexa propositioner såsom t ex de rörande ventilationsproblematiken eller frågan om påbyggnad av nya våningsplan avhandlas på en extrastämma för att inte inkräkta för mycket på dagordningen.
- c) att riktlinjerna från 2022 års fortsatta föreningsstämma beträffande talartid följs och att motionären vars motion står på tur för omröstning alltid får möjlighet att först bemöta styrelsens ställningstagande om så önskas.
- d) att det läggs större vikt vid att stämмоordföranden måste förhålla sig opartisk i alla frågor.
- e) att alla relevanta underlag och dokument som åberopas vid en proposition från styrelsen måste göras tillgängliga på ett eller annat sätt för alla medlemmar i rimlig tid inför stämman så att de har möjlighet att utifrån källmaterial bilda sig en egen uppfattning och sålunda inte behöva utgå ifrån styrelsens tolkning av dessa.
- f) att styrelsen inte får göra avsteg i genomförandet av yrkanden i bifallna motioner utan att redovisa hållbara skäl. Föreningsmedlemmarna, och i synnerhet motionären, måste i så fall informeras om det och ha möjlighet att anföra avvikande mening.
- g) att för bifallna motioner sätts en deadline för genomförande och en skyldighet för styrelsen att återrapportera via etablerade kontaktvägar när så är gjort. Det kan inte vara meningen att motionären ska behöva bevaka att det stämman beslutat blir genomfört i rimlig tid.
- h) att en plats skapas på föreningens hemsida där motionären kan bemöta styrelsens ställningstagande.
- i) att styrelsens ställningstagande till varje motion alltid måste åtföljas av en hänvisning i kallelsen till angiven plats på föreningens hemsida där motionären i skrift har möjlighet att bemöta styrelsens ståndpunkt, särskilt viktigt om styrelsen förordar avslag

Se motionen i dess helhet på sid 31.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 7, nio frågor rörande ordningen inför och under ordinarie föreningsstämma

- a) Dagordningen är upprättad i enlighet med föreningens stadgar, som följer den rekommenderade ordningen i lagen om ekonomiska föreningar. Propositioner ska, om inte annat så av kostnadsskäl, behandlas på ordinarie stämma, innan motioner från medlemmarna behandlas.
- b) Mer komplexa frågor behandlas regelmässigt på extrastämmor, men extrastämmor bör undvikas så långt det är möjligt på grund av kostnadsskäl.
- c) Motionärerna tillfrågas alltid om de önskar kommentera och förklara sina motioner när dessa presenteras under pågående stämma. Det åligger stämмоordföranden att begränsa talartiden. På samma sätt bör

den som behöver längre tid för att förklara sitt ärende få den möjligheten.

- d) Om en medlem eller grupp inte får gehör för sina önskemål av stämman beror det knappast på stämмоordföranden. Föreningen anlitat alltid externa, professionella stämмоordförande bland annat för att tillgodose behovet av neutralitet.
- e) I enlighet med gällande regelverk tillställs samtliga medlemmar kallelse till ordinarie föreningsstämma senast 14 dagar innan stämmodatum. I det utskickade materialet inkluderas samtliga i tid inkomna motioner med kommentarer och rekommendationer från styrelsen.
- f) I de fall bifallna motioner av legala eller praktiska skäl inte kan uppfyllas meddelas detta i normalfallet redan på stämman. Uppstår problem med genomförande vid senare tillfälle informerar styrelsen samtliga medlemmar.
- g) Motionären får samma information som övriga medlemmar om hur och när en bifallen motion kan genomföras.
- h-i) Ordningen rörande motioner följer den allmänt vedertagna. Motionen lämnas in, styrelsen behandlar den och lämnar en rekommendation till hur man anser att stämman bör rösta varefter röstning genomförs på stämman. Ett exklusivt debattforum där motionären i tidsspannet mellan kallelse och stämma skulle kunna vidareutveckla sin motion skulle strida mot principen om att allt material ska vara medlemmarna till handa innan ett visst datum.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionens i sin helhet.

Motion nr 8, Anders Jakobsson

Rutiner för svar från styrelsen på inskickade medlemsfrågor

Motionären yrkar att styrelsen åläggs att inom vissa tidsramar och enligt förutbestämda rutiner besvara samtliga frågor som inkommer via styrelsens mailadress. Dessa gäller:

- a) att styrelsen ska vara skyldig att efter bästa förmåga besvara alla ärenden som rör eller tangerar deras ansvarsområde.
- b) att ärenden företrädesvis ska besvaras samma dag eller inom 24 timmar. Ärenden av mer komplex natur kan få ta längre tid inom rimliga gränser men då ska en bekräftelse med ungefärlig handläggningstid skickas så snart ärendet mottagits.
- c) att ärenden som styrelsen bedömer ligga utanför deras ansvarsområde ska få en hänvisning till lämplig mottagare (t ex förvaltare). Där styrelsen inte kan upplysa om lämplig mottagare, dvs om ärendet inte bedöms röra varken styrelse eller förvaltare, ska detta utan onödigt dröjsmål meddelas frågeställaren.
- d) att ingen fråga, hur banal och oviktig den än kan tyckas i styrelsens ögon, ska få lämnas utan respons. Styrelsen får inte "tiga ihjäl" frågor.
- e) att styrelsen åläggs skyldighet att besvara alla frågor som medlemmar för fram via styrelsens anvisade kontaktväg och att denna skyldighet skrivs in i stadgarna.

f) att valberedningen i sina intervjuer med kandidater till föreningens olika förtroendeposter understryker vikten av ett seriöst bemötande visavi medlemmarna och att frågor från dessa ska besvaras efter bästa förmåga.

Se motionen i dess helhet på sid 33.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 8, om begärd svarstid m.m. rörande till styrelsen inkomna medlemsfrågor

- a) Styrelsens ambition är att snarast möjligt besvara inkommande frågor relaterade till bostadsrättsföreningens förvaltning, vilket regelmässigt görs i samtliga fall detta är möjligt.
- b) Att maximera svarstiden för inkommande ärenden till 24 timmar eller vid komplexa frågor något längre förutsätter dygnet runt bemaning under samtliga årets dagar. Detta skulle innebära en service som knappast någon myndighet eller något storföretag kan erbjuda och förorsaka föreningen orimliga kostnader.
- c) Frågor som ligger under förvaltarens ansvarsområde, som exempelvis tekniska brister, skickas vidare till förvaltaren som utan dröjsmål svarar frågeställaren, förutsatt att detta är möjligt. Det som i övrigt inte faller under styrelsens eller förvaltarens ansvar kan inte anses vara styrelsens skyldighet att hantera och besvara.
- d) Samtliga frågor besvaras där det är möjligt. Allmänt missnöje utan förklaring till vad som uppfattas som fel, invektiv och ogrundade beskyllningar riktade mot styrelse, enskilda styrelsemedlemmar, förvaltare eller annan medlem lämnas normalt sett utan avseende.
- e) För varje styrelse som har ambitionen att bli omvald är besvarande av medlemsfrågor en självklarhet. Detta är knappast en stadgefråga.
- f) Valberedningen har som uppgift att utvärdera och föreslå lämpliga kandidater, där förmåga att sköta kontakter med medlemmarna ingår som en självklar del.

Styrelsen föreslår att motionens samtliga punkter avslås.

Motion nr 9, a-c, från Anders Jakobsson

Återgång till tidigare nyckellösningar

Motionären anser att de moderna nyckellösningar som installerats de senaste 10-15 åren ökar risken för inbrott och efterlyser en återgång till tidigare lösningar enligt följande:

- a) att alla boende utrustas med cylindernyckel till den egna entréporten samt ingången till angränsande trapphus, den dörr som är märkt räddningsväg. Det är särskilt angeläget för oss som bor i trappuppgång där det saknas förbindelse mellan entréplan och trapphus.
- b) att installera separata taggläsare vid alla RV-dörrar som inte redan har dc)

c) att vi återgår till manuellt manövrerade portar.

Läs motionen i dess helhet på sid 34.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 9, om återgång till tidigare passersystem

- a) Föreningens har ett digitalt passersystem och att frånga detta skulle innebära såväl ökade säkerhetsrisker som administrativa problem. Det är därför inte aktuellt att dela ut fysiska cylindernycklar till samtliga boende till entréportar eller angränsande utrymmen. Fysiska nycklar kan inte avprogrammeras om de kommer på drift, vilket skulle öka risken för att obehöriga bereder sig tillträde till föreningens utrymmen. Har man ett traditionellt låssystem måste samtliga nycklar ersättas med en helt ny låsserie om en enda nyckel kommer på drift, vilket är extremt dyrt och problematiskt.
- b) När det gäller önskemålet om att installera separata taggläsare vid samtliga räddningsvägar gör förvaltaren en översyn. Detsamma gäller problemet med att tiden för att kunna ta sig till en nödutgång kan vara för knapp vilken därför har justerats för att säkerställa att gällande krav på säkerhetsnivåer uppfylls.
- c) Att återgå till manuellt manövrerade portar är ingen lämplig lösning, då det skulle innebära en försämring av både funktionalitet, tillgänglighet och säkerhet jämfört med nuvarande system.

Styrelsen föreslår avslag på motionen.

Motion nr 10, a-c, från Anders Jakobsson

Öppning av en av sex passager

Motionären återupprepar sin motion från förra årets ordinarie föreningsstämma om att öppna passagen vid Valhallavägen 152 D, utmed gaveln mot Värtavägen. Motionären begär även att styrelsen publicerar Brandskyddslaget utlåtande samt att Brandskyddslaget skriftligen förklarar hur man kommit fram till att Fältöverstens gård har två alternativa utrymningsvägar.

Yrkandena enligt motionen är följande:

- a) att om inte styrelsen kan lämna tillfredsställande svar på ställda frågor, dvs att gården i fråga är i besittning av två alternativa utrymningsvägar som BSL hävdar ovan, måste gavelgången vid 152 D omgäende återöppnas för fri passage.
- b) att om styrelsen avvisar publicering av BSL:s utlåtande under viktiga dokument måste de lämna en hållbar förklaring till varför inte detta kan ske.
- c) att Brandskyddslaget ombeds att skriftligen förklara hur de har kommit fram till att vår gård har två alternativa utrymningsvägar och varför de har markerat en upphöjd rabatt som framkomlig väg. Deras svar ska omgäende ställas till samtliga medlemmars förfogande.

Läs motionen i dess helhet på sid 36.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 10, öppning av passage vid Valhallavägen 152 D

Proposition från styrelsen om att berörda hushåll i bottenvåningen skulle få möjlighet att mot vederlag nyttja de sex trånga passager som utmed husgavlarna vetter mot Värtavägen och Erik Dahlbergs Allé röstades igenom på ordinarie föreningsstämman 2024. Motivet till propositionen var att föreningen på så sätt skulle kunna få inkomster för gårdsyta som inte används till något annat och som av säkerhetsskäl heller inte behöver hållas öppna. Ytterligare en anledning var att boende på bottenvåningen utmed passagerna ofta blev störda av personer som passerade tätt intill deras fönster och som ibland till och med stannade och tittade in. Skulle nödsituation med utrymningsbehov uppstå får passagerna nyttjas. Dessa är enbart låsta med s.k. brandlås.

Året därpå, 2025, lämnade samme medlem i föreningen som nu återkommer med sitt yrkande, in en motion om att en av de sex passagerna åter skulle öppnas, passagen utmed Värtavägen med adress Valhallavägen 152 D. Förslaget röstades ner förra året och bör bemötas på samma sätt i år.

Motionären begär även att styrelsen publicerar Brandskyddslaget utlåtande som låg till grund för beslutet att till intillboende upplåta gårdsytan samt att Brandskyddslaget skriftligen förklarar hur man kommit fram till att Fältöverstens gård har två alternativa utrymningsvägar.

- a) Ärendet har redan behandlats vid två tidigare stämmor då upplåtelse av den aktuella gårdsytan har godkänts.
- b) Brandskyddslagets utredning från 2024-05-03 har funnits att läsa under "Viktiga Dokument" på medlemssidorna. Av utredningen framgår tydligt de alternativa utrymningsvägar boende i de olika portarna i en nödsituation kan använda.
- c) Brandskyddslagets utredning är färdigställd och levererad. Det är inte aktuellt att inkräva ytterligare förklaringar till vad som framkommit i rapporten.

Styrelsen föreslår att motionen även denna gång i sin helhet avslås.

Motion nr 11, från Marie och Lars Wallin

Revidering av andelstal och skilda medlemsavgifter

Motionärerna konstaterar att kvadratmeterytan på olika adresser i föreningen inte har samma nivå på medlemsavgiften och framställer ett yrkande att detta ses över eftersom driftskostnaderna är desamma, oavsett var i föreningen man bor.

Motionärerna ställer också frågan varför andelstalen inte ändrats i samband med att den totala ytan för bostadsrätter ökats.

Se motionen i dess helhet på sid 39.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 11, översyn av andelstal och differentierade medlemsavgifter

Vid Brf Fältöverstens bildande 2008 uppdrogs åt HSB, som anlätts som ombildare, att fastställa andelstalen i den nybildade föreningen. Enligt vedertagen praxis vägdes följande komponenter in när andelstalen sattes:

- Lägenhetens yta i förhållande till den totala ytan
- Läge i huset
- Utsikt
- Adress
- Balkong

Samtliga lägenheter åsattes andelstal, såväl bostadsrätter som hyresrätter. Summan av alla andelstal i föreningen uppgick som sig bör till 100 procent.

För de lägenheter som enligt uppräkningsen ovan bedömdes ha ett högre marknadsvärde utgick från början ett högre pris och en högre månadsavgift. Eftersom andelstalen fortfarande är desamma gäller även den procentuella fördelningen av avgifterna från föreningens bildande.

Sedan ombildningen har ytterligare bostadyta tillförts föreningen, dock inte i en sådan omfattning att en omräkning av andelstalen varit aktuell. Denna process är mycket komplicerad och kostsam. Skulle vid ett senare tillfälle så pass mycket ny yta tillföras föreningen att det väsentligt skulle påverka nuvarande andelstal kan en omräkning bli aktuell, vilket i nuläget inte är fallet.

I fråga om avvikelser från mätningar av lägenhetsytorna, har vissa lägenheter genomföringar för ventilation, el och VA som räknades in i den totala ytan från början. I de flesta fall har dessa fått ytan justerad genom ändrade mätmetoder

Styrelsen anser därmed att motionen besvarats.

Motion nr 12, från Charlotta och Jan Nylin

Yrkanden med referens till kommande ventilationslösning

Motionärerna refererar till hanteringen av den otillåtna installationen av den modifierade FTX-lösningen i Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen i Danderyd och presenterar tre yrkanden till stämman att ta ställning till:

- a) EU-bidrag. Det är troligt att EU-bidrag inte ges längre. Däremot finns tecken på att de kan komma tillbaka. Det lär pågå en förlängning av stödet, men det är viktigt att kontrollera. Boverkets hemsida för de exakta datumen och villkoren för den nya omgången 2025/2026. Vi föreslår att styrelsen aktivt ska bevaka om eventuella EU-bidrag kan bli aktuella för våra energibesparingar.

b) Utred alternativen som återvinner värmen ur frånluften och återför den i form av uppvärmning av vatten. Värmen kan återföras till radiatorerna för uppvärmning. Men då det bara kommer till nytta under vinterhalvåret, så kan ett bättre alternativ vara att återföra värmen till tappvattnet som används hela året. Vi föreslår att styrelsen utreder båda alternativen på lagom nivå så att det går att få en realistisk uppfattning av lösning, kostnad och intjäning. En sådan utredning har tydligen gjorts tidigare (av Exengo/2023).

c) Anlita professionell förhandlare Det har ryktats att ovanstående lösning inte är möjlig då vi inte är på "speaking terms" med AMF. Det är inte rimligt att två fastigheter i en tredimensionell fastighetsindelning inte kan lösa problem som någon av parterna har. Det finns servitut som stöd och troligtvis går stöd också att få från Lantmäteriet. Vi föreslår att föreningen anlitar en professionell förhandlare som hjälper oss att komma vidare så vi kan bedöma om något av alternativen under delmotion 2 kan vara en lösning för oss.

Läs motionen i dess helhet på sid. 40.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 12, undersökning av möjlighet till EU-bidrag, utredning av alternativa möjligheter till värmeåtervinning och yrkande om att anlita professionell förhandlare.

Motionärerna refererar till de mått och steg som tagits av Brf Mörby-skogen i Danderyd, som innan den modifierade FTX-lösningen installerades i Brf Fältöversten lät samme leverantör installera systemet i tre pilotportar i Brf Mörbyskogens fastigheter. Därefter har Brf Mörby-skogen målmedvetet arbetat med olika lösningar för att uppnå bästa möjliga energiåtervinning.

1) Vad beträffar yrkande nr 1 finns det för närvarande (2025/2026) inga öppna, rikstäckande investeringsbidrag specifikt för energieffektivisering i befintliga flerbostadshus som administreras av Boverket/Länsstyrelsen. Det statliga stödet för detta ändamål har upphört. Om det statliga stödet skulle återuppträda kommer möjligheterna att komma i åtnjutande av ett sådant givetvis att bevakas.

2) Alla de lösningar som står till buds i fråga om värmeåtervinning och som är möjliga att genomföra i Brf Fältöversten utan att det medför alltför höga kostnader och som inte är tekniskt alltför komplicerade för vår fastighet och grannfastigheten kommer, när det juridiska läget klarnat beträffande den i Fältöversten ännu så länge otillåtna FTX-lösningen, att ingå bland de alternativ som presenteras, även den s.k. FX-lösningen om så är möjligt. Denna fråga har tidigare utretts av konsultföretaget IMEK.

3) En grundlig utredning pågår för att reda ut de olika rättigheter och skyldigheter som råder mellan fastigheterna. Framför allt regleras dessa i de servitut som från början upprättades och där båda fastig-

heterna i olika avseenden fungerar som tjänande respektive härskande fastigheter.

Brf Fältöversten assisteras av jurist från Fastighetsägarna med specialistkunskaper i ämnet och AMF av sin juristavdelning. Styrelsen ser inte att det skulle finnas behov av att i tillägg till detta avlöna en medlare.

Därmed anser styrelsen att motionen är besvarad.

Motion nr 13 från Anne Laszlo och Lars Nordin

Annullering av senaste avgiftshöjningen

Motionärerna hävdar att styrelsen de senaste åren påfört föreningens medlemmar omotiverat höga avgiftshöjningar och yrkar att den avgift som togs ut innan den 15-procentiga höjningen från 1 april återinförs och inte höjs förrän en av stämman godkänd underhållsplan finns på plats. Planen ska därefter ligga till grund för årliga avgiftshöjningar på några procent.

Se motionen i dess helhet på sid 42.

Styrelsens ställningstagande till motion nr 13, begäran om annullering av den senaste avgiftshöjningen

En av grundreglerna rörande skötseln av bostadsrättsföreningar är att styrelsen ansvarar för den löpande driften och, som en del av detta ansvar, sätter avgifterna. Stämman kan inte besluta om avgifterna och har följaktligen inte heller någon rätt att med bindande verkan annullera dem.

Detta följer av vad som gäller enligt bostadsrättslagen och § 4 i föreningens stadgar. Stadgarna kompletterar lagen och det som fastslags där är bindande för föreningen.

I motsats till vad motionärerna hävdar har de senaste årens avgiftshöjningar knappast genomförts utan anledning utan motsvarar det minimum av vad som behöver tas ut från medlemmarna för att avgifterna ska täcka de löpande, rörliga kostnaderna innan avskrivningar.

Hur den ekonomiska verkligheten ser ut framgår av den underhållsplan som ingår i stämmomaterialet.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Inkommna motioner i sin helhet

Motion nr. 1

Motion ställd till styrelsen för brf Fältöversten att behandla på årsmötet 2026

Tydlighet av användning av porttelefon

Problem

Det nuvarande systemet på porttelefonen med en bild på en telefon och bild på en fyrkant med rutor är svår att förstå för den som inte känner någon privat på gården. Det står Ange Kod på porttelefon vilket ytterligare försvårar användningen.

Det gör att bud, vårdpersonal och andra riskerar att inte komma in, vilket kan vara problematisk.

Det har också hänt att blåjuspersonal inte kommit in pga att blåjuskod inte alltid verkar fungera.

Förslag

Att det sätts upp tydlig en tydlig skylt vid porttelefonerna med information med om hur de ska användas. Om möjligt bör skylten vara både på svenska och engelska.

Christina Isaksson, Valhallavägen 148 f

Motion nr. 2

Till styrelsen för BRF Fältöversten

Motion till ordinarie föreningsstämma 2026

Motion om översyn av systemet Steplock installerat på Brf Fältöversten.

Föreslår att styrelsen genomför en översyn av systemet Steplock vid entréerna mot Valhallavägen samt vid entrén från Valhallavägen till innergården och även boknings systemet.

Bakgrund

Det nuvarande inpasseringssystemet fungerar enligt min erfarenhet inte alltid som avsett, särskilt inte efter kl. 22.00. Detta kan skapa problem för ambulanspersonal, jourläkare, leverantörer och besökare till boende.

Vid ett tillfälle då jag besökte en 84 åring funktionshindrad väninna som bor ett par portar från mig, inträffade en olycka för min väninna och ambulans behövde tillkallas. Klockan var över 22.00 och ambulanspersonalen kunde inte komma in genom gatuentrén trots att porttelefonen användes och jag försökte öppna gatuentrén via hennes telefons knappfunktion. Så jag sprang ned och öppnade. De stoppade en blödning och kallade på en jourläkare eftersom ett djupt sår behövde sys, därefter lämnade de oss. Samma problem uppstod 24.00 när jourläkaren anlände och återigen fick jag springa ner och öppna.

Liknande problem uppstår även vid leveranser av paket, där leverantörer ibland inte kan komma in och därför lämnar paketen för uthämtning på annan plats. För äldre eller funktionshindrade boende kan detta innebära stora svårigheter, då paketen kan vara både tunga och stora.

Har även hört att det ska finnas en särskild pinnkod för ambulans och läkare, men det verkar inte vara känt av alla berörda.

Det finns dessutom enligt min erfarenhet, vissa brister i bokningssystemet för tvättstugan.

Jag yrkar därför:

- att styrelsen låter en Steplock systemspecialist tillsammans med någon intresserad boende i Fältöversten, kontrollera och testa funktionerna i Steplocks inpasseringssystem vid berörda entréer, samt vid behov åtgärda eventuella fel i inpasseringssystem och bokningssystem.
- att styrelsen säkerställer att räddningstjänst, polis, ambulans och vårdpersonal har tillgång till en fungerande och känd lösning för inpassering
- att styrelsen ser över möjligheterna att förenkla inpassering för besökare och leverantörer oavsett tid på dygnet.

Stockholm den 14 mars 2026

Med vänlig hälsning.

Britt-Marie Fredriksson. Valhallavägen 148D

Motion nr. 3

Motion till styrelsen BRF Fältöversten Årsstämman 2026

Motion om ekonomisk styrning

Brf Fältöversten är en av Sveriges största bostadsrättsföreningar. Med hänsyn till det kapital, medlemsavgifter och kostnader för drift / underhåll, som styrelsen har att förvalta kan ett enda mindre bra beslut få förödande konsekvenser, vilket vi tidigare har erfarenhet med ventilationssystemet.

En detaljerad och väl dokumenterad redovisning samt en plan för att täcka kostnader i närtid för drift och underhåll i kombination med en aktiv förvaltning av dessa poster är av fundamental betydelse.

Den senaste helt oväntade avgiftshöjningen om 15% väcker en akut efterfrågan av specialiserad kunskap i fastighetsekonomi som tillträder antingen i styrelsen eller som en av styrelsen anlita kompetens.

På sikt skulle föreningen få bättre kontroll på ekonomin och också utesluta dessa oväntade och godtyckliga avgiftshöjningar utan underliggande godtagbar motivering.

Jag yrkar därför:

- Att stämman rekommenderar styrelsen att anlita en specialiserad Civilingenjör / Fastighetsekonom under exempelvis ett år för att förstärka styrelsearbetet.

Stockholm 2026-03-15

Marianne Cassel

Motion nr. 4

Till BRF Fältöverstens styrelse; motion till årsstämman juni 2026

Ingen vill betala för mycket för en vara eller tjänst, men att betala för lite och senare bli ombedd att betala en större summa för att kompensera för tidigare underbetalning, bör också undvikas. Vi frågar oss om det är det senare som skett då avgifterna i Brf Fältöversten sedan 2022 har ökat med 49%?

Det finns ingen anledning att gynna de som i framtiden kommer att bo i föreningen med att idag betala för mycket men vi ska inte heller belasta framtida boende genom att idag betala för låga avgifter. För att fastställa vad som är en korrekt avgift för våra lägenheter behöver följande beaktas:

- Föreningen hade vid senaste tillgängligt bokslut, årsskiftet 2024/2025 en kassa på drygt 42 miljoner kronor, vidare hade föreningen 24 hyresgäster på en yta av 1406 kvm. Försiktigt räknat är försäljningsvärdet på varje uthyrd kvadratmeter 100 000 kronor, vilket motsvarar en summa på drygt 140 miljoner kronor. Vartefter hyresgäster avflyttar kommer dessa lägenheter att säljas, erhållna kontanter läggs till föreningens kassa. Kontanter och uthyrda lägenheter representerar därmed tillsammans ett värde på 182 miljoner kronor.
- Vi som skriver denna motion, har under de år vi bott i Brf Fältöversten hört att fastigheten lider av eftersatt underhåll, ofta med hänvisning till åren innan Brf Fältöversten bildades. Vi har dock aldrig sett någon detaljerad information om det eftersatta underhållet och ännu mindre en tydlig plan för när det skall åtgärdas eller någon detaljerad uppskattning för kostnaden av att arbeta av det eftersatta underhållet.

Vad används bostadsrättsavgifterna till? I princip kan vi dela in avgifterna i följande kategorier:

- Löpande kostnader och utgifter (bör betalas med avgifterna från bostadsrätterna)
- Löpande underhåll (bör betalas med avgifterna från bostadsrätterna)

- Kostnader för att komma till rätta med det eftersatta underhållet (föreningens kassa kan användas helt eller delvis)
- Eventuell fondering för oförutsedda utgifter (bör betalas med avgifterna från bostadsrätterna)

En svårighet som vi bostadsrättsinnehavare i Fältöversten har, är att fastigheten är stor och därmed komplex. Detta ställer stora krav på administrationen av fastigheten, vilket inkluderar att sätta korrekt avgiftsnivå.

För att kunna avgöra vilka framtida kostnader som beror på löpande kostnader och underhåll, respektive vilka som härrör från eftersatt underhåll, bör sakkunnig expertis anlitas som utreder förhållandet mellan löpande kostnader och kostnader för eftersatt underhåll. Vi skulle då kunna fastställa:

- Korrekt avgift för att täcka löpande kostnader och underhåll
- Vad det kostar att åtgärda det eftersatta underhållet
- En tydlig plan för åtgärdande av eftersatt underhåll, som också följs upp med redovisning i varje årsredovisning
- Konstatera om föreningens tillgångar på 182 miljoner kronor (i form av kassa och hyreslägenheter) är tillräckliga för att åtgärda det eftersatta underhållet eller om ytterligare medel behöver tillföras

Många boende i Brf Fältöversten har tagit banklån för att finansiera sitt boende. Under senare år har det rått lågkonjunktur samtidigt som vi har sett ett inflationstryck som gjort det mesta dyrare. I och med detta är det sannolikt att många boende i föreningen har en pressad privatekonomi. I detta läge kan det vara förödande med en kraftig avgiftshöjning.

Vi yrkar därför:

Att sakkunniga experter anlitas för att konkretisera vad som är löpande kostnader respektive kostnader för eftersatt underhåll, och hur stora dessa kostnader är.

Att när expertrapporten redovisas, avgifterna sätts så att de täcker löpande drift och underhåll.

Att i avvaktan på expertrapporten och en detaljerad åtgärdsplan inklusive när underhållet ska ske, så fryses avgifterna på nuvarande nivå (juni 2026).

Att om expertrapporten visar att pengar blir över efter att det eftersatta underhållet är åtgärdat så ska styrelsen till nästa ordinarie årsmöte föreslå hur överskottet ska användas. Det kan bli frågan om avgiftssänkningar, försköning av gården etcetera.

Att om expertrapporten visar att åtgärdande av det eftersatta underhållet kommer att överstiga 182 miljoner kronor, så ska styrelsen till nästa ordinarie årsmöte föreslå hur underskottet ska finansieras, till exempel genom lån, alternativt att det överskjutande beloppet fördelas över 10 år och läggs på avgifterna fördelat på antalet kvadratmeter.

Stockholm den 16 mars 2026,

Dagmar och Sture Palmgren

Karlplan 21A, Lgh 0487

Elisabeth och Magnus Precht

Karlplan 21A, Lgh 0480

Motion nr. 5

Motion till BRF Fältöversten

Angående utredning av nya intäktsmöjligheter genom upplåtelse av outnyttjade tak- och byggnadsytor

Till föreningsstämman i BRF Fältöversten,

Vi föreslår att styrelsen ges i uppdrag att utreda om föreningen kan skapa nya intäkter på andra sätt än enbart genom avgiftshöjningar, genom att tillvarata ytor i fastigheten som idag inte nyttjas fullt ut.

Föreningen bör, innan avgiftshöjningar ses som den enda vägen framåt, även pröva möjligheten att tillvarata dolda tillgångar i fastigheten på ett sätt som skapar värde för samtliga medlemmar.

En sådan möjlighet skulle kunna vara att undersöka om boende i lägenheter högst upp, på marknadsmässiga och likvärdiga villkor, kan ges möjlighet att förvärva eller upplåtas rätt till del av takyta för anläggning av takterrass. Tillgång till sådan yta skulle, om det bedöms tekniskt möjligt och lämpligt, kunna ske via intern access från berörd lägenhet, exempelvis genom en invändig trappa.

Vidare bör styrelsen även utreda om boende på plan 5 skulle kunna ges möjlighet att, på motsvarande villkor, förvärva eller upplåtas rätt till del av den idag outnyttjade påbyggnaden för att möjliggöra byggnation av balkong.

Om sådana lösningar bedöms möjliga skulle de kunna ge föreningen nya intäkter, öka attraktiviteten i boendet och bidra till att stärka fastighetens värde. Samtidigt är det viktigt att frågan prövas utifrån ett helhetsperspektiv, där juridiska, tekniska, ekonomiska, säkerhetsmässiga och estetiska aspekter vägs in. Eventuella framtida åtgärder ska även ske på rättvisa och affärsmässiga villkor samt utan att övriga medlemmar belastas ekonomiskt.

Motionen syftar därför inte till ett direkt genomförandebeslut, utan till att styrelsen får i uppdrag att utreda frågan och återkomma med underlag till medlemmarna.

Vi föreslår därför att föreningsstämman beslutar:

att styrelsen får i uppdrag att utreda om outnyttjade tak- och byggnadsytor inom föreningen kan upplåtas eller avyttras på marknadsmässiga och likvärdiga villkor,

att styrelsen inom ramen för denna utredning särskilt ska pröva möjligheten till takterrasser för lägenheter högst upp samt balkonger för lägenheter på plan 5,

att styrelsen ska utreda de juridiska, tekniska, ekonomiska, säkerhetsmässiga och estetiska förutsättningarna för sådana åtgärder,

att styrelsen ska säkerställa att eventuella framtida åtgärder inte medför kostnader för föreningens övriga medlemmar,

att styrelsen återkommer till medlemmarna med resultatet av utredningen och, om så bedöms lämpligt, med förslag till vidare beslut.

Ort och datum:

Stockholm 260316

Motionär:

Sabahattin Dedemen
Lgh. 288 / Valkällavägen 150 c

Motion nr. 6

Motion till BRF Fältöversten

Angående revidering av boenderegler vid cigarr- och piprökning

Till föreningsstämman i BRF Fältöversten,

Vi föreslår att föreningens boenderegler förtydligas så att rökning av cigarr och pipa, när röken sprids till andra bostäder, inte är acceptabel.

Rök från cigarr och pipa är ofta kraftig, långvarig och genomträngande. I en fastighet där ventilationssystemet tar in luft utifrån sprids sådan rök till andra bostäder, försämrar boendemiljön och orsakar obehag samt hälsobesvär.

Föreningens regler bör därför tydliggöra att denna typ av rökspridning ska ses som en störning och hanteras därefter.

Vi föreslår därför att föreningsstämman beslutar:

att styrelsen får i uppdrag att revidera föreningens boenderegler så att störande cigarr- och piprökning tydligt regleras,

att styrelsen tar fram en tydlig rutin för hur klagomål om sådan rökspridning ska hanteras.

Ort och datum:

Stockholm 260316

Motionär:

Sabahattin Dedemen
Lgh. 288 / Valkällavägen 150 c

Motion nr. 7

TILL: Styrelsen i Brf Fältöversten

ÄRENDE: Motion till ordinarie årsstämma 9 juni 2026

ÄMNE: Om och kring stämman

ÄNDRAD DAGORDNING

En ordinarie föreningsstämma hålls en gång per år och är i princip det enda tillfälle då föreningens medlemmar har möjlighet att göra sin stämma hörd, främst genom att lämna in motioner. Då är det synnerligen viktigt att denna lagstadgade rättighet ges erforderligt utrymme och inte trängs undan av för snällt tilltagen stämmodid eller tidskrävande propositioner från styrelsen.

På grund av en ofta utdragen inregistrering av deltagare, tidsödande procedurfrågor, tekniska malörer i röstningssystemet m m hamnar stämman ofta i tidsnöd vilket i första hand går ut över inlämnade motioner som alltid är placerade sist på dagordningen. Om styrelsen då slängt in en proposition eller två som ska behandlas före medlemmarnas motioner rinner den tid som stämman har till sitt förfogande snabbt iväg och motionerna måste avhandlas i en hast.

Därför borde medlemmarnas motioner placeras före styrelsens eventuella propositioner på dagordningen. Styrelsen har fördelen av att kunna utlysa en extrastämma för sina propositioner när helst de önskar om tiden inte räcker till på ordinarie stämma.

TALARTID

Den medlem vars motion står på tur att behandlas måste ha rätt att först bemöta styrelsens eventuella ställningstagande innan övriga stämmodeltagare kan begära ordet.

Vid 2022 års fortsatta föreningsstämma (27 juni) drog styrelsen upp riktlinjer för talartid enligt följande:

- 3 minuter per talare och talartillfälle för presentation av kandidat till förtroendeuppdrag, kommentar till förslag ställt av valberedningen, allmänna frågor och synpunkter till styrelsen samt presentation av motion
- 2 minuter per talare och talartillfälle för synpunkter och frågor rörande motion, repliker (max 3 per talare och fråga), följdfrågor samt övriga synpunkter och frågor.

Enligt stämmoprotokollet beslutades dock endast att "stämman överlämnar åt stämmodföranden att hålla ordningen på stämman". Ovanstående tidsangivelser är ändå en bra utgångspunkt för stämmodföranden även om en efterlevnad inte behöver hårdas. Något stoppur ska inte vara nödvändigt så länge ordförande har det i åtanke.

STÄMIMOORDFÖRANDENS ROLL

Utsedd stämmodförande ska se till att dagordning och givna regler följs och har att upprätthålla en demokratisk ordning där vem som helst i församlingen får begära ordet, oavsett åsikt i aktuell fråga, och utan att bli avbruten av någon, stämmodföranden undantagen i de fall där talartid överskrids eller ordningen på annat sätt störs i en riktning som inte har med god mötesdåd att göra. Talaren måste naturligtvis hålla sig till ämnet och följa givna riktlinjer.

En viktig roll för stämmodföranden måste vara att klargöra att den som har ordet måste få tala ostört. Tyvärr frekvent förekommande fall av ironiska eller nedlåtande inpass med adress talaren, ofta halvhögt framförda och utan annan egentlig avsikt än att få talaren ur balans, måste stävjas av stämmodföranden. De tillför inte diskussionen någonting av värde. Om personerna i fråga har något att säga bör de i stället begära ordet.

En stämmodförande måste förhålla sig strikt opartisk i sin roll, både i fråga om ställningstagande och uppförande. Tendenser till att så inte är fallet har förekommit. Även om det inte behöver ha rört sig om medvetna avsteg från principen påverkar det ändå menligt situationen.

ÅBEROPADE DOKUMENT (se även motion IV)

Stämman står över styrelsen i hierarkin och är beslutande organ i alla stämmodfrågor. De underlag och dokument som åberopas vid en proposition från styrelsen bör göras tillgängliga på ett eller annat sätt för alla medlemmar i god tid inför stämman så att de har tid och möjlighet att sätta sig in i och bilda sin egen uppfattning utifrån källmaterial och inte behöver utgå ifrån styrelsens tolkningar av dessa. Om styrelsen åberopar någon form av sekretess för en viss handling bör inte den handlingen tas i beaktande vid beslut.

Man får också se akt på att många röstar via ombud - ca 30% på basis av de tre senaste årens ordinarie föreningsstämmor - och de har därför inte möjlighet att väga in vad som eventuellt tillförs frågan på stämman. Det borde därför vara en självklarhet att samtliga underlag som styrelsen stödjer sig på i en proposition ska tillhandahållas alla röstberättigade i rimlig tid inför stämman. I annat fall bör propositionen ogiltigförklaras och anstå till så har skett. Styrelsen har alltid en möjlighet att kalla till extrastämma när så att säga alla kort ligger på bordet.

STYRELSENS MANÖVERUTRYMME

Styrelsens manöverutrymme vad gäller bifallna motioner behöver klargöras. Det heter att styrelsen har "lydnadsplikt" att följa och verkställa de beslut som stämman fattar så länge besluten inte strider mot lag eller stadgar. Det kan naturligtvis finnas andra tungt vägande skäl att göra avsteg t ex på grund av ekonomiska eller juridiska grunder.

Det har förekommit att enskilda yrkanden i bifallna motioner ignorerats eller omtolkats av styrelsen utan att var-

ken motionären i fråga eller stämman informerats. Det är principiellt viktigt att tydliggöra om det är möjligt för en föreningsstyrelse att avvika från ett stämmobeslut i sin helhet eller i vissa delar utan att tydligt ange skäl för sitt agerande. Finns det så att säga ett lagrum som styrelsen kan tillämpa i förekommande fall? Har styrelsen någon rätt att modifiera bifallna yrkanden efter eget godtycke? Man får annars utgå ifrån att beslut ska följas till punkt och pricka så långt det är möjligt. Om inte, måste varje avsteg från motionärens yrkanden tydligt redovisas i protokoll eller vid en påföljande utvärdering med en tydlig motivering.

STYRELSENS "RÄTT" TILL SISTA ORDET

Genom att kunna flika in ett skriftligt ställningstagande i kallelsen till alla motioner har styrelsen så att säga givit sig rätten till sista ordet i varje fråga, åtminstone i skrift. Det bör finnas en möjlighet för motionären, speciellt där styrelsen rekommenderar avslag vilket dominerar, att också bemöta ställningstagandet i skrift inför stämman. Det handlar då om perioden från det att kallelsen delats ut och fram till datum för stämmans genomförande.

Detta är särskilt viktigt pga att så många röstar via ombud, vilket berördes under avsnittet återopade dokument ovan. Det är inte heller självklart att motionären får tillfälle att bemöta kritik under själva stämman, speciellt om det är många som begär ordet samtidigt och talarordningen sätts mer eller mindre slumpmässigt efter vem som viftar mest frenetiskt med handen, om nu inte motionären erbjuder ordet först. Denne kan också av olika skäl vara förhindrad att delta på stämman och har då inte haft en chans att bemöta styrelsens ställningstagande. Och alla har förstås inte talets gåva, utan att för den delen ha mindre att säga.

Det bör finnas en plats på föreningens webbsida där motionären kan replikera och där det tydligt framgår att det endast är ett forum för just detta ändamål, förslagsvis något i stil med det medlemsforum som redan är etablerat på föreningens hemsida. Varje ställningstagande från styrelsen bör då i kallelsen åtföljas av en hänvisning till nämnda plats för eventuella bemötanden från motionären.

YRKANDEN

Med detta sagt yrkar jag på att eventuella propositioner från styrelsen alltid placeras sist på dagordningen.

- att mer komplexa propositioner såsom t ex de rörande ventilationsproblematiken eller frågan om påbyggnad av nya våningsplan avhandlas på en extrastämma för att inte inkräkta för mycket på dagordningen.
- att riktlinjerna från 2022 års fortsatta föreningsstämma beträffande talartid följs och att motionären vars motion står på tur för omröstning alltid får möjlighet att först bemöta styrelsens ställningstagande om så önskas.
- att det läggs större vikt vid att stämмоordföranden måste förhålla sig opartisk i alla frågor.
- att alla relevanta underlag och dokument som återopas vid en proposition från styrelsen måste göras tillgängliga på ett eller annat sätt för alla medlemmar i rimlig tid inför stämman så att de har möjlighet att utifrån källmaterial bilda sig en egen uppfattning och sålunda inte behöva utgå ifrån styrelsens tolkning av dessa.
- att styrelsen inte får göra avsteg i genomförandet av yrkanden i bifallna motioner utan att redovisa hållbara skäl. Föreningsmedlemmarna, och i synnerhet motionären i fråga, måste i så fall informeras om det och ha möjlighet att anföra avvikande mening.
- att för bifallna motioner sätts en dead-line för genomförande och en skyldighet för styrelsen att återrapportera via etablerade kontaktvägar när så är gjort. Det kan inte vara meningen att motionären ska behöva bevaka att det stämman beslutat blir genomfört i rimlig tid.
- att en plats skapas på föreningens hemsida där motionären kan bemöta styrelsens ställningstagande.
- att styrelsens ställningstagande till varje motion alltid måste åtföljas av en hänvisning i kallelsen till angiven plats på föreningens hemsida där motionären i skrift har möjlighet att bemöta styrelsens ståndpunkt, särskilt viktigt om styrelsen förordar avslag.

Stockholm den 16 mars 2026

Anders Jakobsson
Vv 152 D, Igh 1501

Motion nr. 8

TILL: Styrelsen i Brf Fältöversten

ÄRENDE: Motion till ordinarie årsstämma 9 juni 2026

ÄMNE: TIGA ÄR SILVER, TALA ÄR GULD

Styrelsen har en kontaktväg som de själva förordar. De skriver på sin kontaktsida att de nås enklast via den e-postadress som där står angiven. Det är utmärkt. Om de behagar svara vill säga.

Styrelsen uppger att de inte tar emot ärenden rörande förvaltningsfrågor. De ska istället hanteras av föreningens förvaltare vilket förstås är logiskt. Men distinktionen mellan vad som är förvaltningsfrågor och vad som bör hanteras av styrelsen är inte glasklar och inte alltid så lätt att avgöra för en utomstående. Förvaltaren verkställer de beslut som fattats av styrelsen. Därmed är både styrelse och förvaltare delaktiga i samma ärende och tänkbara som mottagare åtminstone ur frågeställarens synvinkel. Vem som är lämpligast som mottagare för ett visst ärende är avhängigt av hur frågan ställs och vad som efterfrågas. Frågeställaren kan vilja veta vad som ligoger till grund för en åtgärd som förvaltaren verkställer. Då är det rimligtvis styrelsen som ska lämna svar.

För att ta ett exempel: Redan våren 2023 lät styrelsen påbörja en avstängning av gavelgången vid 152 D, men utan att varken ha informerat boende, inhämtat stämmobeslut eller avvaktat expertutlåtande i brandskyddsfrågor. En fråga till dåvarande förvaltare vad som pågick fick ett snabbt svar därifrån men i övrigt hänvisade de till styrelsen för att få klarhet i bakgrunden till tilltaget. Uppmaningar till styrelsen att förklara på vilka grunder det gjordes bemöttes dock med kom-pakt tystnad, trots åtskilliga påstötningar. Efter protester från närboende fick dock grindarna avlägsnas den gången.

När styrelsen väljer att tiga ihjäl frågor som måste anses beröra deras ansvarsområde får man utgå ifrån att de saknar argument för att försvara en viss åtgärd. Det är åtminstone den första tanke som slår rot. Det är knappast värdigt en förtroendevald styrelse att agera på det viset. Det gagnar inte relationen mellan medlem och styrelse.

Styrelsen skulle nog kunna undvika många propåer om de inte var så knapphändiga med information i olika frågor. Som t ex frågan om gästlägenheten hösten 2025 där vi först bara fick veta att den skulle avvecklas permanent pga en vattenläcka. Det var uppenbarligen fler än jag som undrade hur en vattenskada kunde sätta gästlägenheten ur spel permanent, såvida det inte rörde sig om en översvämning av bibliska mått. Reaktionen lät inte vänta på sig. Styrelsen fick gå ut med ett klargörande (2025-10-24, under 'Aktuellt' på föreningens hemsida). Det var tydligt och bra men varför inte gå ut med det på en gång istället för att inledningsvis vara så förtegn?

Om nu styrelsen får ta emot en fråga som de anser vara förvaltningens sak att svara på borde de kunna upplysa frågeställaren om det och besvara mail med en hövlig hänvisning. Det kostar knappt nån tid eller möda. Istället för att ignorera inkomna mail som bara skapar irritation och frustration hos frågeställaren. En medlem som ställer frågor till styrelsen är engagerad i en viss fråga och förväntar sig därför respons.

Om styrelsen förhåller sig avvisande till ovanstående uppmaning bör de kanske lägga till något i stil med "vi svarar om vi har lust" på sin kontaktsida.

YRKANDEN

Med detta sagt yrkar jag på

- att styrelsen ska vara skyldig att efter bästa förmåga besvara alla ärenden som rör eller tangerar deras ansvarsområde.
- att ärenden företrädesvis ska besvaras samma dag eller inom 24 timmar. Ärenden av mer komplex natur kan få ta längre tid inom rimliga gränser men då ska en bekräftelse med ungefärlig handläggningstid skickas så snart ärendet mottagits.
- att ärenden som styrelsen bedömer ligga utanför deras ansvarsområde ska få en hänvisning till lämplig mottagare (t ex förvaltare). Där styrelsen inte kan upplysa om lämplig mottagare, dvs om ärendet inte bedöms röra varken styrelse eller förvaltare, ska detta utan onödigt dröjsmål meddelas frågeställaren.
- att ingen fråga, hur banal och oviktig den än kan tyckas i styrelsens ögon, ska få lämnas utan respons. Styrelsen får inte "tiga ihjäl" frågor.

- att styrelsen åläggs skyldighet att besvara alla frågor som medlemmar för fram via styrelsens anvisade kontaktväg och att denna skyldighet skrivs in i stadgarna.
- att valberedningen i sina intervjuer med kandidater till föreningens olika förtroendeposter understryker vikten av ett seriöst bemötande visavi medlemmarna och att frågor från dessa ska besvaras efter bästa förmåga.

Stockholm den 16 mars 2026

Anders Jakobsson
Vv 152 D, lgh 1501

Motion nr. 9

TILL: Styrelsen i Brf Fältöversten
ÄRENDE: Motion till ordinarie årsstämma 9 juni 2026

ÄMNE: Sesam öppna dig...

INLEDNING

Tilltron till digitala lösningar tar sig ibland absurda uttryck. Vi kan idag sitta på en bar på valfri semesterort och i fyllan och villan - medelst en sk app i våra mobiltelefoner - roa oss med att öppna föreningens alla portar hemma i Fältöversten, utan att ha uppsikt över porten i fråga. Samtidigt är vi inte betrodda med att inneha en vanlig nyckel till vår egen port trots att cylinderlås återinstallerats i portar och trapphusdörrar. Men de är förbehållna räddningstjänst får man förmoda. Man kan fundera på om återinstallationen beror på att tilltron till digitala lösningar faktiskt vacklar.

ÅSKMOLN

På andra sidan det stora havet sitter en lättstött makthavare XXXL som styrs av nycker och plötsliga infall, har auktoritära böjelser och en egen godispåse fylld med sk presidentordrar som ger carte blanche och handlingsfrihet att genomföra nästan vad som helst, stänga ned molntjänster t ex, om han är på det humöret. Eller som SVT:s ekonomireporter uttryckte det härförleden: "Europa är helt i händerna på ett fåtal stora techjättar. Ungefär 80% av alla digitala tjänster importeras från de som står för "molnet" som Europas digitala infrastruktur kör på. Om det molnet skulle stängas av någon anledning, kanske politiskt, då är vi i "skiten".

Molntjänster har sina sårbarheter som all avancerad datateknik. Inget datasystem eller programvara är immunt mot dataintrång. Åtkomst till servrar kan plötsligt blockeras och utan förvarning. Var än i världen molnet kastar sin skugga och med servrar i händerna på vem som helst var som helst, kan vad som helst när som helst... hända. Säkerhetsfunktioner kan gå förlorade vid förändrade villkor. Då står vi där med våra taggar och appar. Vårt skalskydd som en liten bricka på en global marknad. Man kan vara viss om att datasystem och internetuppkopplingar kommer fallera igen, och igen, och igen.

I KAMP MOT KLOCKAN

I fjol hade vi en situation vid porten till 152 C där både hissen och taggläsaren var ur funktion. Boende som kom utifrån och inte bodde på entréplanet kunde inte nå sin lägenhet även om någon vänlig själ råkade vara på plats och kunde öppna porten för hand från insidan. Trapphusen till Valhallavägen 152 A-D samt Karlaplan 15 A-B och 17 A har nämligen den egenheten att de inte kan nås från entrén där hissen är belägen. De saknar den förbindelsedörr övriga portgångar har på entréplan. Det betyder att om man kommer utifrån och hissen är ur funktion kan lägenheter från plan 1 och uppåt endast nås via ingången till trapphuset, dvs dörren märkt "Räddningsväg" (fortsättningsvis benämnd 'RV-dörr'). Om nu inte taggläsaren krånglar.

I likhet med alla trapphus där räddningsvägen har sin utgång på samma sida som porten öppnas både port och RV-dörr via samma taggläsare, monterad invid porten. Då är det av största vikt att RV-dörren inte går i lås innan person hinner fram, vilket alls inte har varit en självklarhet.

Vid en genomgång av samtliga berörda trapphus fann jag att tidsintervallet för RV-dörren var förinställd på knappa fem sekunder räknat från det att upplåsningsmekanismen aktiverats via taggen eller Steplock-appen. Det är på tok för snålt tilltaget för att på ett någorlunda bekvämt sätt nå RV-dörren innan den går i lås igen, såvida man inte är en sprinter av rang. För en person där dessa färdigheter saknas - vilket torde gälla flertalet boende - är sträckan för lång och tiden för kort. Tiden borde snarare anpassas efter person med nedsatt rörlighet eller rullator så att denne utan att riskera liv och lem hinner fram innan låset slår igen. Det ska inte vara en kamp mot klockan.

Jag anmälde detta i maj 2025 och föreslog att tidsintervallet - dvs den tid automatiken tillät RV-dörren att vara upplåst - borde förlängas till femton sekunder för samtliga ovan nämnda adresser när nu entréporten ändå står på vid gavel i minst tjugo. Efter sju månader, i december i fjol, tycktes det i alla fall ha genomförts för den port där jag bor (152 D). Ni som bor i någon av de andra portarna bör

kontrollera tidsintervallet för er egen RV-dörr. Då jag inte fick någon återkoppling från varken förvaltare eller styrelse i ärendet känner jag inte till om ändringen genomfördes för samtliga berörda RV-dörrar. Det går alltid anmäla ändring hos förvaltaren om ni är mer bekväma med ett annat intervall.

Det vore att föredra om alla RV-dörrar fick en egen taggläsare om det kan ordnas till en rimlig kostnad. Då kan tidsintervallet kortas ned igen. Bättre ändå är en återgång till cylindernyckel, främst för RV-dörren, bl a för att undvika molntjänsters sårbarhet. De kräver varken batterier eller internetuppkoppling.

NYCKFULLA SVÄNGDÖRRAR

Våra entréer har alla utrustats med automatiska svängdörrar som i öppet läge står på vid gavel i ungefär 20 sekunder, en modernitet som lanserats relativt nyligen i vår historia. För tidigare generationer gick det utmärkt väl att öppna dörren för hand men idag har vår bekvämlighet övergått i slentrian och vi utvecklar ständigt nya arbetsbesparande metoder för att ställa om minsta möjliga fysiska ansträngning till automatik. Och vi tackar och tar emot.

I och med att porten numera kan öppnas på distans kan det få oväntade konsekvenser. Utan att ha uppsikt över porten vet vi inte vem eller vilka som passar på att kliva över tröskeln. Ett litet barn eller en hund - eller för all del en vuxen person - som råkar befinna sig i portens omedelbara närhet och överraskas av att porten plötsligt slås upp kan få svängdörren i huvudet (prova! det gör ont). Men var försiktig, porten har vassa kanter. Den kan säkert också slå omkull en käpp, krycka eller rullator.

INBROTTSTJUVERNAS STORMARKNAD

"Det är viktigt att alla är vaksamma och ser till att entrédörren går igen efter Er. Öppna inte entrédörren för tjuven. Vi har uppmärksammat att det ofta står folk utanför entrédörrarna och väntar på att någon skall öppna dörren och de smiter då in i trapphuset. Släpp inte in någon som du inte känner igen."

Det kunde vi läsa i Fältposten nr 3 redan 2012. Det var före automatikens införande. Redan året efter installerades dock automatiska dörröppnare i våra portar. Sedan har vi återkommande fått uppmaningar om att vara vaksamma och inte bereda tillträde för obehöriga, senast i förvaltarens månadsbrev för januari 2026:

"Vi påminner om att alltid säkerställa att entrédörrar går i lås efter passage samt att inte släppa in obehöriga i fastigheten."

Det är naturligtvis bra att vi påminns om detta men samtidigt går tekniken i motsatt riktning. Att låta installera frikostigt öppna svängdörrar som vänligt vinkar in vem som än må passera förbi rimmar illa med uppmaningar om att inte släppa in obehöriga. Att sedan bjuda in internet som en global gäst är att bjuda in hela världen i gemenskapen. Några knapptryckningar av en hackare i Vladivostok och vips står alla våra portar på vid gavel.

Att hamra in påminnelser om vaksamhet må vara lovvärt men tyvärr har det minimal effekt. Har bekvämlighet och slentrian slagit rot sitter det i ryggmärgen och rubbas ogärna av förmaningar ens om de är regelbundet återkommande. Folk har inte tid eller ro att bry sig om vad som händer bakom deras rygg när de försvinner över gård eller in i hiss efter att ha slagit upp porten på vid gavel. Men de axlar ett tungt ansvar eller, om man ska vara krass, avsvär sig det ansvar som efterfrågas.

Vi som erfarit att få vår lägenhetsdörr uppbruten, funnit lägenheten i en enda röra och valda ägodelar på rymmen, förmodligen för gott, lägger nog större vikt vid detta ansvar. Jag skulle bli heligt förbannad (ursäkta språkval) på alla som struntar i uppmaningen från förvaltaren om jag drabbades på nytt och det fanns en tillstymmelse till att det beskrivna beteendet varit en bidragande orsak. Jag läser i lokaltidningen Mitt i Öster-malm nr 7 (februari i år) om en inbrottsväg i fastigheter runt Tessinparken. Inte här, men nära nog.

Men kanske är det din tur nästa gång? Då får jag beklaga men samtidigt dra en en suck av lättnad och be dig hälsa tjuven från mig och fråga vart mina högt värderade ägodelar blev av. Kanske pryder de någon annans hem idag.

Då jag tror det är utsiktslöst att försöka komma till rätta med problemet genom förmaningar förordar jag en återgång till manuellt manövrerade portar. Ta bort dörröppnaren på insidan och ersätt den med en taggläsare. Programmera om våra taggläsare så att endast de med särskilda behov har taggläsare som kan aktivera dörröppnaren. Övriga taggläsare ska bara kunna låsa upp dörren. Sedan får den öppnas för hand. Samma begränsningar bör också införas för steplockappen i våra mobiltelefoner om det är tekniskt möjligt. På så sätt slipper vi i stort sett en obehörig port på vid gavel och porten kan då gå igen direkt efter in- eller utpassering.

YRKANDEN

Med detta sagt yrkar jag på

- att alla boende utrustas med cylindernyckel till den egna entréporten samt ingången till angränsande trapphus, den dörr som är märkt räddningsväg. Det är särskilt angeläget för oss som bor i trappuppgång där det saknas förbindelse mellan entréplan och trapphus.
- att installera separata taggläsare vid alla RV-dörrar som inte redan har det.
- att vi återgår till manuellt manövrerade portar enligt förslag ovan.

Stockholm den 16 mars 2026

Anders Jakobsson

Vv 152 D, lgh 1501

Motion nr. 10

TILL: Styrelsen i Brf Fältöversten

ÄRENDE: Motion till ordinarie årsstämma den 9 juni 2026

ÄMNE: 1 = 2 ?

Med 'vår gård/gården' nedan avses den del av terrassen som portarna 148 B - 148 F och 152 A - 152 D har utgång emot.

HISTORIK

På ordinarie årsstämma 2024 lade styrelsen fram en proposition (nr 2) med syfte att upplåta befintliga gavelgångar för enskilt nyttjande för boende med lägenhet i direkt anslutning till dessa i terrassplanet och på så sätt blockera gavelgångarna för passage. Den röstades igenom med röst-siffrorna 100 mot 32. Du hittar den på föreningens hemsida under [brf-faltoversten.se/arsstammor/](https://www.brffaltoversten.se/arsstammor/), Kallelse årsstämma 2024-05-13. Fjolårets motion (nr 6/2025) om att återöppna gavelpassagen vid 152 D röstades ned, men denna gång med markant lägre röstövertikt, 70 mot 44 (se [brf-faltoversten.se/arsstammor/](https://www.brffaltoversten.se/arsstammor/), Kallelse årsstämma 2025-05-26).

Jag behöver återknyta till fjolårets motion nr 6 då styrelsen i sitt ställningstagande undvek att ge svar på motionens centrala frågeställning som berördeklarheter i Brandskyddslagets (BSL) utlåtande rörande utrymningsvägar. Styrelsen valde istället (se styrelsens ställningstagande till motion 6/2025) att, möjligen avsiktligt, misstolka syftet med motionen. För inte kan väl (dåvarande) styrelsen på allvar ha trott att någon skulle författa en motion på temat "att få gå förbi någons fönster"? Så naiva är de inte. Tilltaget får nog avfärdas som ett utstuderat försök till röstfiske i avsikt att flytta fokus från huvudfrågan.

INLEDNING

Som författaren till motion 5/2025 påpekade är BRF Fältöversten en stor förening bestående av ett flertal huskroppar med inbördes olikheter och förutsättningar. Terrassen är uppdelad i mindre gårdar av olika form, storlek och planlösning där alla utom vår gård har en relativt fri öppning mot gårdens centralstråk som an knyter till terrassens huvudentréer, tillika utrymningsvägar ned mot markplan.

Vår gård, dvs portarna 148 B-F och 152 A-D, har flest antal lägenheter - 213 st - och därmed troligtvis det största antalet boende i jämförelse med övriga gårdar. Behovet av väl tilltagna utrymningsvägar kan därför sägas vara störst här. Bristfälligt anpassade nödutgångar tenderar att skapa panik i situationer av okontrollerad utrymning. Hur det kan sluta finns det genom historien oräkneliga tragiska exempel på.

Vår gård har emellertid sedan föreningens bildande fått se antalet passager till och från gården reduceras från 3 till 1, detta relaterat till olika ombyggnationer, uppförande av upphöjda rabatter och upplåtande av mark för enskilt nyttjande, mark som tidigare utgjorde gångvägar.

Alla gårdar avgränsas abrupt i ytterläge av ett räcke och 7 meters fallhöjd ned till markplan. Här faller det sig naturligt och självklart att ha en utrymningsväg i anslutning till yttre husgavel, för att tjäna som alternativ till den passage som leder mot gårdens centralstråk. Det ideala är just att ha en utrymningsväg i vardera ände av gården oberoende av varandra.

Gavelgångarna är anlagda både för att länka samman de olika delarna av terrassen och för att tjäna som alternativa utrymningsvägar vid behov. De kan i olika nödsituationer erbjuda en betydligt kortare väg till någon av de trappor som leder ned till markplan. Om den enda passage ut från gården som idag står till förfogande i ett nödläge blivit oframkomlig finns inget annat val. Ingen vill bli strandsatt på gården om boende t ex uppmanats att uppsöka skyddsrum där tidsfaktorn är direkt avgörande. Att blockera gavelgången går dessutom stick i stäv med kvarterets utformning och arkitektens intentioner sådana de var vid byggnadens uppförande.

STYRELSENS PROPOSITION 2/2024

Som stöd för sin proposition uppdrog brf:s styrelse åt Brandskyddslaget (BSL), ett konsultföretag i brandskyddsfrågor, att göra en bedömning av utrymningsvägar från terrassen ned till markplan. Styrelsen skriver i sitt ställningstagande till fjolårets motion (nr 6): "Risk att upplåtelse (dvs att blockera gavelgångarna) vid en nödsituation på något sätt skulle försvåra en eventuell utrymning förelåg enligt Brandskyddslaget inte." Men det är styrelsens egna ord. BSL:s inspektör uttrycker sig inte så kategoriskt och tvärsäkert.

Jag lyckades efter viss svårighet få tillgång till BSL:s utlåtande då jag tyckte det var märkligt att de skulle ha tillstyrkt kraven på (minst) två alternativa utrymningsvägar då alla boende på gården bör vara väl medvetna om att det endast finns EN utväg, passagen vid 152 A, när nu gavelgången är blockerad. Jag har upprepade gånger begärt att styrelsen ska göra BSL:s utlåtande tillgängligt för samtliga medlemmar. Återigen uppmanar jag dem att i god tid innan stämman att publicera utlåtandet under 'viktiga dokument' på föreningens hemsida så att alla kan bilda sig en egen uppfattning. Om så inte sker bör de kunna presentera en hållbar förklaring till varför utlåtandet undanhålls.

Det jag vänder mig emot är att styrelsen ger sig själv tolkningsföreträde. Stämman står över styrelsen i hierarkin och är beslutande organ i alla stämmofrågor. Att då undanhålla stämman avgörande dokument i ett ärende där stämman ska ta beslut synes både märkligt och suspekt. Medlemmarna som haft att rösta i frågan har inför stämman inte fått tillgång till BSL:s utlåtande i sin helhet och därför inte haft möjlighet att bilda sig en egen uppfattning om det utlåtande som styrelsen stödde sin proposition på. Istället för källuppgifter har vi mer eller mindre fått förlita oss på hörsågen i egenskap av styrelsens tolkning av texten. Genom ett dylikt förfarande kan styrelsen styra frågan i önskad riktning, och i förlängningen påverka hur stämman röstar.

Man får också ta i beaktande att många röstar via ombud - ca 30% på basis av de tre senaste årens ordinarie föreningsstämmor - och de har därför inte möjlighet att väga in vad som eventuellt tillförs frågan på stämman (se vidare motion I, under avsnittet återopade dokument).

I styrelsens proposition 2/2024 återopas även en utredning genomförd av "en advokat". Inte heller denna utredning gjordes tillgänglig för medlemmarna inför stämman. Med tanke på hanteringen av BSL:s utlåtande kan det sättas frågetecken även här. Advokatens "bedömning" skulle lika gärna kunna vara gripen ur luften, rent av fabricerad, när inget redovisningskrav följt på styrelsens "uttolkning". Även advokatens utredning bör läggas ut under 'viktiga dokument' på föreningens hemsida för att undanröja tvivel.

BRANDSKYDDSLAGETS UTLÅTANDE

Brandskyddslaget (BSL) skriver i sitt utlåtande rubricerat "utrymningsvägar från gårdsplan", daterat 2024-05-03, att "från samtliga trapphus finns minst två alternativa gångstråk för att nå trapporna som leder ned till mark-nivån även då dessa ytor (=gavelgångarna) stängts av." BSL:s utgångspunkt är just att två alternativa utrymningsvägar ska finnas, från vilken plats man än befinner sig på terrassen. Det är utifrån den bedömningen de har tillstyrkt stängning av gavelpassagerna.

Och det är här det skaver: Varför påstår BSL:s inspektör att vår gård har TVÅ utvägar när det bevisligen end-ast finns EN nu när gavelpassagen är avstängd, och varför har inspektören på en utrymningsplan i utlåtandet stakat ut en gångväg som leder rakt genom rabatterna mellan 148 A och B? Är det vår "alternativa" utrymningsväg mánntro? Har inspektören, trots att denne i utlåtandet anger att platsbesök har genomförts under 2024, verkligen besökt terrassen och besiktigt alla gårdar? Det här var den centrala frågeställningen i fjolårets motion som styrelsen undvek att besvara och fann "omotiverad" och som jag därför återigen är tvungen att återkomma till. Det är bara beklagligt att man som boende och föreningsmedlem måste vänta ett helt år på att väcka liv i samma fråga igen pga att svar uteblivit.

Jag har vid två tillfällen vänt mig till BSL för att få en förklaring men brandingenjören ifråga som genomförde besiktningen avvisar konsekvent alla frågor som rör utlåtandet med motiveringen att "då skulle alla boende ringa och ställa frågor", vilket förefaller mer vara ett svepskäl än ett sakska. Särskilt samarbetsvilliga tycks de inte vara hos BSL. Det är ändå märkligt, om BSL nu är en seriös aktör i brandskyddsfrågor, att de viftar bort en kritisk röst och inte bryr sig om att ens lyssna på motargument eller vara beredda att kontrollera om eventuella misstag begåtts. Det borde ligga i deras eget intresse med tanke på de konsekvenser en felbedömning i brandskyddsfrågor kan få.

En brandinspektör som bara duckar och värjer sig för frågor från direkt påverkad part inger inte förtroende. Det kan mycket väl indikera att bedömningen mer är baserat på personliga antaganden snarare än fakta. Att vara specialist eller fackman må tyda på gediget kunnande inom ett visst gebit men är ingalunda ett epitet för ofelbarhet.

STYRELSENS ROLL OCH ANSVAR

På alla fruktlösa försök att få BSL:s inspektör att uttala sig - när denne nu trots allt svarade i telefon - upprepa-des närmast som ett mantra att istället rikta frågorna till BRF:s styrelse vilket jag nu alltså återigen gör. Nuvarande styrelse är till stora delar densamma som 2024 och bör vara väl insatt i frågan. BRF:s styrelse har anlitat BSL för uppdraget och måste ha funnit besiktningen tillfredsställande eftersom den på ordinarie stämma 2024 förordat en avstängning av gavelgången vid 152 D. De måste ha noterat att nämnda brandsäkerhetsutlåtande uppvisar oklarheter som till synes avviker från verkliga förhållanden. Och de vet att lagen föreskriver att det alltid ska finnas två av varandra oberoende utrymningsvägar ned till markplan.

Jag riktar därför följande frågor till styrelsen som jag förutsätter att de utan omsvep besvarar i sitt ställningstagande:

- Utrymnet mellan portarna 148 A och B har varit blockerat av upphöjda rabatter sedan 2016. Varför har BSL:s inspektör i sin besiktning i maj 2024 befunnit det som framkomligt gångstråk?
- BSL anger i sitt utlåtande att "från samtliga trapphus finns minst två alternativa gångstråk för att nå trap-porna som leder ned till marknivån". Med utgångspunkt från portarna 148 B-F och 152 A-D finns en utväg från gården, den i jämnhöjd med nuvarande sopnedkast utanför 152 A. Var finns den andra utvägen som BSL hävdar att vi har tillgång till?

Styrelsen har som uppdragsgivare i det här fallet säkert lättare att få BSL:s inspektör att bistå i dessa frågor. Brandingenjören i fråga finns fortfarande (mars 2026) kvar hos BSL såvitt jag vet. Vad gäller brandskydd och utrymningsvägar måste alla oklarheter rätas ut, om så bara en enda stämmodeltagare anför tvivel.

AVSLUTNING

I oroliga tider då sprängdåd och anlagda bränder blivit legio och mellanstatliga konflikter givit skäl till att stärka civilförsvaret och se över nödutgångar och tillgång till skyddsrum är en åtgärd som att blockera utrymningsvägar ett steg i fel riktning. Det står inte och faller enbart av vad lag föreskriver utan även vilken grad av trygghet och säkerhet vi själva känner oss tillfreds med. Ett sprängdåd eller en storbrand i köpcentret skulle kunna medföra att terrassen, eller delar av den, blir osäker mark. I vardagslunken är tankarna på annat håll men det är bättre att ha detta i åtanke innan katastrofen är ett faktum, inte med facit i hand.

Om man ska tro styrelsens ställningstagande till motion 6/2025 är det huvudsakliga argumentet för en avstängning av gavelgångarna att förhindra att - med styrelsens egna ord - "ett fåtal personer, om de har lust, ska kunna passera utanför fönstren hos en av de boende på gavlarna i bottenplanet". Bara för att en tjomme nån gång behagar lomma förbi ett fönster finner styrelsen det skäl nog att blockera en utrymningsväg. Det är ett direkt ansvarslöst förhållningssätt i en så viktig fråga. Istället för att borga för god utrymningsssäkerhet läggs större vikt vid banaliteter.

Den avgörande frågan är om vi bara har EN utrymningsväg eller TVÅ som lagen föreskriver. BSL menar att det är TVÅ men ögat säger EN. För att återknyta till ingressen kan man fråga sig om vi i BSL:s utlåtande ser en modern variant av Orwellskt nyspråk där ETT inte längre gäller för ETT utan ska uttolkas T-V-Å?

Innan du lägger din röst på stämman bör du ställa dig frågan vart vi som bor i någon av angivna trappuppgångar ska ta vägen när en första missil blockerat vår enda utväg och vi blivit stående på gården i väntan på en räddningstjänst som också blivit uppmanad att uppsöka skyddsrum, fast på annat håll. I väntan på en annalkande andra missil. En aning drastiskt uttryckt ja, men en röst för avslag är inte i första hand ett nej till motionen, det är en inskränkning i våra möjligheter att nå ett skyddsrum i tid.

YRKANDEN

Med detta sagt yrkar jag på

- att om inte styrelsen kan lämna tillfredsställande svar på ställda frågor, dvs att gården i fråga är i besittning av två alternativa utrymningsvägar som BSL hävdar ovan, måste gavelgången vid 152 D omgående återöppnas för fri passage.
- att om styrelsen avvisar publicering av BSL:s utlåtande under viktiga dokument måste de lämna en hållbar förklaring till varför inte detta kan ske.
- att Brandskyddslaget ombeds att skriftligen förklara hur de har kommit fram till att vår gård har två alternativa utrymningsvägar och varför de har markerat en upphöjd rabatt som framkomlig väg. Deras svar ska omgående ställas till samtliga medlemmars förfogande.

Stockholm den 16 mars 2026

Anders Jakobsson
Vv 152 D, lgh 1501

Motion nr. 11

Motion om översyn av differentierade avgifter

Sedan jag o min man flyttade hit juni 2015 har vi konstaterat att vi på "första raden" betalar högre avgift till Brf. än andra 4:or på motsvarande våningar. Skillnaden är några 100 kr per månad sedan ombildningen 2008! Eftersom förvaltningen ej får informera mig om övr lägenheters avg i brf har jag jämfört med goda vänners avgift i 146:an.

Eftersom styrelsen höjt avg 25% inom närmaste åren, är det angeläget att få fram denna orättvisa.

Vi anser att alla vi medlemmar i samma Brf ska betala lika mycket för driftskostnaderna i förhållande till den yta som var o en nyttjar av ägarna Brf Fält-översten. Vi är medvetna om att varje lgh har ett andelstal. Brf har dock utökat boytan markant, varför frågan finns hur relevanta andelstalen är i nuläget??

Det går inte att säga att "våra avgifter är låga om man jämför andra Brf - föreningar i vår närhet". Äpplen o päron!

Vi bor i ett miljonprogram o de andra i välbyggda stenhus. För att jämföra måste man ha hela bilden, såsom;lån, styr.arvoden, förvaltning, elkostnader, värme vatten [mm.mm](#).

Tyvänn måste vi dessutom belysa att vi har betalat för 2,5 kvm, som vi inte kan nyttja. Denna yta innehåller ventilation från Mc Donald/AMF.

Förutom kostnaden för oss o den inskränkta ytan även obehaget av ev brand/skada, som denna ventilation kan orsaka. Alla 4:or i vår uppgång är drabbade. För vår del kr ca 225.000 (år 2015)+ avg varje månad.

Avgifter; belyser brfs driftskostnader, såsom; värme, vatten, försäkring, förvaltning, styr.arvoden, trädgård, underhåll inkl vattenskador mm. mm. och fördelas lika på alla medlemmar i Brf i förhållande till den yta som medlemmen nyttjar av ägarna Brf Fältöverstens hus.

Upplåtelsekostnad och köpeskilling avgörs beroende av lägenhetens storlek, skick, läge o rådande marknad. Hänsyn tages även hur hög avgiften är. Obs! Inga lån. Vad är det som kostar undrar spekulanter (har jag hört)?

Vi yrkar på att styrelsen ser över denna orättvisa.

Stockholm 2026-03-16
Marie o Lars Wallin
Karlplan 15 B

Motion nr. 12

Motioner till årsstämman 2026-06-09 i Brf Fältöversten

Bakgrund

Nedanstående skrev vi i Facebook-gruppen för snart två år sedan.
Brf Mörbyskogen är en relativt stor förening med 370 lägenheter.
De har alltså en FTX-lösning som vi har. Deras har till skillnad mot vår varit i drift i flera år.

Brf Mörbyskogen i Danderyd

Brf Mörbyskogen i Danderyd som var först med den icke godkända FTX-lösningen, valde en annan väg. Klokt nog hade de bara börjat med en pilot för tre portar.
Nu kan alla läsa från deras hemsida där jag saxat ett avsnitt (morbyskogen2.se/showfile/?fillID=168).
Så hade vi också kunnat gjort istället för att hamna under den "våta filten".

Ekonomiskt bidrag

Länsstyrelsen och EU har beviljat ett investeringsbidrag med drygt 31 miljoner kr till projekten som ska bidra till våra energisparmål. Detta förutsatt att vi uppnår målen.

Fönsterutbytesprojekt

Sedan slutet av 2022 har ett av de största projekten i föreningens historia pågått. I skrivande stund är alla fönster i vår förening utbytta. Bytet av fönster bidrar starkt till att minimera värmeförlusterna från lägenheterna. Genom fönstrens treglaskonstruktion och nya fönsterkarmar ger de en betydligt mer effektiv isolering än de gamla. Minimering av värmeförluster genom läckage lägger grunden för energibesparingar.

Termostater i lägenheterna

Under början av år 2024 har nya termostater installerats på respektive radiator i era lägenheter. En termostat (se bild nedan) känner av vilken värmtemperatur som är i lägenhetens luft och reglerar själv i vilken utsträckning varmvatten måste tillföras radiatorn för att behålla en jämn värme. Är det tillräckligt varmt i lägenheten tillförs inget ytterligare varmvatten för att värma upp luften. Underskrider temperaturen i lägenheten 21o C släpps mer varmvatten på för att värma upp radiatorn som i sin tur värmer upp den omgivande luften i lägenheten. Radiatorerna tillför därmed inte mer värme till lägenheten än vad som behövs – energisnålt var ordet.

Ny ventilation med värmeåtervinning

Under 2023 och 2024 har vårt ventilationssystem i sex av husen uppgraderats (ej Mörbydalen 16-18- 20 som redan har ett värmeåtervinnande ventilationssystem). Dessa hus har fått ett ventilationssystem med värmeåtervinning där vår varma frånluft från lägenheterna omvandlas till varmt vatten som används för uppvärmning av husen och dess lägenheter. Innan uppgraderingen gick den uppvärmda frånluften rakt ut i tomma luften. Uttrycket "elda för kråkorna" passar ganska bra in på hur vår köpta fjärrvärme utnyttjades som slutstation. Vårt nya system med värmeåtervinning minskar vår köpta fjärrvärme från Norrenergi – kostnadseffektivt och klimatsmart.

Motioner

Med kunskap om Brf Mörbyskogens pragmatiska hantering av ungefär samma problem som vi har, listar vi 3 delmotioner nedan. Sen tror vi också att vår förening skulle ha nytta av att få ta del av Brf Mörbyskogens erfarenheter.

Oss veterligt är Brf Mörbyskogen den enda förening som har i drift både en FTX-lösning (likadan som vi har installerad och inte är i drift) och en FX-lösning (där energin omvandlas till vattenvärme).

Det vore väldigt bra för våra beslut, om vi skulle kunna få ta del av deras energibesparing för respektive lösning.

1 EU-bidrag

Det är troligt att EU-bidrag inte ges längre. Däremot finns tecken på att de kan komma tillbaka. Det lär pågå en förlängning av stödet, men det är viktigt att kontrollera Boverkets hemsida för de exakta datumen och villkoren för den nya omgången 2025/2026. Vi föreslår att styrelsen aktivt ska bevaka om eventuella EU-bidrag kan bli aktuella för våra energibesparingar.

2 Utred alternativen som återvinner värmen ur frånluften och återför den i form av uppvärmning av vatten.

Värmen kan återföras till radiatorerna för uppvärmning. Men då det bara kommer till nytta under vinterhalvåret, så kan ett bättre alternativ vara att återföra värmen till tappvattnet som används hela året.

Vi föreslår att styrelsen utreder båda alternativen på lagom nivå så att det går att få en realistisk uppfattning av lösning, kostnad och intjäning. En sådan utredning har tydligen gjorts tidigare (av Exengo/2023).


3 Anlita professionell förhandlare

Det har ryktats att ovanstående lösning inte är möjlig då vi inte är på "speaking terms" med AMF.

Det är inte rimligt att två fastigheter i en tredimensionell fastighetsindelning inte kan lösa problem som någon av parterna har. Det finns servitut som stöd och troligtvis går stöd också att få från Lantmäteriet.

Vi föreslår att föreningen anlitar en professionell förhandlare som hjälper oss att komma vidare så vi kan bedöma om något av alternativen under delmotion 2 kan vara en lösning för oss.

Kartaplan 21 B, 2026-03-25


Charlotta Nylin


Jan Nylin

Motion nr. 13

Motion till styrelsen BRF Fältöversten / Årsstämma 2026

Motion om annullering av senaste avgiftshöjningen på 15 procent

De senaste årens avgiftshöjningar med 10% per år har genomförts utan djupare motivering för föreningens medlemmar. Än värre, nu har en helt oväntad och plötslig avgiftshöjning med 15 % genomförts.

Gällande avgifterna i BRF Fältöversten vore en framförhållning och en plan på minst 5 år önskvärd som grund för en successiv avgiftshöjning om **några procent per år**. De senaste höjningarna är avrundade till 10 och 15 % vilket ger en känsla av brist på exakta prognoser och kalkyler.

Höjningen har motiverats med lösryckta jämförelser såsom att vattenkostnaden ökat med 14%, att inflationen är hög etc. Inflationen har dock gått ner till 2%. Att en enstaka kostnad ökat säger ingenting. Om vattenkostnaden ökat med 14% så har andra driftkostnader minskat vilket måste beaktas i den totala kostnaden för drift.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll bör hanteras genom regelbundna omförhandlingar.

Styrelsen har motiverat höjningarna med att vi har "en för låg avgift jämfört med andra föreningar" och hänvisar till ett genomsnitt för avgifter i Stockholm. Materialet är inte jämförbart då det ingår gamla skuldfria föreningar, gamla föreningar med skuld, nya föreningar med höga lån och avgifter och allt däremellan. **Avgiftshöjningar bör baseras på ekonomiska kalkyler för just vår förening. Varje BRF är ett eget företag.**

Mot bakgrund av ovanstående yrkar vi att årsstämman beslutar:

- Att beslutet om den senaste avgiftshöjningen om 15% annulleras och avgiften som aviserades för januari 2026 återinförs. Detta bör gälla tills att en reviderad och av stämman godkänd underhållsplan föreligger på vilken successiva avgiftshöjningar sedan kan baseras.

Stockholm 2026-03-15

Anne Laszlo

Lars Nordin

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 9 juni 2026.

Lägenhet nr: _____

Namn-teckning: _____

Namn-förtydligande: _____



FOTO: Carl Carlill

Kallelse och bilagor till
ordinarie föreningsstämma 2026

Bostadsrättsföreningen Fältöversten