

## Ordföranden har ordet

Hoppas ni alla också har kunnat njuta av det fantastiska sommarvädret. Ljuset, den behagliga värmen, enkelt att skaffa sig allt man kan behöva, med naturupplevelser, ett stort kulturellt utbud och goda kommunikationer av alla de slag inom räckhåll – visst bor vi fint!

Den 4 juni i år konstituerade sig vår nyvalda styrelse bestående av fem ledamöter plus en HSB-ledamot. Kvar sedan förra året är jag själv, Luis Barriga och Seppo Maajola. Tillsammans med våra nya ledamöter Jenny Wigge och Axel Mennfort representerar vi ett brett spektrum åldersmässigt och kompletterar varandra väl kompetensmässigt. Ett härligt gäng som jag verkligen gläder mig åt att fortsätta jobba tillsammans med nu efter sommaren. I februari i år efterträdde Ylva Andersson Gustav Wallinder som HSB-ledamot, men tursamt nog kan vi även i fortsättningen ha god nytta av Gustavs goda förtrogenhet med vårt hus tack vare att han nu är anställd vid Cura.

Det kändes lite nervöst att ta över som ordförande efter Ola, som har varit vårt ankare det senaste året och har gjort ett fantastiskt jobb. Varken han eller jag har haft som vårt stora mål i livet att axla ordförandeposten i vår förening, men vi har ju alla som bostadsrättshavare en moralisk skyldighet att ställa upp med styrelsearbete åtminstone under

någon period. Ju fler som ställer upp desto bättre, då behöver det inte bli ett långtidsjobb för någon och hela föreningen kan dra nytta av våra olika erfarenheter, temperament och kunskaper.

Själv har jag huvudsakligen ägnat mitt yrkesliv åt att undervisa i och forska om Japans språk och kultur vid Stockholms universitet, det senare med fokus på skönlitterära berättelser och poesi i Japan under 900–1200-talet, samt litteraturhistorieskrivning i ett världsperspektiv. Det kan låta fjärran från brf-arbete, men förutom min mångåriga erfarenhet som pedagog räknar jag med att kunna dra nytta i mitt uppdrag av min erfarenhet av styrelsearbete, ordförandeskap och projektledarskap i olika sammanhang.

Vårt hus har ju blivit ganska ålderstiget och flera stora projekt har präglat de senaste åren. Det har varit ganska jobbigt för oss alla på olika sätt, men året vi har framför oss bör bli betydligt lugnare, åtminstone fram till nyår, då upprustningen av Biblioteksgången planeras sätta i gång (mer om det längre fram). Terrassomläggningen på takvåningen kommer att märkas, annars blir det mindre iögonfallande arbeten, såsom byte av elcentraler, ventilbyten, OVK, med mera.

Hälsningar  
Gunilla, Ordförande

## Möt den nya styrelsen



- Luis Barriga — ledamot, IT & Komm
- Conny Brithen — förvaltare, adjungerad
- Seppo Maajola — ledamot, ekonomi
- Gunilla Lindberg-Wada — ordförande
- Axel Mennfort — vice ordförande (nyinvald!)
- Jenny Wigge — sekreterare (nyinvald!)
- Ylva Andersson — HSB ledamot (ej i bild)

**A**xel bor på BG6, jobbar med idrottsplatser, gillar tennis, bilar och musik. Han har inte jobbat i styrelse tidigare. "Vad är bra med boendet? Bra kommunikationer, nära till allt."

**J**enny flyttar in till BG2 under september efter många månaders renovering. Hon jobbar som systemförvaltare av affärssystem. "Vad är bra med boendet? Det ligger som en samlingsplats perfekt mellan jobb, skolor och aktiviteter."

**Y**lva bor i Hägernäs där hon är ordförande i styrelse för en HSB brf.

## Boettentvisten



**T**ingsrättsförhandlingarna är avslutade. I denna tilldömdes Annexet ersättning för upplåtelseavgifter samt kostnaderna för branddörrarna. Boetten i sin tur tilldömdes full ersättning för omdragningen av ventilationssystemet för våning BV-7 som var ett extraarbete de utfört.

**V**idare vann Annexet principen av att ha rätt i fråga när det gäller feldragning av avlopp på nybyggda våningen samt läckage från terrassen. (Vilket slår genom mot våningen under.) Detta fick föreningen ingen ersättning för.

**B**oetten har överklagat att de förlorade branddörrarna och brf Annexet har överklagat omdragningen av ventilationen, terrassläckagen och avloppsproblemen.

**D**e två sistnämnda kommer nu att åtgärdas på föreningens bekostnad. Miljökontoret är nu inblandade och de kräver åtgärder av brf Annexet, och inte av Boetten, trots att garantin borde gälla.

**H**ovrätten har gett grönt ljus för nytt prövningstillstånd. Nu väntar vi på datum då detta skall upp i denna högre instans.

## Vår ekonomi

**Lån hos Nordea** – Vi har två lån hos Nordea på totalt cirka 24,5 miljoner kronor, vilka kommer att villkorsändras den 20 november 2024. Den nuvarande räntesatsen för dessa lån ligger under 1 %. Under september/oktober, i samarbete med HSB, kommer vi att begära offerter på indikativa räntesatser för olika bindningstider. Om vi har tur och Riksbanken sänker styrräntan ytterligare en eller två gånger under 2024, finns förhoppningar om att räntan hamnar runt 3 procent.

**Likviditetssituation** – Den tillgängliga likviditeten har under 2024 varit tillfredsställande. I början av varje månad har vi vanligtvis omkring 2,5 miljoner kronor på kontot efter att avgifter och lokalhyresgästernas månadshyror inkommit. Likviditeten minskar sedan under månaden och når cirka 1,5 miljoner kronor när leverantörsfakturorna har betalats.



**Rättstvisten med Boetten** – Stockholms Tingsrätts dom i tvisten med Boetten kom i slutet av april 2024, där föreningen tilldelades ett betydande belopp för "insats- och upplåtelseavgifter samt räntekostnader". Dessa medel ingår inte i den ovan beskrivna likviditeten. Boetten överklagade domen och fick prövningstillstånd i hovrätten, där de yrkar 5 miljoner kronor för kostnaderna för branddörrarna på åttonde våningen.

## Kamerabevakning



**T**yvärr förekommer det fortfarande att boende inte sorterar avfall eller viker ihop stora kartonger. Detta fyller våra kärl snabbt. Det förekommer även ofta att otillåtet avfall så som flaskor och möbler slängs i vårt miljörum.

**D**etta skapar otrivsel samt ökar kostnader för vår brf.

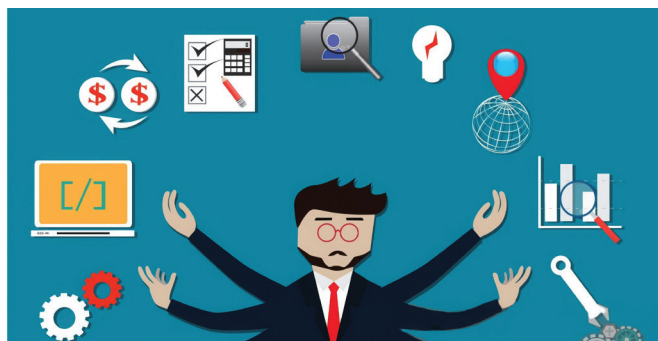
**E**nligt lagen får en brf utan myndighetstillstånd installera bevakningskameror i utrymmen som allmänheten inte har tillgång till, t.ex. soprum.



**S**tyrelsen har utfört en enkätundersökning bland medlemmar där 29 svarade och 94% stödde kamerabevakning.

**H**ar du synpunkter? Skriv till styrelsen via mejl till styrelsen@brfannexet.se.

## Förvaltarens hörna



Som vanligt händer det mycket i fastigheten och tyvärr är det inte bara positiva händelser.

Vi ligger fortfarande i en delvis olöst konflikt med Boetten och Miljökontoret ställer krav på oss som vi försöker efterleva även om vi anser att kraven är missriktade.

Vi är inte i mål med OVK-resultatet då vi fortfarande har några nedslag i bostäder som måste åtgärdas.

Vi råkar ut för skadegörelse på entrédörrar och andra händelser inträffar med ojämna mellanrum i garage och källare. Detta kostar föreningen stora pengar och måste upphöra.

Garaget har fått ny belysning och nya styrningen till värmesystemet fungerar bra hittills

Vi håller på att granska åtgärder inför kommande år. Dessa kommer inte bli lika tidsödande eller omfattande som vad vi upplevt på senare tid. Mer om detta i ett framtida nummer

### Myndighetsställda krav på Brf Annexet

I samband med Boetten-entreprenaden så har vi åtminstone 3 st ärenden som uppkommit eller försvårats av deras arbete. Samtliga dessa är av den karaktären att de behöver lösas och arbete pågår.

Det är av yttersta vikt att vi kan slutföra dessa problem.

1. Dels har vi arbeten med att få till en godkänd OVK. Under arbetet som Boetten utförde gjöt de in samlingslådorna som behöver användas för att rensa systemet. Nu kan vi lösa detta i år, då de ännu inte satts igen helt, men framtida utmaningar kommer att uppstå. För stunden har många åtgärder utförts för att få genom årets OVK (som ändå försenats) och vi har lyckats lösa det mesta. Dock kvarstår några åtgärder inne i bostäder som har brister OVK-firman inte kan godkänna.

2. Vi kommer att behöva lägga om hela terrassen på våning 8 då det finns flera brister där som gör att det läcker in på underliggande våning. Miljökontoret har krävt att fastighetsägaren (vi) åtgärdar detta.

Det borde vara ett garantiärende men vi får kräva detta av Boetten efteråt.

3. Ytterligare ett Boetten-fel är att avloppet i en, kanske fler bostäder på våning 8 har felaktigt dragna avlopp som dessutom saknar korrekt lutning samt avluftning. Detta skapar inte bara problem för dem som bor där utan för alla som bor under då deras vattenlås töms dagligen och avloppslukt förärrar deras luktsinne. Vi har precis lagt om ett av dessa badrum, där problemen varit som störst.

### Garantibesiktning

Garantibesiktningen av Boettens arbete är genomfört och protokollen utskickade till berörda parter. Vi får nu se om Boetten ämnar åtgärda de brister som ålagts dem.

### Fönsterbytet

Svea Fönsters eftermarknad jobbar på med att åtgärda anmärkningar och felanmälningar efter fönsterbytet. Det kvarstår fortfarande några åtgärder men det går långsamt framåt.

Nu kommer snart en vinter igen och skulle brister uppkomma under denna period så vill jag påminna om att det fortfarande ligger under garantin.

### Laddplatser på gårdssidan



Platserna är installerade och klara.

Ni som vill ladda en bil där kan läsa på stolpen hur ni går tillväga.

Observera att det endast är tillåtet att stå där under pågående laddning.

### Upphandling av ny skötsel utemiljö

Vårt tidigare avtal gällande utemiljöskötsel är tyvärr höjd i dunkel. Det vi vet är att avtalet skrev 2002 och att vi idag inte får den hjälp vi önskar. Efter att baksidan rustats upp är det viktigt att vi får in skötselintervaller som kan vidhålla en hög nivå. Detsamma gäller vinterskötsel där vi tidigare år upplevt att det tagit lång tid att både snöröja och halkbekämpa.

Nu upphandlar vi ett helt nytt avtal där vi inbjudit 4 företag att lämna anbud.

## Valberedning



**D**essa två valberedare valdes av senaste stämman att arbeta för föreningsstyrelsens fortlevnad.

**A**rvi Laigar bor på BG2 där han bott sedan 2005. Han jobbar som arbetsledare på bygge. "Vad är bra med boendet? Jag trivs med allt som Annexet har. Trevliga människor. Närhet till Centrum."

**J**ohanna Moll bor på BG8 där hon bott sedan 2010. Hon jobbar i bilbranschen. "Vad är bra med boendet? Jag trivs super i Annexet, älskar min lilla lägenhet! Närheten till allt är även det en stor fördel tillsammans med trevliga grannar".

**V**arje år ordnar valberedningen mingel till våren. Är du intresserad av styrelsearbete, passa på att språka med dem när du träffar dem eller skicka mejl till [valberedning@brfannexet.se](mailto:valberedning@brfannexet.se).

**O**m du är nyinflyttad, ta gärna kontakt med dem, så får du en introduktion till vår brf samt tips för att komma igång med det praktiska i boendet.

## Helikopter den 12/10 - parksidan avstängd



I samband med ett större omlägningsarbete på husets takvåning, längs terrassen på hela sidan mot Täby Centrum, kommer en helikopter att användas för materialtransport lördagen den 12 oktober. Arbetet beräknas pågå hela dagen. Under arbetet kommer hela parksidan att vara avstängd för både fordons- och gångtrafik. Boende kommer inte ha tillgång till entréportar, miljörum eller molokerna på den sidan.

## Garagestädning - nu blir det böter



**T**rots tidig omfattande avisering om städning av garaget i maj, med begäran att flytta ut alla fordon, var det ca 13 st kvar. På dessa platser kunde inte städfirman utföra en ordentlig städning och det tog längre tid för dem att städa runt. Det innebar längre städningstider med högre kostnader som resultat.

**E**nligt det nya garageavtalet har vår brf framöver rätt att ställa ut böter till bostadsrättshavare som bryter mot reglerna t.ex. när fordon inte flyttas vid garagestädning, när garageplatsen används för att magasinera bilen eller när bilen läcker olja. Brf har också rätt att häva avtalet om bostadsrättshavaren hyr ut sin garageplats till externa personer.

### Teknisk fastighetsförvaltning: Cura Center

Felanmälan, passerbrickor/porttelefon & frågor om fastigheten. Styrelsen blir inkopplad ifall ärendet kräver det.  
Telefonnummer: 08 - 21 91 11  
E-post: [info@curacenter.se](mailto:info@curacenter.se)  
Webb: [curacenter.se](http://curacenter.se)

### Ekonomisk förvaltning: HSB Stockholm

Fakturafrågor, köplats för garage/förråd, ekonomi.  
Telefonnummer: 010-442 11 00  
E-post: [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se)  
Webb: [hsb.se](http://hsb.se)

### Hiss felanmälan: Hissgruppen AB

Telefonnummer: 08 21 33 00 (dygnet runt)  
E-post: [info@hissgruppen.se](mailto:info@hissgruppen.se) / Webb: [hissgruppen.com](http://hissgruppen.com)

### Kontakt till styrelsen/föreningen

E-post: [styrelse@brfannexet.se](mailto:styrelse@brfannexet.se)  
Telefonnummer: 08 124 566 40 (växel)  
Brevlåda finns på parksidan, mellan portarna 4-6  
Webb: [www.hsb.se/stockholm/brf/annexet/](http://www.hsb.se/stockholm/brf/annexet/)  
Facebook privat grupp: "HSB BRF Annexet"  
Postadress: HSB Brf Annexet i Täby  
Biblioteksgången 6, 183 70 Täby