



# BRF MAGNOLIAN 10 ÅR

2013-2023





Namnet "Magnolian" kommer från ett förslag väckt av en medarbetare inom JM som hade en magnolia på sin gård och ansåg att det kunde vara en lämplig benämning på vår förening. Bilden visar vårt träd när det blommar.

## *Brf Magnolian i Täby* *– en berättelse om 10 års verksamhet*

Välkommen att ta del av 10 års erfarenheter av vårt arbete i styrelsen för Brf Magnolian.

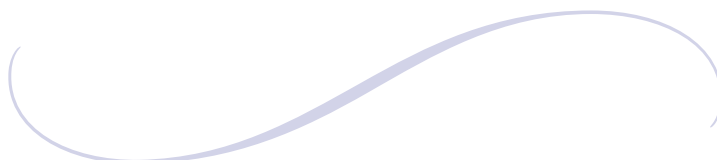
Vi vänder oss i första hand till våra medlemmar, men även till Täby kommun, JM och Seniorgården. Det är också vår förhoppning att våra erfarenheter ska vara till vägledning för det fortsatta arbetet i föreningen.

Vår berättelse inleds med en historisk återblick på Täbys historia och hur arkitekterna under tidigare perioder har tänkt och påverkat utformningen av vårt boende över tid.

Som framgår av vår redogörelse fanns det mycket av betydelse för styrelsen att handlägga under de första åren. Problemen att ta itu med var inte enbart av administrativ karaktär. Det har också varit nödvändigt för Styrelsen att ha kompetens i frågor om ekonomi, teknik och juridik samt att även kunna utnyttja medlemmarnas sakkunskaper. Förhoppningsvis går föreningen nu in i en lugnare period med arbetsuppgifter som mera gäller normal förvaltning av en bostadsrättsförening.

Vi som tagit fram denna "jubileumsskrift" önskar alla våra medlemmar och kommande styrelse lycka och välgång i det fortsatta förvaltandet av vår fastighet och vår bostadsrättsförening.

Trevlig läsning önskar Greger Andersson, Bengt Börjesson och Eva Sör.



*"Skapa en stadsmässig miljö med tydliga gaturum och offentliga platser med mänskligare skala".*



## Om staden på landet

Den 31 mars 2011 togs det första spadtaget för våra bostäder i Magnolian. Våren 2013 kunde vi flytta in och nu, tio år senare, kan vi blicka tillbaka på dessa tio första år. Detaljplanen för all nybebyggelse i Täby Centrum antogs 2009 och byggandet av vårt hus ingick i den första etappen mot ökad stadsmässighet av Täby Centrum. Strävan var att "skapa en stadsmässig miljö med tydliga gaturum och offentliga platser med mänskligare skala". Denna målsättning stod i stark kontrast till Täby Centrums första utbyggnadsepok under perioden 1964–1978 som hade präglats av arkitekturprofessor Sune Lindströms stadsbyggnadsideal.

### Täbys omvandling

Så här såg Täby Storcentrum ut i flera decennier före tillkomsten av den nya bebyggelsen på 2000-talet med bostäder, centrumgarage, kommunhus och en helt ny trafiklösning med flera rondeller såväl ovan, som under mark samt en bussterminal.



I samband med byggandet av våra kvarter startade en ny och spännande utveckling för Täby. Täby skulle förnyas och anpassas till dagens behov. Platsen där vi bor är däremot mycket gammal. Den kallas Tibble och är ursprungligen namnet på den by som finns skriftligt belagd sedan 1300-talet och betyder "den tätbefolkade byn". Hur vårt område såg ut, innan bebyggelsen kom till på 1960-talet, kan vi se på de fotografier som Hembygdsföreningen ställt oss till förfogande och som visas i våra trapphus. Gatorna som omger vår byggnad är Attundavägen, Attundagränd och Häradsgränd, ord med historisk anknytning. Attunda betyder "åtta hundare". Ordet "hundare" har senare ersatts av "härader", en benämning inlånad från Götaland. I händelse av krig skulle varje sådant område kunna ställa upp ett manskap på hundra man. Förutom försvarsorganisation var Attundaland också ett rättsligt självständigt område med egna lagar och en egen lagman. Ordet finns idag i Attunda tingsrätt.

## Om husen i våra stadskvarter

De fyra kvarteren i Täby centrum är Katten, Hunden, Haren och Kaninen. Förutom Brf Magnolian (JM/Seniorgården) finns i kvarteret Katten också Brf Esplanaden (JM). Kvarteret Hunden har tre föreningar, Marknadstorget (Besqab), Downtown (Riksbyggen) och Täbytorget (NCC). Kvarteret Kaninen har också tre föreningar, Flanören (Riksbyggen/Bonum), Estrid (Besqab) och Origo (Skanska), medan kvarteret Haren har två föreningar, Kavaljeren (JM) och Colourfront (Småa). Anledningen till mångfalden av byggföretag var att kommunen år 2007 genomförde en markanvisningstävling för de fyra kvarteren och den ledde till avtal med inte mindre än åtta företag. Vår byggnad ritades ursprungligen av Nyréns arkitektkontor, men slutfördes av Erséus Arkitekter.

## Kvarteret Katten

Den 19 september 2012 förvärvade föreningen fastigheten Katten 1 av Täby kommun. Samma dag tecknade föreningen totalentreprenadkontrakt med Seniorgården AB. Lagfart erhöles den 19 februari 2013 och slutbesiktning ägde rum den 3 juli 2013. Vår tomtareal är 1 297 m<sup>2</sup>, boarea 4 111 m<sup>2</sup>, antal bostadslägenheter 51 och garageplatser 36 i gemensamhetsanläggningen.

Vårt kvartersnamn är Katten och vår huskatt heter Toulouse. I hörnet av Attundavägen och Attundagränd kan denna katt beskådas. Den är skulpterad i brons av Hermine Keller och hon har skapat också de övriga tre kvarterens djurskulpturer.



Mitt i de fyra kvarteren finns den lilla parken, Vänortsparken. Där finns skulpturer av kängurun, lilla jordsvinet, spökdjuret och myrsloken gjorda av konstnären Eva Fornåå. Djuren som representerar fyra världsdelar – Australien, Afrika, Asien och Amerika – är symboler för vänskap över kontinenterna i världen.

## Om byggnaden och framtida underhållsbehov

Av den aktuella samhällsdebatten om stadsbyggnad och arkitektur framgår att det är kravet på hållbarhet som är i fokus – inte minst på grund av kopplingen till debatten om klimatkrisen. Material, byggnadsteknik och metoder med lång beständighet och liten miljöpåverkan leder till gynnsam, hållbar utveckling för alla. Hållbarhet handlar t.ex. om att bygga i tegel och beträffande vår byggnad manifesteras hållbarhetskravet framför allt genom tegelfasaden mot gatorna. Byggnadens putsade, s.k. enstegstätade, fasader mot gården är däremot ett orosmoment som kontinuerligt måste uppmärksammas. Detsamma gäller den mindre lämpliga lösningen av sockeln mot gården som JM valt. Av vår egen underhållsplan, därjämte JM:s underhållsplan, framgår att behovet att byta ut olika byggnadsdelar förutspås vara tämligen lågt under de första 30 åren. Vad som

står närmast i tur att bli utbytt är dock garageporten. På längre sikt, dvs. om 50–60 år, torde det bli nödvändigt att byta ut eller helrenovera byggdelar som tak, hissar, fönster och socklar med åtföljande dräneringsbehov. Vår underhållsplan, grundad på Bostadsrätternas modell och framtagen av en medlem i föreningen, Lars Edvall, sträcker sig 100 år framåt i tiden och den har upprättats för att säkerställa en sund ekonomi. Styrelsen beslutade 2017 att avsätta 75 kronor per m<sup>2</sup> i stället för det stadgeenliga beloppet på 25 kronor. Detta belopp höjdes emellertid till 100 kronor i november 2022.

### **Resursbesparing**

Att använda energi och resurser på ett effektivt sätt har varit en ledstjärna för styrelsen. Redan 2015 byggdes belysningen om i trapphusen, garaget och soprummet. Den styrs nu av ljuddetektorer i garaget och av rörelsedetektorer i trapphusen och soprummet. Den befintliga belysningen har ersatts med LED-ljuskällor och en årlig besparing på 55 000 kronor har därigenom åstadkommits. I garaget har kostnaderna reducerats med 37 000 och i trapphusen med 18 000 kronor. För bytet av belysningsarmaturen i trapphusen krävdes av säkerhetsskäl ett nytt typgodkännande och detta arbete utfördes av vår medlem, Bengt Bergman.

### **Elbilsladdning**

För att bidra till ett mer hållbart samhälle har man även låtit dra fram el till garageplatserna och på så sätt har det underlättats för medlemmarna att byta till eldrivna fordon. Hittills har laddstolpar installerats för åtta fordon, men installation har förbättrats, dvs kablar har dragits fram till ytterligare 22 garageplatser, som senare kan iordningsställas successivt efter behov. Det ska alltså bli möjligt att ladda sitt fordon på 30 av föreningens 36 platser.



### **Djupbyggnadsförbud**

Ett miljövänligt alternativ till uppvärmning kunde ha varit att borra för bergvärme och installera en bergvärmepump som man gjort i en av grannfastigheterna. Det torde dock knappast ha varit möjligt med bergvärme i vår fastighet, eftersom vårt kvarter omfattas av ett djupbyggnadsförbud från år 1971. Det har ålagts Täby kommun att förbereda en eventuell framtida tunnelbanelösning genom Täby. Tåget skulle då gå i tunnel under vårt kvarter.

### **Förändringar som genomförts på föreningens initiativ**

#### *Gemensamhetslokalen*

En arbetsgrupp, i vilken styrelseledamöterna Eva Westin, Greger Andersson och Bengt Börjesson ingick, planerade och anskaffade möbler och utrustning till gemensamhetslokalen. JM bidrog med 30 000 kronor och diverse möbler från tidigare visningslägenheter. Uthyrningsrummet och badrummet inreddes för att kunna utnyttjas av medlemmarnas gäster för en period av maximalt tre dygn. Därefter har lokalen kompletterats med filmduk, mottagare för internet och några hyllmeter böcker som medlemmarna har bidragit med. Eva Westin



sköter bokningen av övernattningsrummet och för städning av sov- och badrum ansvarar medlemmen som har bokat det. Köket är välutrustat, liksom hall, övernattningsrum, toalett och lokalens stora rum.

### **Modell av vårt kvarter**

En modell av vårt kvarter förevisas i gemensamhetslokalen. På modellen är varje lägenhet i Brf Magnolian och Brf Esplanaden markerad med sitt lägenhetsnummer och modellen användes från början av JM för att presentera vårt kvarter för lägenhetsköparna i samband med bostadsköpet.



### **Solceller på taket**

En motion om nyttan av att installera solpaneler, inlämnad av vår medlem, Sverre Svahnström, till årsstämman 2016, ledde efter extra föreningsstämma och omröstning hösten 2017 till installation i två etapper av solceller på taket. Projektledare var Bengt Bergman tillsammans med Lars Fröde. År 2018



installerades solceller på den sydöstliga delen av taket och kostnaden var 500 000 kronor, varav staten gav ett investeringsstöd på 30 %.

År 2020 installerades en andra etapp på den nordvästliga delen av taket till en kostnad av 256 000 kronor utan statligt bidrag. Kapaciteten ökade då från 30 kW till 50 kW. Genom att utnyttja produktionsöverskottet förmånligt minskar föreningens behov av att köpa el. Återbetalningstiden för investeringen var beräknad till 10–11 år. Till följd av prisutvecklingen på el kommer dock pay off-tiden nu i stället att bli närmare 4 år. Solcellerna ger cirka 25 % av vårt energibehov. Priset på såld el har förbättrats och utgör 82 % av inköpt el.

### **IMD – Individuell Mätning och Debitering**

År 2019 infördes IMD (Individuell Mätning och Debitering) och därmed avslutades medlemmarnas elavtal. Medlemmarna utnyttjar numera föreningens avtal och den beräknade besparingen per lägenhet uppskattas till 100 kr/månad.

### **Byggnadens entréer**

Entréerna mot gatan har utrustats med specialtillverkade sittbänkar som bekostats av föreningen. För att förhindra risk för kollision med fotgängare på trottoaren har entrédörrarna mot gatan försetts med avkännare och föreningen har stått för denna kostnad. Entrédörren till gemensamhetslokalen har försetts med fördröjning av stängningsfunktionen för att göra det enklare för medlemmar med rullator eller rullstol att passera. Sista trappsteget i trapporna har försetts med särskild märkning, förutom sin avvikande vita färg, i syfte att förhindra fallolyckor.



Entrédörren till gemensamhetslokalen har försetts med fördröjning av stängningsfunktionen för att göra det enklare för medlemmar med rullator eller rullstol att passera. Sista trappsteget i trapporna har försetts med särskild märkning, förutom sin avvikande vita färg, i syfte att förhindra fallolyckor.

### **Passersystemet**

År 2019 moderniserades passersystemet avseende entrédörrar både mot gatan och mot gården. Det ursprungliga kodsystemet ersattes av ett låssystem med brickor och även dörrarna mot gården fick elektroniska lås. Anledningen till att passersystemet byttes ut var att det inte gick att finna reservdelar till det befintliga låssystemet. Denna investering bekostades av föreningen.

### **Ventilationsfilter**

Föreningen beslöt år 2014 att genomföra, ombesörja och bekosta byte av ventilationsfilter av fabrikatet Folkfilter under fönstren i lägenheterna. Detta sker en gång om året och i samband med filterbytet har medlemmarna fått tillfälle att framföra sina synpunkter på sitt boende till styrelserepresentant som varit närvarande. Från och med 2021 kan den som så önskar återgå till det ursprungliga



originalfiltret, Acticon. Den som föredrar Folkfilter erbjuds även filter av detta fabrikat, men från och med hösten 2022 måste samtliga själva ordna att filtren kommer på plats.

### **Spolning av avloppsledningar**

Första kollektiva spolningen av våra avloppsledningar skedde januari 2022, kostnad 36.000 kr. JM rekommenderar regelbunden spolning vart 4:e, 5:e år pga den nya byggnormen som våra hus är byggda enligt. Den innebär mindre lutning av avloppsrören samt smalare rör, med risk för att fett lätt bygger på och orsakar stopp på ställen som ej är åtkomliga för medlemmen.

### **Torkmattor**

De första åren hade föreningen ett avtal med en entreprenör om torkmattor i entréer och hissar. Detta avtal sades upp och föreningen köpte in egna mattor som sköttes och rengjordes av Kristina Edvall. Alltsedan husets tillblivelse fram till hösten 2021 ansvarade hon även för källsorteringsrummet och hon höll där rent och snyggt och spolade sopkärlen, men numera lejs denna syssla bort.

### **Hissen**

Förkortad inställelse tid 3 timmar infördes tidigt för KONE och år 2020 efter ett elstopp installerades nödbelysning i hissarna som bekostades av föreningen.

### **Åtgärder som vidtagits efter beslut i samband med 2-års- respektive 5-årsbesiktningarna**

Under de första två åren meddelade medlemmarna själva fel till JM som åtgärdade dessa löpande. Efter 2-årsgarantibesiktningen anmälde medlemmarna fel till styrelsen och efter 5-årsgarantibesiktningen övergick ansvaret att åtgärda eventuella brister till medlemmarna själva respektive föreningen. Vad framför allt medlemmarna hade noterat vid 2-årsbesiktningen var sprickor mellan vägg och tak vid ytterväggar och många klagade över knarrande golv. Vid 5-årsbesiktningen gällde anmärkningarna köksluckor från Marbodal främst.

### **Problem i garaget**

Eftersom all ventilation från lägenheterna i byggnaden passerar garaget förekommer där ofta lukt av matos. Ärendet togs upp vid 2-årsbesiktningen, men JM ville inte gå styrelsen till mötes. Magnolians styrelse utredde tidigt vad som kunde göras för att lösa detta problem. De olika tekniska lösningar som undersöktes, t.ex. kolfilter, visade sig vara både alltför kostsamma och svåra att realisera, varför styrelsen beslöt att inte vidta några åtgärder.

Beträffande den cirka 200 kvadratmeter stora ytan i garaget, vars ytbehandling var i ett sämre skick än det övriga golvet, efterkom JM slutligen våra krav. Efter att styrelsen vänt sig till JM:s kundombudsman fick den ifrågavarande golvytan en pågjutning av ytskiktet.

### **Låg temperatur i lägenheter**

I lägenhet 3102 har installerats en värmeslinga i golvet över portiken och i lägenhet 3001 extraisolering i sovrummets golv och yttervägg mot Attundagränd.

### **10-årsbesiktning**

JM har ansvar för byggfel under 10 år. För att kunna upptäcka fel och få en utredning godkänd måste detta ske i samråd med ett av JM godkänt företag. Magnolian

tecknade tillsammans med Esplanaden avtal med RISE för att under november 2022 genomföra en inspektion. Till följd av ogynnsamma väderförhållanden uppskötts besikten till januari 2023 och det konstaterades då att de enskiktstättade fasaderna var i gott skick. Sprickan i väggen i entrén på Attundavägen 12 betraktades som skönhetsfel, medan sprickan på Häradsgränd 11, som ansågs bero på sättning, måste åtgärdas av JM.

### **Gemensamhetsanläggningen (GA)**

Genom Lantmäteriets försorg bildades år 2014 i kvarteret Katten en gemensamhetsanläggning för de båda bostadsrättsföreningarna, Magnolian och Esplanaden. Den innefattar parkeringsgarage, gård, belysning, ledningar och anordningar för dagvattenhantering samt installationer för fastigheten. Kostnadsfördelningen baseras på respektive förenings boarea, 60 % för Esplanaden och 40 % för Magnolian. Driften sköts genom samråd och båda föreningarna har lika beslutsrätt.



### **Gården - vår fristad och tillflykt**

I samarbete med Brf Esplanaden bildades en trädgårdsgrupp och den har införskaffat blomkrukor som placerats på gården. Förutom att trädgårdsgruppen har lagt ner hårt arbete för att hålla rabatterna i gott skick har tjänster köpts av trädgårdsmästare, Sjölanders Mark & Bygg. En sittgrupp med trädgårdsmöbler, parasoller, blomlådor och spalje har inhandlats och placerats på gårdens norra sida. Ett bevattningssystem har installerats med styrning via timer för att hålla växterna gröna och livskraftiga. Efter att den sex meter höga julgranen blåste omkull för något år sedan beslöt GA, i samråd med byggnadernas konstruktör, att avstå från julgran på gården och att ta bort julgransfoten som inte var förankrad i gårdsbjälklaget. Gården har också en boulebana som fältigt används både av oss och även brf Esplanaden.

Tillsammans med Brf Esplanadens och på deras initiativ genomfördes på våren 2018 en gemensam gårdsfest som var mycket uppskattad.

### **För de som har rullator eller rullstol**

Över vattenrännan i garaget har installerats skydd på några ställen för att underlätta passage med rullator och transport med rullstol.

### **Sandlådan**

Sommaren 2022 byggdes en mycket fin sandlåda till glädje för våra medlemmars allra yngsta besökare. Det fanns tidigare en sandlåda på gården, men den var omgärdad av en kant av sten och denna nya sandlåda har gjort barnens lek säkrare och tryggare.



### **Belysning i portiken**

På initiativ från styrelsen kompletterades den befintliga väggbelysningen i portiken med takbelysning.



### **Förändringar som genomförts i gemensamhetsanläggningen (GA)**

I samband med att passersystemet moderniserades i byggnaden byttes också garageportens låssystem ut och porten öppnas nu med tagg eller fjärrkontroll, en kostnad som föreningen stod för till 40 %.

### **Inbrott i garaget**

Efter ett inbrottsförsök år 2017 installerades ett brytskydd på garagedörrarna mot trapphusen för att förhindra inbrott, men strax före julhelgen 2020 drabbades både Brf Magnolian och Brf Esplanaden av inbrott i garaget. Gärningsmannen tog sig in i vår undercentral och bröt upp ett kassaskåp i vilket det förvarades nycklar. Hos Polisen återfanns senare nycklarna, som visade sig vara servicenycklar, men dörren till undercentralen måste bytas ut, då den var helt förstörd. Därefter har övervakningskameror installerats i garaget.

### **Högre krav på brandsäkerhet**

Då elbilar har blivit allt vanligare och antalet laddboxar i garaget ökat i antal har den nya tekniken inneburit att brandriskerna också har förändrats och brandskyddet därför anpassats. Särskilda brandsläckare, lämpliga för denna typ av bränder, införskaffades hösten 2022 tillsammans med Brf Esplanaden. Dessförinnan hade relevant information om bl.a. laddplatser, nödutgångar, "Insatsplan vid bränder" sammanställts av vår medlem, Arne Lindqvist, för att räddningstjänsten snabbt ska kunna börja släcka en brand.

### **Samarbete med JM och Seniorsgården**

Kontakterna med JM och JM:s förvaltare och projektledare var givetvis under de första fem, sex åren mycket omfattande. Det uppstod tyvärr ibland samarbetsproblem, t.ex. i samband med besiktningarna. När vår styrelse pekade på uppenbara brister som borde åtgärdas ville JM inte gå oss till mötes och hänvisade till det godkännande de fått vid slutbesiktningen av byggnaden. Några av de klagomål vi anförde överlämnades och avgjordes av JM:s "kundombudsman" och vid ett tillfälle av företagets verkställande direktör. De första åren innebar för Styrelsen mycket mera arbete än någon av styrelsemedlemmarna hade föreställt sig. Dessbättre hade de stor erfarenhet av styrelsearbete i bostadsrättsföreningar och dessutom goda kunskaper inom ekonomi och teknik.

### Misslyckad tidsplan

Under fjärde kvartalet av 2012 hade inflyttning först utlovats av JM, men när förhandsavtalet undertecknades gällde april 2013. Därefter, när upplåtelseavtalet undertecknades, hade inflyttningen flyttats fram ytterligare en månad och flera medlemmar var villrådigas beträffande datum, när en ny ägare kunde tillträda den befintliga bostaden. De kunde då åtnjuta Seniorgårdens erbjudande om att senarelägga inflyttningen upp till sex månader vilket utnyttjades av några medlemmar.

### Fläktproblem

Strax efter inflyttningen upphörde den elektriskt drivna motorn till fläkten i ventilationssystemet att fungera på grund av ett installationsfel. Först efter nästan en månad kunde JM leverera en ersättningsmotor, men under väntetiden saknade bostäderna ventilation.



### Fönstren mot gatan saknade täckplåt

Efter många och långa diskussioner med JM och efter kontakt med JM:s kundombudsman nåddes till slut en uppgörelse om komplettering med en cirka fem centimeter hög täckplåt ovanför samtliga fönster mot gatorna. Det var ursprungligen en obefogat stor öppning mellan fönstrets övre del och väggen. Fåglar plockade bort isoleringsmaterial och dessutom kunde isoleringen ta skada vid slagregn. Springan mellan övre fönsterkarmen och den överliggande tegelväggen åtgärdades och arbetet avslutades under 2017.

### Sockeln mot gården

Vad som gentemot JM vållat oss många och de största bekymren är sockeln mot gården. Fyra gånger har den målats om och gruset intill den har bytts ut, så att fukt kapillärt inte kan skada själva sockeln. Föreningen har krävt och har även beviljats förlängd garantitid.



### Panelen i portiken utvidgades

Efter något år utvidgades och försköts i djupled en del av tegelväggen till höger om portiken vid Attundagränd. Orsaken visade sig vara att den massiva ekpanelen, som är en fortsättning på panelen i portiken, hade utvidgats på bredden, då panelen i portiken expan-



derat. Till följd därav trycktes en del av tegelväggen ut. Skadan åtgärdades av JM och numera finns det ett nödvändigt avstånd mellan teglet och ekpanelen.

### **Felplacerade rensluckor på stuprören**

Från början var stuprörens rensluckor fästade cirka en meter ovanför trottoarnivån. JM bekostade en ombyggnad efter mycket klagande och nu är rensluckorna placerade strax ovan trottoaren.



### **Seniorgårdens roll**

Enligt den ekonomiska planen lär Seniorgården AB vara totalentreprenör till JM, men nu i efterhand måste vi konstatera att de inte har varit närvarande eller engagerade, vare sig i planerings- och byggprocessen eller i det viktiga förvaltningskedet. Vid ett möte med Seniorgårdens VD i juni 2021 klagjordes att skillnaderna mellan Seniorgårdens bostadshus och JM:s övriga bostäder är obetydliga i fråga om funktionell och teknisk standard. Vad Seniorgården däremot strävar efter är att uppmuntra till delaktighet och social gemenskap och att minska känslan av ensamhet hos de boende. Därför satsas det på sociala mötesplatser som gemensamhetslokal, övernattningsrum för gäster, tvättstuga, inspirerande gårdsmiljöer och utblickar över omgivningarna där livet pågår.

### **Soprumsdörren och dörren till portiken stötte ihop**

Den enda gång Styrelsen har tagit kontakt med Seniorgården var angående den felaktigt projekterade och felbyggda entrén till portiken mot Attundagränd. Entrén byggdes om, så att entrédörren i glas till portiken inte skulle kollidera med ståldörren till soprummet. Efter klagomål hos Seniorgårdens dåvarande VD lyckades styrelsen till slut få felet avhjälpt och ombyggnaden bekostades av JM. Genom att vända på dörrkomplexet fick man en naturlig lösning, där glasdörren och den mindre sidodörren bytte plats med varandra och ett nytt utrymme skapades. Byggfelet fanns redan angivet på ritningen.



Före



Efter

### **Samarbete med Täby kommun**

De första sex åren ansvarade Greger Andersson (ordförande) och Bengt Börjesson (styrelsesuppleant) för kontakter med kommunens politiker och tjänstemän. Dessa kontakter var många och fortlöpande. Först efter sex år fungerade det mesta till de flestas belåtenhet beträffande trafiksäkerhet, gatuosopning, gatubelysning, snöröjning och gatuskyltar. Eftersom av de fyra kvarteren vårt kvarter var det som först blev färdigbyggt betraktades den omgivande miljön länge som en byggarbetsplats.

### **Trafikfrågor**

Enligt kommunens gatuchefs ursprungliga plan skulle hela området med Vänortsparken ligga 10 centimeter högre än omgivande gator vilket inte har realiserats. Inte heller har någon orsak angetts varför så inte skett. Området skulle definieras som gångfartsområde. Efter klagomål från representanter från vår bostadsrättsförening bestämde emellertid kommunen att komplettera med farthinder vid in- och utfarter till området för att öka säkerheten för fotgängare.

Vidare på initiativ från vår förening har stoppförbudsskyltar placerats i alla fyra kvarteren vid garagednarterna, eftersom parkerade bilar utanför garage nedarternas varit ett stort problem för samtliga föreningar. Genom att införa stoppförbud förändrades till det bättre förutsättningarna för att kunna forsla bort fordon. På vår uppmaning kom även skyltar för lastplats till på Attundavägen vid kvarteret Haren och vid Esplanaden.





## Utskjutande terrasser på Häradsgränd

Strax efter inflyttningen uppstod det en juridisk konflikt mellan kommunen och JM, i vilken även Magnolian i egenskap av fastighetsägare blev indragen. Problemet gällde utskjutande terrasser på bottenvåningen längs Häradsgränd. Dessa terrasser sköt ut cirka 20 centimeter utanför den färdiga ytterväggen och till följd av det överträdde gränsen för fastighetens utbredning. Kommunen krävde att de två terrasserna skulle kortas av och de berörda lägenhetsägarna fick ekonomisk ersättning av JM med anledning av den reducerade ytan. Beträffande terrasserna utmed Attundavägen krävde däremot kommunen inte att motsvarande åtgärd skulle tillgripas. Med vårt benägna medgivande överklagade JM detta krav från kommunen ända upp till högsta instans – miljödomstolen – utan resultat och JM tvingades till slut kapa terrasserna i enlighet med domstolens beslut.

Att hörnbalkongen Häradsgränd/Attundagränd stack ut så långt över trottoaren och kunde utgöra en fara för gående hade tidigare påtalats av föreningen för JM, men JM avisade hela tiden våra önskemål om åtgärd och hänvisade till att konstruktionen var helt korrekt och stod i överensstämmelse med konstruktörens plan. I syfte att göra fotgängare vaksamma på den utskjutande delen monterades så småningom på den en plastpropp, som fortfarande sitter där. Det var alltså först då det hade uppkommit en konflikt mellan JM och kommunen som JM gav med sig och skred till handling.

## Samarbete med övriga Brf i FyraKvarter

Med de andra nio bostadsrättsföreningarna i kvarteren på initiativ av vår dåvarande ordförande, Greger Andersson, inleddes år 2016 ett samarbete som benämndes FyraKvarter. Genom samverkan skulle det bli möjligt att lättare och mer effektivt bevaka sina gemensamma intressen mot t.ex. Täby kommun. Alltsedan 2020 har dessvärre detta samarbete helt legat nere. Följande tre frågor diskuterades inom ramen för FyraKvarter. Det var Magnolian som var samman kallande i ärendet om oväsen från gäster från The Public.

- Ett viktigt möte med Mats Hessler från Polisen ägde rum för att diskutera grannsamverkan samt olika brottsförebyggande och tekniska lösningar för att öka tryggheten. Eftersom endast grannsamverkan förespråkades och inga tekniska lösningar presenterades kom de högt ställda förväntningarna på skam.
- Oljud nattetid från The Public blev tidigt föremål för diskussion på grund av störande musik och högljudda restauranggäster på väg till busshållplatsen på Attundavägen. Trots att kommunpolitikerna har godkänt en omlokalisering av hållplatsen för nattbussarna till busstorget i centrum har ännu inte någon förändring skett.
- På initiativ av Trygg i Täby företogs år 2017 en kvällsvandring i sällskap med representanter för kommunen och polisen för att diskutera åtgärder i syfte att öka tryggheten i vår utomhusmiljö. Täby torg har genom stiftelsen Tryggare Sverige blivit trygghetscertifierat. År 2021 nåddes kulmen på problemen vid torget, då kommunen beslutade att riva lekplatsen vid The Public på grund av att restauranggäster använde den som pissoar.

## Föreningens stadgar

### Stadgeändring – sänkt medlemsålder

Vid årsstämman 2022 la valberedningen fram en motion om att ändra stadgarna, så att åldersgränsen skulle sänkas från 55+ till 50+. En anledning till att sänka åldern var att förutsättningarna skulle öka för att få in yngre medlemmar som också skulle kunna vara intresserade av att ta olika styrelseuppdrag. Motionen accepterades och följande extrastämma kunde fastslå förändringen i stadgarna.

### Ordningsregler

År 2015 upprättades trivselregler för föreningen. Två vanliga diskussionsämnen har varit rökning och grillning på balkonger. Om rökning finns inget skrivet, men grillning på balkong är inte tillåtet.

Efter diskussion med Brf Esplanaden och anpassning till denna förenings ordningsregler har det beslutats att det är tillåtet att ta med hund eller katt på gården, såvida husdjuren har rastats dessförinnan. Informationsskyltar om detta finns på samtliga entrédörrar till gården.

### Medlemsaktiviteter

För att bättre lära känna varandra och skapa trivsel har under årens lopp ett flertal aktiviteter anordnats där medlemmarna har kunnat träffas. Här följer exempel på sådana evenemang.

- Boule
- Vinprovning (herrar)
- Kanelbullens dag
- Bowling
- Vinkväll (damer)
- Mazarinens dag
- Nobelglögg
- Mingel efter årsstämma
- Tulpanens dag

Medlemmarna Kristina Edvall och Eva Westin har varit drivande och organiserat flertalet av dessa aktiviteter med hjälp av andra medlemmar. En annan aktiv medlem, Lars Fröde, har arrangerat vinprovning för herrarna och han har också varit initiativtagare till Gentlemannaklubben.

*För att bättre lära känna varandra och skapa trivsel har under årens lopp ett flertal aktiviteter anordnats där medlemmarna har kunnat träffas.*



*Sammanträdesrummet används i första hand för styrelsens sammanträden, men också som möteslokal av styrelsen i anslutning till dess arbete.*

### **Gemensamhetslokalerna**

Eva Westin har under den här perioden ansvarat för uthyrning av övernattningsrummet och gemensamhetslokalen. Fram till pandemin var antalet övernattningar i gästrummet cirka 45 nätter per år.

Sammanträdesrummet används i första hand för Styrelsens sammanträden, men också som möteslokal av Styrelsen i anslutning till dess arbete. Utöver detta och som lokal för de aktiviteter som nämnts ovan är utnyttjandet av sammanträdesrum och kök tämligen lågt. Vad skulle vi kunna göra för att nyttjandet av gemensamma lokaler ökade? Har vi satt rätt pris för att det ska vara attraktivt att hyra lokalerna för privata fester och sammankomster?

### **Den ekonomiska planen**

Föreningens grundläggande dokument är stadgarna och den ekonomiska planen. Dessa handlingar är registrerade i Bolagsverket. Vår ekonomiska plan är daterad 20 september 2012. Enligt bostadsrättslagen är styrelsen skyldig att upprätta en ny plan, såvida det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Hittills har någon sådan förändring aldrig inträffat.

Kostnaden för fastighetsförvärv och nybyggnad var 200 535 000 kronor. Enligt finansieringsplanen fanns det ursprungligen fem bottenlån med en genomsnittlig ränta på 4,15 % och bindningstiden varierade mellan 1 och 5 år. Beräknade årliga intäkter var 3 172 415 kronor och beräknade kostnader var motsvarande summa. I en lägenhetstabell fanns det angivet boarea för varje lägenhet, andelstal, upplåtelseavgift och årsavgift.

## **Föreningens ekonomi**

År 2013 uppgick lånen till 43 000 000 kronor vilket motsvarade 10 460 kronor per kvm med en genomsnittlig ränta på 4,153 %. Vid årsskiftet 2020/2021 uppgick lånen till 37 288 500 kronor vilket motsvarade 9 070 kronor per kvm. Sedan 2013 hade alltså amorteringar på cirka 5 700 000 kronor gjorts.

Vid varje tillfälle då lån har omsatts har föreningen gjort en amortering och därmed minskat skulden och förhandlat sig till en låg och för föreningen gynnsam räntesats. Månadsavgiften var oförändrad alltsedan inflyttningen fram till årsskiftet 2022/2023 och föreningen har haft möjlighet att tillåta åtminstone en avgiftsfri månad om året. Vid styrelsemötet i november 2022 bestämdes dock att avgiften måste höjas. Avgiftshöjningen på 5 % berodde på allmän kostnadsökning, höjda driftskostnader, skenande energipriser, stigande räntor och inflation.

I september 2022 omsattes ett lån på 8,3 miljoner till en mycket högre ränta än vad vi har varit vana vid, nämligen 3,88 %. Efter en extra amortering var skulden nu 36 miljoner kronor eller 8 750 kronor per kvm. Genomsnittsräntan var nu 1,46 % mot tidigare 1,21 %.

Styrelsen har hela tiden haft som målsättning att hamna under 9 000 kronor per kvadratmeter i skuld, vilket också är vad banker och kreditinstitut rekommenderar. Minskar belåningen skapas nytt låneutrymme och möjligheterna för framtida lån ökar, när det är dags att reovera. Dessutom innebär en låg skuldsättning lägre räntekostnader som i sin tur påverkar månadsavgiften och varje medlems boendekostnad.

Alltsedan januari 2015 är vår bostadsrättsförening ansluten till Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB. Med dem har vi ett avtal om den ekonomiska förvaltningen.

## **Den tekniska driften**

Den 1 juli 2015 ersattes föreningens avtal om teknisk förvaltning med JM med ett avtal med Rofas HB. Senare bytte föreningen entreprenör och numera ansvarar WIAB AB (Wahlings Installationsservice AB) för fastighetskötseln.

## **Tekniska problem**

I slutet av 2018 gick kompressorn till värmeåtervinningssystemet sönder efter att ha varit i bruk i drygt fem år. Värmepumpen överför och återvinner energi ur frånluften från våra lägenheter och är mycket lönsam under vinterhalvåret, då fjärrvärmes är dyrare. Kompressorn till värmepumpen byttes ut till en kostnad av 92 000 kronor. Det blev ett försäkringsärende och kostnaden för byte av kompressorn ersattes huvudsakligen av försäkringsbolaget, varför föreningen inte drabbades så hårt.

Det vanligaste tekniska problemet som medlemmarna anmält har varit olika fel på låsnings- och stängningsfunktionerna hos entrédörrarna.

## **Slutord**

Med denna redogörelse för viktiga händelser under de första tio åren i föreningens historia är det vår förhoppning att en dokumentation av detta slag ska vara till nytta i det fortsatta arbetet med vårt gemensamma omhändertagande av vår fastighet och vår förening. Vi anser det synnerligen angeläget att samarbetet med FyraKvarter återupptas och att en kontaktlista upprättas så att kontakterna med våra grannföreningar kan upprätthållas.

*På [brf.magnolian.se](http://brf.magnolian.se) kan man läsa vilka som suttit i våra styrelser sedan starten.*

