

ORD

2015



*Det som Du just nu läser är den 55:e årsredovisningen  
i bostadsrättsföreningen Solhjulets 56 åriga historia.*

*Det första året efter bildandet*

*– styrelsen var fullt upptagen med att förbereda för bygget av husen –  
upprättades ingen årsredovisning.*

*Den första är daterad i början på mars 1961.*

*Några dagar senare – måndagen den 13 mars – aufyrades  
första sprängsalvan när Skånska Cementgjuteriet  
började röja för grunden till huset på Kruthornsvägen 12 till 16.*

*Den 15 december 2015*

*hade det gått precis 20.000 dagar sedan föreningens »big bang».*

  
Stefan Jeppsson  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH ORDFÖRANDE

  
Ninni Lund  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH VICE ORDFÖRANDE

  
Johannes Hansson  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH SEKRETERARE

  
Bibbie Borell  
ORDINARIE LEDAMOT

  
Maritha Björkengren  
SUPPLEANT

  
Ida Litzell  
SUPPLEANT

  
Christer Lindberg  
SUPPLEANT

  
Ulrica Ekenberg  
SUPPLEANT



*Här levereras byggnadsställning till fasadrenoveringen på Kruthornsvägen 15.*



Bostadsrättsföreningen Solhjulet är Sollentunas allra största bostadsrättsförening och samtidigt kommunens största privata ägare av bostadsfastigheter. Föreningen äger och förvaltar 20 hus i kommundelen Edsberg. I husen fanns vid slutet av året totalt 696 bostadslägenheter och några förhållandevis få och små kommersiella lokaler. I skrivande stund byggs ytterligare ett par lokaler om till bostäder och i nästa årsredovisning kommer vi att ange 700 eller möjligen till och med 701 bostäder – och då ytterligare något färre lokaler. Man kan numera säga att samtliga kvarvarande lokaler är samlade i ett hus (affärshuset) som för närvarande innehåller en liten butik, ett bageri samt en restaurang.

Den enkla logiken bakom dessa ombyggnader från lokal till bostad är; att lokaler är svåra att hyra ut och ger osäkra intäkter – bostäder å andra sidan är enkla att sälja och ger sedan säkra inkomster. Det var också exakt det som motiverade föreningsstämman att i maj år 2002 lämna uppdrag till styrelsen att successivt bygga om lokalerna i föreningens hus till bostäder. Ett uppdrag som numera alltså är på upploppet och snart utfört, men mer om det lite längre fram.

Normalt beskrivs föreningen som ägare av »tjugo hus«, men det handlar mer korrekt om 26 stycken »fastigheter« och samtliga dessa är bebyggda med »hus«. Ekvationen går ihop därför att förening-

ens höghus består av tre fastigheter (med namnet Experten 1, 2 & 3, där Experten 3 är den del som utgör panncentralen). Effekten, Eldröret, Emaljen och Ensittaren är fastigheter som är bebyggda med garage. De tre förstnämnda är garagelängorna framför höghuset och den senare är föreningens parkeringshus. De övriga alldeles vanliga bostadshusen heter i dessa formella sammanhang Epoken 1 till och med 11 (Epoken 6 är affärshuset och det är således därifrån som namnet »Epokens Livs« kommer), Enbusken 1 till och med 5 samt Etaget 1 till och med 3.

Dessa 26 fastigheter har ett sammanlagt taxeringsvärde på 510 miljoner kronor (år 2014: 510 miljoner kronor). Taxeringsvärdet, som förr utgjorde beräkningsgrunden för den fastighetsskatt som föreningen betalade, har idag ingen direkt praktisk betydelse. Skatteverket roar sig trots detta med att vart tredje år fastställa nya taxeringsvärden och varje gång brukar det sammanlagda värdet på föreningens hus stiga med ett gäng miljoner kronor – vilket nu närmast sker inför 2016. Det nya taxeringsvärdet är inte klart än, Skatteverket funderar, men lite grovt kan man räkna med att det stiger omkring 100.000.000 (100 miljoner kronor) kronor den här gången.

Lyckligtvis spelar det ingen roll. Fastighetsskatten beräknas nuförtiden per bostadslägenhet – ungefär 100 kronor per lägenhet och månad. För kommersiella lokaler beräknas fastighetsskatten fortfa-

rande som 1 procent av taxeringsvärdet. Men föreningen har efter ombyggnaderna nästan inga kommersiella lokaler kvar. Även här finns det alltså en fördel med att förvandla lokaler till bostäder – föreningens kostnader för fastighetsskatt sjunker med varje lokal som byggs om.

Rent teoretiskt ska taxeringsvärdet motsvara 75 procent av husens marknadsvärde. Att köpa samtliga bostadsrätter i föreningen skulle dock, med priserna under 2015 som grund för beräkningen, kosta lite drygt en och en halv miljard kronor. Det är 1.500.000.000 kronor – ett belopp som står i märklig kontrast till vad det för 55 år sedan kostade att bilda föreningen och bygga alla husen.

## **SÅ BYGGDES HUSEN**

Föreningen bildades formellt den 11 maj 1959. Inte ens två år senare, den 13 mars 1961, började man spränga bort berg som låg i vägen för grunden till det första huset. Det handlade då om det hus som i dag innehåller adresserna Krut-hornsvägen 12 till 16. Den 15 februari 1962 kunde de första familjerna flytta in i det huset (och ett till som blev klart samma dag – Ribbings väg 8 till 10). Precis innan jul 1963 är alla hus inflyttade, befolkade och inbodda. Det tog alltså inte ens tre år att bygga hela föreningen.

De som byggde var Skånska Cementgjuteriet, och parallellt uppförde de också husen innanför Ribbings väg på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget Sol-

lentunahem. Där började man bygga något år tidigare – men även om man tar hänsyn till det så är det en synnerligen imponerade bedrift att på knappa 6 år bygga en helt ny stadsdel med över 1.700 lägenheter, ett butikscentrum, två skolor och en fritidsgård. Hösten 1963 fylldes också dagstidningarna med annonser där Skånska Cementgjuteriet stolt berättade om sitt storverk i Edsberg.

I annonsen skrev man att bygget av den nya stadsdelen hade kostat cirka 100 miljoner kronor. Det kan ju med dagens mått mätt verka ganska överkomligt; för de pengarna kan man i dag köpa kanske 15 villor i Sollentuna, eller lite drygt dubbelt så många lägenheter. Men å andra sidan uppgick en genomsnittlig lön 1960 till omkring 1.500 kronor i månaden.

I princip allt i hela bostadsrättsföreningen Solhjulet är ritat av arkitekten Ernst Grönwall (planteringarna och lekplatserna kring husen är dock ritade av trädgårdsarkitekten Eric Anjou). Grönwall är en av Sveriges mest kända arkitekter och han har ritat flera av Stockholms vackraste »funkis«-hus och dessutom biografen Draken på Kungsholmen. Det som gör föreningen lite speciell är att styrelsen, redan vid sitt andra möte 1959, gav Grönwall fria händer att utforma hela det bostadsområde som skulle bli Solhjulet. Ernst Grönwall har därför gjort egna ritningar till allt från stadsplanen – det vill säga var husen och gatorna skulle byggas – till hur den utdragbara skärbrä-

dan i lägenheternas kök skall se ut. Fastigheterna Experten och Etaget (höghuset och de tre husen ner mot Danderydsvägen) samt parkeringslängorna Effekten, Eldröret och Emaljen är k-märkta.

Under det senaste decenniet har föreningen genomfört huvuddelen av alla reparationer med utgångspunkt i material och teknik från när husen byggdes. Styrelsens grundval har varit att föreningens hus, ritade av en erkänt skicklig arkitekt och mycket typiska för sin tid, är värda att vårda med omsorg. Det är därför som varje reparation planeras med originalritningarna som grund – och en del sådant som ändrats under de snart 50 år som gått sedan föreningen byggdes har också återställts. Redan år 2004 tilldelades föreningen Sollentuna kommuns byggnadsvårdsdiplom för arbetet med att vårda föreningens hus.

För ett par år sedan blev Bostadsrättsföreningen Solhjulet också den första ägaren av flerbostadshus, och därmed den första bostadsrättsföreningen, som någonsin nominerats till finalen för den prestigefyllda utmärkelsen »Årets Byggnadsvårdare«. Det är Svenska Byggnadsvårdsföreningen som varje år delar ut utmärkelsen till en person eller organisation som gjort särskilt framstående insatser inom byggnadsvårdsområdet. Svenska Byggnadsvårdsföreningen är en intresseorganisation, med närmare 6.000 medlemmar, som »sprider och förmedlar kunskap om byggnadsvård«.

I föreningens bokföring från de första åren har vi hittat uppgiften att den totala kostnaden, inklusive köp av mark och anläggning av vägar och bygget av alla husen här i föreningen, uppgick till 39.029.881 kronor och 49 öre. Jo, man räknade faktiskt med ören även på så här stora belopp i föreningens bokslut fram till början av år 1973. För att sätta dessa 39 miljoner kronor (och 49 öre) i perspektiv, så bör man betänka att en femrumslägenhet inför inflyttningen i början på 60-talet kostade exakt 5.777 kronor. Alla lägenheter i föreningen, inklusive de 123 bostadsrättsgaragen, kostade tillsammans, hopräknat och totalt 2,8 miljoner. Den där meningen kan vara värd att läsa en gång till, innan vi går 55 år fram i tiden.

### **LÄGENHETSPRISERNAS UTVECKLING**

I februari 2016, såldes en lägenhet här i föreningen för 2,8 miljoner kronor. Det är i sig inget sensationellt, för 2,8 miljoner kronor betalades för en femma redan under 2014. Det som gör årets inledande överlåtelse extraordinär är att det handlade om en trea på 70 kvadratmeter. Det är alltså ett prisrekord för treorna. Det är svårt att säga vad en femma skulle kosta i dag för det har inte sålts någon sedan hösten 2014 och på den tiden var högsta-priset-någonsin för en trea precis över 2 miljoner kronor.

Ett alldeles vanligt år får 10 procent av lägenheterna i föreningen nya ägare – under 2015 genomfördes 72 lägenhets-

affärer. Det betyder att det såldes »normalt« många lägenheter – genomsnittet de senaste 10 åren är nämligen 70 bostadsförsäljningar. Bostadsrättsgarage har det å andra sidan sålts i genomsnitt 6 per år, och det såldes bara 3 under 2015.

Om man lägger ihop det som köparna betalade för de 72 lägenheterna (150 miljoner kronor) och delar med den totala lägenhetsytan så får man naturligtvis priset per kvadratmeter. Ofta använder man just det begreppet när man jämför lägenhetspriserna mellan olika områden och bostadsrättsföreningar. Nästan alla tidningsartiklar om hur bostadsrättspriserna förändras bygger på den här typen av statistik.

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 31.532 kronor under 2015, att jämföra med genomsnittspriset året före på 26.037, och 23.420 året innan det. Det betyder att genomsnittspriset steg 21 procent mellan 2014 och 2015. Räknat i kronor så är det den absolut största prisökningen mellan två år i föreningens historia. Räknar man istället i procent så finns i modern tid 1998, 1999 och 2007 med prisökningar på omkring 33 procent. Går man längre tillbaka så steg priserna under exempelvis 1987 med över 60 procent, vilket på den tiden motsvarande knappt 2.000 kronor per kvadratmeter i prisökning mellan två år.

Det kan ju vara lite abstrakt med kvadratmeterpriser för man köper ju alltid hela lägenheten. Men det blir genast mer konkret om man säger att det betyder att en vanlig trea under 2015 kostade nästan 400.000 kronor mer än under året innan, eller om man så vill hela 600.000 kronor mer än under 2013. Här kan man också notera att genomsnittsvinsten (reavinsten) för de försäljningar som genomfördes under 2015 var 877.000 kronor per lägenhet – och det räknat före skatt.

När man rabblar statistik och prisrekord på det här sättet kan det kanske vara bra att komma ihåg att för precis femton år sedan (2001) klättrade priserna för allra första gången över 11.000 kronor per kvadratmeter. 2001 var också det år som en lägenhet i föreningen för första gången såldes för en miljon kronor. I år, 2015, såldes för första gången någonsin 100 procent (alla) av lägenheterna för en miljon kronor eller mer. Det är faktiskt ett konstaterande som manar till viss eftertanke – på lite drygt femton år har vi gått från en situation där rekordlägenheten kostade en miljon – till dagens läge där inte en endaste lägenhet under ett år säljs för mindre än 1.000.000 kronor. Än mer häpnadsväckande blir detta när man kan konstatera att hälften av lägenheterna som såldes under 2015 kostade 2 miljoner kronor eller mer. Hälften över 2 miljoner! Absolut första överlåtelsen över 2 miljoner här i föreningen skedde under 2007.



Ett annat sätt att se det på är att det var först år 1977 som genomsnittspriset på en (hel) lägenhet i föreningen för första gången steg över 31.500 kronor, det vill säga årets genomsnittspris per kvadratmeter. För det antal kronor som man i dag får en genomsnittlig kvadratmeter fick man alltså för knappa 40 år sedan en genomsnittlig lägenhet.

De 72 överlåtelseerna under 2015 fördelar sig mer exakt som följer. Priserna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror: 11 enrumslägenheter till genomsnittspris 1.681.000 (1.312.000) kronor; 11 tvåor till genomsnittspris 1.974.000 (1.602.000) kronor; 49 treor till genomsnittspris 2.127.000 (1.757.000) kronor; 1 större lägenhet (fyror och femmor) 2.720.000 (2.233.000) kronor. De tre bostadsrättsgaragen såldes för i genomsnitt 247.000 (205.000) kronor styck.

Även här kan man snegla på tidigare års siffror och man kan då konstatera att samtliga genomsnittspriser för alla lägenhetstyper slår prisrekord i år. Genomsnittspriset på ettor, tvåor, treor, fyror och femmor och bostadsrättsgaragen har med andra ord aldrig varit högre än under 2015.

Men även individuella priser slog rekord; ett bostadsrättsgarage såldes för 310.000, vilket är det högsta priset någonsin. En etta för 1,9 miljoner, högsta priset någonsin. En tvåa för 2,3 miljoner,

högsta priset någonsin. En trea för 2,6 miljoner (redan slaget under början av 2016) men under 2015 högsta priset någonsin. En fyra för 2,7 miljoner, vilket är högsta priset någonsin.

Det var Fastighetsbyrån som hjälpte föreningen att sälja de fem lägenheter som byggdes i tidigare lokaler under året. Då sattes också ett häpnadsväckande prisrekord, när en av de lägenheterna såldes för motsvarande 48.621 kronor per kvadratmeter, vilket är det i särklass högsta kvadratmeterpris som någonsin betalats för en lägenhet i föreningen. För tio år sedan, 2005, var rekordpriset 20.242 kronor för en kvadratmeter.

### **SÅ, VILKA ÄR DET SOM BOR HÄR?**

De allra sista inflyttningarna (i nybyggda lägenheter där ingen bott tidigare) skedde den 15 december 1963. Det var lägenheterna på Kruthornsvägen 66 A och B som blev klara precis efter Lucia – och en av de familjer som flyttade in då, bor kvar i samma lägenhet än i dag (de betalade dryga fyra tusen för lägenheten). Det betyder att de hade anledning att fira 50-årsjubileum för något år sedan – och att de oavsett hur man räknar har bott gratis.

I föreningens lägenhetsregister antecknas naturligtvis när någon köper en lägenhet, där kan man alltså se att det finns 17 lägenheter (förra året glädjande nog också 17) som inte bytt ägare sedan byggåren 1962 till 1963. Men det finns några till

som bott här lika länge, men som flyttat inom föreningen. Lägenhetsregistret säger bara när man köpte den bostadsrätt som man fortfarande bor kvar i – inte när man flyttade till föreningen.

Från föreningens lägenhetsregister kan man enkelt sammanställa en del annan statistik om föreningens demografi – eller egentligen om de som äger bostadsrätter och är medlemmar. 60 procent har bott i föreningen kortare än tio år, 17 procent mellan 10 och 20 år, knappt 10 procent mellan 20 och 30 år samt slutligen – och där ingår naturligtvis gruppen som alltid har bott här – knappt 15 procent mer än 30 år. Räknar man samman detta så ser man att en genomsnittlig boende i föreningen har bott här i något över 12 år.

Den äldsta lägenhetsinnehavaren fyllde 98 under året som gick och de yngsta fyllde 20 år. Medelåldern var 51,5 år och det betyder att medelåldern har fortsatt att sjunka – inte mycket, men med något halvår per år om man uttrycker sig så. Det här beror helt enkelt på att de som flyttar in i föreningen är klart yngre än de som flyttar ut. Under just 2015 var medelåldern på de som köpte lägenhet i föreningen en bit under 40 år och medelåldern på dem som sålde sina lägenheter var, å andra sidan, närmare 50.

Så här långt har det handlat om de som äger lägenheterna – men naturligtvis bor det fler i föreningens hus. Enligt statistik från Sollentuna kommun så var 1.155

personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2015. Så många har det inte bott i föreningen sedan i mitten av 80-talet.

En långsamt nedåtgående befolkningstrend, där det för varje år bor allt färre i föreningens lägenheter, kan nu konstateras bruten. Man kan numera snarare tala om en trend mot fler boende – lite grovt 20 fler per år de senaste fyra åren eller om 70 personer fler än genomsnittet de två senaste decennierna.

Den första exakta befolkningssiffran för föreningen är från 1975, då det bodde 1.460 personer här. Tyvärr finns ingen äldre siffra, men i grannföreningen här i Edsberg, bodde 1963 enligt en gammal verksamhetsberättelse 1.954 personer. Det ger nästan 3,5 personer per lägenhet att jämföra med dagens 1,5. Överför man detta till bostadsrättsföreningen Solhjulet borde här, under föreningens första år, ha bott omkring 2.400 personer. Då ska man betänka att det »bara« finns totalt 1.957 rum i föreningens lägenheter (vardagsrum inräknade).

### **EN HIMLA BRA IDÉ OM SJÄLVKOSTNAD**

En bostadsrättsförening drivs, per definition, utan vinstintresse. Lägenheterna upplåts till »självkostnadspris«, och eventuella vinster och förluster är till för att balansera varandra mellan åren. Till exempel en varm vinter, med låga kostnader för uppvärmning, jämnas ut av en annan kallare vinter med högre kostnader. Den här självkostnadsprincipen finns tydligt angiven både i bostadsrätts-



*År 1962: Huset med Kruthornsvägen 12-16 är klart. Men affärshuset saknar tak.*

lagen och i bostadsrättsföreningen Solhjulets stadgar. Allra mest pregnant förklaras kanske detta i en reklambroschyr för lägenheterna i föreningen från 1961 där det står att eftersom föreningen »arbetar utan enskilda vinstsyften kan bostadsrättslägenheterna tillhandahållas till lägsta möjliga kostnader«.

Principen om självkostnad innebär att årsavgiften (det som man som lägenhetsinnehavare betalar varje månad) motsvarar den del av föreningens kostnader som inte kan täckas av andra intäkter. Föreningens totala kostnader minus hyresintäkter och andra intäkter (till exempel räntor) ger alltså det belopp som måste täckas genom årsavgifterna.

Föreningens kostnader för 2015, om man även räknar in de som hänför sig till framtida underhåll, uppgår till 29,8 miljoner kronor. Hyror från parkeringsplatser och lokaler av olika slag och en hyreslägenhet ger totalt 2 miljoner kronor. Bostadsrättsgaragen ger en knapp miljon i intäkter. Några ränteintäkter att tala om blev det inte under 2015, däremot finns ungefär en kvarts miljon i övriga intäkter från medlemmarna (främst gästlägenheterna, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter). Det gör att avgifterna måste uppgå till totalt precis under 27 miljoner kronor för att föreningen ska gå runt.

De 695 bostadsrättslägenheterna i föreningen (en ensam hyresrätt finns) har en yta på 47.454 kvadratmeter, och det

ger en genomsnittlig avgift per kvadratmeter och år på 568 kronor. Ska man vara riktigt noga så tillkom de fem nya bostadsrätterna en bit in på året, så egentligen är den faktiska genomsnittliga avgiften någon krona högre. Oavsett hur man räknar så är det exakt samma avgift som debiterades ut under året innan. Det helt enkelt eftersom styrelsen fattade beslut om oförändrade avgifter även under 2015 och för den delen ett år senare även oförändrade avgifter under 2016.

Det finns ingen heltäckande statistik när det gäller avgifterna i Sollentunas bostadsrättsföreningar, men Fastighetsbyrån, den fastighetsmäklare som säljer flest bostadsrätter, inte bara här i föreningen utan också i hela kommunen, har dock hjälpt oss att räkna ut den genomsnittliga avgiften för samtliga lägenheter som sålts av mäklare i Sollentuna under 2015. Genomsnittsavgiften var, om man räknar bort lägenheterna i Solhjulet, 658 kronor per kvadratmeter lägenhet och år.

#### **ATT JÄMFÖRA MED ANDRA**

I en mening är bostadsrättsföreningen Solhjulet inte unik. I Edsberg finns ytterligare en mycket stor bostadsrättsförening, husen är byggda samtidigt som våra och under nästan 40 år delade de två föreningarna också förvaltning. I den »andra föreningen« ligger den genomsnittliga årsavgiften över 620 kronor per kvadratmeter och år. Innevarande år blir

också det tionde året i rad där bostadsrättsföreningen Solhjulet har klart lägre avgifter än grannföreningen.

Den där sista meningen kan ju låta himla bra. Kanske ännu bättre om man går ytterligare lite längre tillbaka i tiden. Då kan man konstatera, att med undantag för fem år, så har avgifterna allt sedan 1992 varit lägre här i bostadsrättsföreningen Solhjulet (möjligen ännu längre, men statistik saknas). De senaste åren så handlar det om ungefär 3.500 kronor per år i skillnad – detta räknat på en genomsnittlig trea på 70 kvadrat. 300 kronor i månaden billigare här än där alltså.

Men samtidigt betyder det här att grannföreningen faktiskt är bättre ekonomiskt rustad för att betala för framtida underhåll. Om bostadsrättsföreningen Solhjulets avgifter istället legat i nivå med de i grannföreningen så skulle vi kunnat ha ytterligare 15 till 20 miljoner avsatta till underhåll.

### **MYCKET UNDERHÅLL DE SENASTE ÅREN**

Bostadsrättsföreningen Solhjulet genomför i år det största renoveringsprojektet någonsin – så har det nu också varit varje år sedan 2002 och så kommer det också att vara fram till i vart fall år 2018. Till slut kommer föreningen att – under dessa nästan två decennier – ha utfört underhåll och reparationer av husen för, svindlande, en kvarts miljard kronor.

Just nu är vi mitt i en mycket stor renovering av fasader, balkonger och tak.

»Mitt i« är tyvärr inte riktigt sant, för bara en dryg tredjedel av husen är helt klara i skrivande stund. Tidigare har föreningen renoverat värmesystemet, bytt ut alla kulvertar, relinat avloppsrören (insidan har förstärkts med ett lager plast), dränerat om källarväggar, renoverat alla tvättstugor, byggt om alla lekplatser och installerat bredband.

Om man räknar samman alla föreningens kostnader för just underhåll och reparationer sedan husen byggdes, så hamnar också totalsumman närmare 250 miljoner kronor. Men bara lite drygt 5 miljoner av dessa ligger före 1980. Å andra sidan har långt över hälften av det totala underhållet utförts de senaste nio åren. (Noteras ska att den här jämförelsen inte blir exakt eftersom den inte tar hänsyn till att man fick bra mycket mer för en miljon på 70-talet än i dag – men den visar ändå på en tydlig trend mot allt mer underhåll.) Och det är egentligen inte slut med det.

250 miljoner kronor är inte på något sätt oväntat eller överraskande. Behoven av dessa åtgärder har faktiskt varit förutsägbara och kända allt sedan föreningen byggdes för 50 år sedan. Om man har ett hus så vet man nämligen att; tak håller ett visst antal år; tvättstugor måste renoveras med viss periodicitet; avloppsrör börjar läcka efter 40 år och något måste göras.

Om man på det här sättet systematiskt vandrar igenom ett hus och noterar när varje byggnadsdel måste åtgärdas och ungefär vad det kommer att kosta så får man det som byggingenjörerna brukar kalla en »underhållsplan«. Underhållsplanen är inte bara ett hjälpmedel för teknikerna som ska genomföra underhållet, utan också för ekonomerna som ska räkna ut hur föreningen ska finansiera det. Då ska naturligtvis detta göras så att kostnaderna fördelas över tiden. Det så att inte några stackare, som råkar bo här när fasaderna väl renoveras, får betala hela kalaset. Detta är kanske (läs »självkärlart«) också det allra viktigaste syftet med underhållsplanering i just en bostadsrättsförening. Man vill undvika stora svängningar i avgiften och dessutom fördela kostnaderna »rättvist«. Missar man här så blir konsekvensen att några under en tid får bo alldeles för billigt, vilket kommer surt efter för nästa generation som flyttar in.

Som bekant byggdes husen i bostadsrättsföreningen av Skånska Cementgjuteriet med inflyttning 1962 och 1963. Från den allra första dagen började husen »förfalla« – det är naturligtvis inte rätt ord, men det saknas ett bättre. Folk gick i trapphusen, åkte i hissarna och tvättade i tvättstugorna. Det regnade och blåste på fasader och tak, barn gungade i lekparkerna och garageportarna öppnades och stängdes. Avloppsrören i gjutjärn började rosta – det korrekta ordet är grafitera, men det är i stort sett

samma sak – redan när den först inflyttade familjen sköljde sin första potatis i kökets vask.

1992 kunde de som hade flyttat in först i föreningen, och som ännu bodde kvar, fira 30-årsjubileum. Lite grovt hade då exempelvis avloppsrören 10 år kvar av sin tekniska livslängd (man brukar som sagt räkna med att gjutjärnsrör håller tätt i drygt 40 år). De vita balkongväggarna var då tekniskt sett redan inne på sitt andra intervall – de bör målas om vart tjugofemte år för att betongen ska klara frostsprängning (låter man bli att måla så kommer det surt efter med ännu dyrare reparationer). Hissarna, som finns kvar i original än i dag, räknar man egentligen med behöver bytas vart tjugofemte år. Sammanfattningsvis hade föreningens fastigheter där i början av 90-talet använts, nötts och slitits i 30 år – och rimligt vore då naturligtvis att det fanns pengar avsatta för en del av detta underhåll. De som bott i husen skulle då också ha betalat sin andel av underhållskostnaderna.

I årsredovisningen för 1991 kan man se att föreningen hade sparat undan 5.080.540 kronor för framtida underhåll. Här inleds också en period av tio år med i praktiken oförändrade avgifter – och när 1990-talet tar slut och föreningen snart fyller 40 år finns 7.636.387 kronor och 71 öre avsatta för underhåll (jo, man specificerade beloppet med ören trots att ettöringarna försvann re-

dan 1972). Sju och en halv miljon är visserligen mer än fem miljoner kronor – och som privatperson kan man ju tycka att det låter betryggande med en massa miljoner. Men med tanke på de verkliga underhållskostnaderna (sammanräknat en halv miljard) så är det faktiskt helt korrekt att säga att föreningen firade sin 40-årsdag med noll kronor sparade till framtida underhåll.

Föreningens underhållsplan visar i dag på kostnader på ytterligare 200 miljoner de närmaste 35 åren. Men i detta ingår en post gällande byte av stamledningar på 140 miljoner kronor. Den relining som genomförts de senaste åren berör nämligen bara avloppsrören, och inte övriga stamledningar (varmvatten, kallvatten, elektricitet samt värme till elementen).

De ursprungliga avloppsrören är tillverkade av gjutjärn och sådana håller normalt omkring 40 eller 50 år. Därefter är gjutjärnet så angripet (»grafiterat») att det finns stor risk för hål i ledningarna, med vattenskador som följd. Reliningen innebär att rörens insida kläs med ett lager av plast och detta förlänger hållbarheten med många år – den bästa uppskattningen just nu är omkring 20 år. Det är med andra ord precis lika länge som man räknar med att ett helt nyrenoverat badrum håller.

Någon gång i framtiden – sannolikt om 20 eller 30 år kommer alla de andra led-

ningarna att behöva bytas ut, och då ligger det antagligen nära till hands att fundera på om föreningen inte ska passa på att fysiskt byta även de relinade avloppsledningarna mot nya. Någon gång i framtiden kommer föreningen alltså att behöva genomföra ett traditionellt stambyte (el, vatten och avlopp) och det måste naturligtvis tas med i underhållsplaneringen.

Man kan alltså uppskatta de genomsnittliga underhållskostnaderna de kommande åren till, och det är lågt räknat, 6 miljoner kronor (om året). Detta innefattar dock inte framtida byte av alla stamledningar. Under de senaste tio åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2015 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på 10 miljoner (inklusive avskrivningar) vilket är betydligt mer än 1999 då motsvarande siffra var 2,3 miljoner.

Det här har nu krånglats till genom att redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar ändrades i början av 2014. Ändringarna handlar i första hand, i vart fall för bostadsrättsföreningen Solhjulet, om hur kostnaderna för underhåll ska bokföras. Tidigare kan man – inte så lite förenklat – säga att underhållskostnaderna bokfördes som vilken kostnad som helst, men att kostnaden för det underhåll som inte utfördes ett visst år samlades i en särskild »fond för framtida underhåll». Från den fonden kunde man sedan hämta



*Numera finns det fyra gästlägenheter att hyra för några hundralappar per natt.*



medel när underhållet faktiskt utfördes. Numera ska underhållskostnaderna istället läggas i balansräkningen och kostnaden sedan fördelas genom avskrivningar. Det där sista låter ju helt obegripligt, men man kan säga att tanken är att om man reparerar något för 10 kronor som man sedan tror ska hålla i tio år, så ska en krona om året läggas i resultaträkningen som kostnad. Tidigare hamnade hela 10-kronan i resultaträkningen det första året, och det blir ju lite konstigt.

Det är också detta perspektiv man bör ha när man tänker på att föreningen de närmaste åren lånar upp närmare 100 miljoner kronor. Det kan ju låta sinnessjukt mycket – men som budgeten ser ut just nu så kommer vi att kunna betala tillbaka hela lånet på lite drygt 10 år. Allt det som avsätts till underhåll kan – givet att inget annat underhåll behöver utföras under ett år – användas för att betala tillbaka lånen. »Inget« i föregående mening ska inte heller läsas bokstavligen för kvar i budgeten finns i alla fall minst en miljon kronor om året i reparationer.

### **NÄSTA STÖRSTA KOSTNAD; VÄRME**

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man att den näst största, efter underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2015 nästan precis en sjättedel av föreningens totala kostnader, eller om man så vill bra nära 700 kronor per lägenhet och månad. Återvänder man till de 568 kronorna i avgift per kvadratme-

ter så är över 100 kronor av dem, just kostnader för uppvärmning. Man kan därför lätt förstå att det finns ett rent ekonomiskt skäl för föreningen att hålla med fjärrvärme.

Men det finns också en miljöaspekt. Att tillverka den mängd fjärrvärme som föreningen använder under ett år leder till utsläpp av 57.800 kilo koldioxid. 60 ton koldioxid motsvarar den mängd koldioxid som blir resultatet av en bilfärd 11 eller 12 varv runt jorden (eller långt mer än halvvägs till månen). Koldioxid är en så kallad »växthusgas« och många anser att dessa bidrar till att försämrings miljön genom det som ofta kallas »växthuseffekten«.

Under 2015 förbrukade föreningen 6,6 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 6.581 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att 6.581 MWh fjärrvärme kostar lite drygt 5,3 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2015 ett år som var anmärkningsvärt mycket varmare än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen under året var hela 14 procent högre än den genomsnittliga temperaturen under de senaste 50 åren. Själva har vi »bara« tillgång till mer detaljerad temperaturstatistik från 1980 och framåt. Under den perioden är det faktiskt just år 2015 som har varit det varmaste. Därefter kommer år 1990 när det var 12 procent varmare än normalt.

Lite grovt var det alltså lika varmt år 1990 som år 2015 och man kan då tänka sig att det borde gått åt lika mycket fjärrvärme för att värma upp hus och varmvatten, men så är det inte. 1990 förbrukade föreningen i stället 8.430 MWh fjärrvärme. Skillnaden är nästan 2.000 MWh vilket motsvarar en besparing på någonstans mellan 1,5 och 1,8 miljoner kronor per år. Till och med något mer, eftersom även den fasta avgiften utgår från den faktiska förbrukningen.

Under de senaste tio åren har styrelsen lagt ner en väldig massa energi och resurser på att modernisera och rusta upp värmesystemet i föreningens hus. Och den här besparing som man kan värdera till närmare 2 miljoner kronor om året är det konkreta resultatet av den antagningen.

Det finns dock ett smolk i denna glädjebägare – och det är att betyget för »värmen i lägenheterna« sjönk ordentligt i årets boendekät. Det finns ingen rimlig förklaring till detta. Det har inte gjorts några ändringar i värmesystemet, och om man tar hänsyn till hur kalla vintrarna har varit de senaste åren så är den graddagsjusterade (som det heter på fackspråk) förbrukningen under 2015 kring 0,5 procent högre än genomsnittsförbrukningen under de närmast föregående tre åren. På ren svenska betyder det att husen har värmts upp exakt lika mycket under 2015, som under 2014,

2013 och 2012. Trots det sjönk betyget med hela sex tiondelar.

Å andra sidan betyder det att värmebetyget 2015 var exakt detsamma som värmebetyget 1999 – det vill säga före moderniseringen av värmesystemet (1990 gjordes tyvärr ingen boendekät, utan de uppfanns först i slutet av 90-talet). Ett sätt att se det är att föreningen på den tiden slängde ett par miljoner kronor extra på fjärrvärme, utan att få något som helst utbyte av det.

Eftersom boendekäten är anonym är det svårt att använda resultatet för att hitta fel i värmesystemet. Därför genomför styrelsen under april 2016 en särskild värmeenkät. Den är inte anonym och syftet med det är att hitta mönster i klagomålen – som i sin tur kan leda vidare till att styrelsen kan åtgärda de eventuella fel och brister som finns.

### **ENERGIHUSHÅLLNING LIGGER I TIDEN**

När det gäller systematisk hushållning av energi, så ligger bostadsrättsföreningen Solhjulet i framkant. För den typ av långsiktigt arbete med energihushållning som föreningen inledde på eget initiativ redan i början av 2000-talet, finns det numera en särskild lag, som säger att alla fastighetsägare ska energideklarera sina hus. Ackrediterade besiktningmän ska gå igenom husens energiförbrukning (både el och fjärrvärme) och rapportera sina resultat (energideklaration) till ett register hos Boverket. Energideklaratio-

nen ska inte bara redovisa hur det ser ut (aktuell förbrukning av energi) utan också innehålla rekommendationer om olika energibesparande åtgärder. Slutsatsen i samtliga 21 energideklarationer (en för varje hus och två för höghuset som består av två bostadsfastigheter) var dock att »inga kostnadseffektiva energisparåtgärder har hittats«, och det är ju ett bra betyg på föreningens redan utförda arbete.

En knapp tredjedel av den elektricitet som föreningen köper under ett år omvandlas till ljus – det vill säga belysning kring husen och i föreningens trapphus. Ytterligare ungefär en tredjedel förbrukas av föreningens sex gemensamma tvättstugor. Resten – också det en tredjedel – går till att driva föreningens värmesystem samt fläktarna för ventilation i några av föreningens hus (totalt 20 procent), el till motorvärmare (7 procent) samt lite »diverse« (7 procent) som föreningens elbil, kopiator, maskiner i hobbylokalen, bredbandsnätet, gästlägenheterna, föreningslokalen och annat.

Föreningens totala elförbrukning uppgick under 2015 till 530.247 kWh, och den totala kostnaden var 697 kkr. Fasadenoveringen och de egna ombyggnaderna svarar för uppskattningsvis 40.000 kWh så för första gången någonsin är fastigheternas grundläggande elektricitetsförbrukning under 500.000 kWh.

Även här inledde styrelsen nämligen ett långsiktigt initiativ med att spara elektri-

citet (och därmed också spara pengar) i början av 2000-talet. År 2007 blev i det här hänseendet ett märkesår eftersom förbrukningen sjönk ner under 700.000 kWh. Och sedan dess har den fortsatt att sjunka, och i år hamnade förbrukningen alltså under 500.000 kWh. Lite grovt kan man säga att en sparad kWh motsvarar en sparad krona för föreningen. Så resultatet av detta arbete är en besparing på i storleksordningen 300.000 kronor per år.

Att förbrukningen minskat beror bland annat på ett generellt byte till nya energisnåla tvättmaskiner samt nya (energisnåla) pumpar i värmesystemet. Men den kraftiga minskningen de senaste fyra åren beror nästan enbart på att belysningen i trapphusen bytts ut till rörelsestyrd belysning. Det inte bara så att den är rörelsestyrd och alltså bara lyser när det finns någon där som drar nytta av ljuset – i lamporna finns led-lampor som drar väsentligt mindre el än lysrör, men också betydligt mindre el än (numera ganska gammalmodiga) lågenergilampor. Lite grovt kan man säga att detta också har gjort att belysningens andel av den totala energiförbrukningen minskat från hälften till en tredjedel.

### **VATTEN, GRUNDEN FÖR ALLT LIV**

Under 2015 förbrukade de, enligt statistiken, lite drygt elva hundra personerna som bor i föreningens lägenheter 68.862.000 liter vatten (det är alltså 68.862 kubikmeter vatten) och en sådan

liter kostar ungefär ett och ett halvt öre. Föreningens höghus har en byggnadsvoly m på 51.396 kubikmeter, om detta faktum nu kan hjälpa någon att åskådliggöra denna försvarliga mängd vatten.

Trots att befolkningen stadigt har ökat, om än med bara något drygt dussin personer per år, så har vi som bor i föreningen aldrig förbrukat så lite vatten som under de senaste åren. Detta även om förbrukningen under 2015, till en stor del beroende på fasadrenoveringen, var högre än genomsnittet de närmast föregående åren.

Borträknat fasadrenoveringen, så är förbrukningen långt över 10 miljoner liter lägre än för tio år sedan. Orsaken är att föreningens vattenmätare för ett antal år sedan, på styrelsens initiativ, kopplades till föreningens bredbandsnät. Det gör att mätarna kan läsas av kontinuerligt, och därmed kan fastighetsskötaren snabbt larmas om förbrukningen är »onormal« i något hus. Till exempel en droppande kran i en lägenhet kan kosta tiotusentals kronor om året till ingen nytta alls. Med effektiv övervakning av vattenmätarna kan den här typen av vattenslöseri snabbt upptäckas och åtgärdas.

Närmare en tredjedel av den totala fjärrvärmeförbrukningen används för att värma upp de 25 miljoner liter varmvatten som de boende i föreningen använde under 2015. Vatten som värms från någ-

ra få plusgrader – som kallvattnet har – till närmare 60 grader. I den här delen har förbrukningen också varit oförändrat låg och under det gångna året faktiskt bara 3 kubikmeter från genomsnittet de senaste fyra åren.

### **NY KOSTYM TILL ALLA HUS OCH NY MÖSSA**

För snart tre år sedan (maj 2013) samlades föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet för att ge föreningens styrelse ett uppdrag; nu var det nämligen dags att sätta igång med den stora renoveringen av husens fasader och balkonger.

Styrelsen hade då redan under ett antal år förberett en sådan renovering – det största underhållsprojektet i föreningens snart 60-åriga historia – och det som kvarstod var, så att säga, att stämman tryckte på start-knappen. Det gjorde stämman också med besked!

Inte ens ett år senare inleddes arbetet med att snygga till det första huset – det som ligger på Kaplansbacken närmast Edsbergs Centrum. Huset kläddes in i byggställning så att det såg ut som ett stort tält. Buller, damm, buller och damm!

När huset ett par månader senare tittade fram igen, så hade det fått en ny kostym – eller om man så vill såg huset återigen ut som det gjorde när det var nybyggt. Fasaderna (det är krossad vit marmor ingjuten i betong) som var vita 1962 var nu i november 2014 återigen vita. Bal-

kongsidorna (kallas skärmväggar på fackspråk) var lika nymålade nu som 1962. De sprickor och skador som uppstått under 50 år i regn och rusk var lagade. Balkongräcken och balkongernas insidor ser numera också ut precis som när första familjen flyttade in i den sista maj 1962. Dessutom har taket på huset (enklast beskrivet är det »tjärpapp«, men nuförtiden använder man naturligtvis ett annat bättre material) lagts om – vilket ger garanterat täta tak i minst 30 år framöver.

När vi skriver att fasaderna var lika nymålade som de var 1962 så är det en underdrift – eller om man så vill egentligen »fel«. På de snart 60 år som gått har materialen utvecklats och nu impregneras skärmväggar och balkonger med en speciell kemikalie (»silan«) innan målning. Det hindrar regnvatten från att tränga in i betongen (fryser vattnet så skapar frostsprängning lätt nya skador). Färgen som sedan används är en specialfärg som förhindrar att de armeringsjärn som finns ingjutna i betongen ska kunna rosta (på fackspråk talar man om »karbonatiseringsfördröjande« färg).

Arbetena i det första huset gick bra, entreprenören fungerade klanderfritt och den totala kostnaden blev till och med något lägre än väntat. Under 2015 hann vi med fem hus i stället för som från början planerat fyra. I början av 2016 återstod då 15 hus.

Med totalt 20 hus i föreningen skulle man kunna tro att vi redan klarat av en fjärdedel av detta gigantiska projekt – men riktigt så väl är det inte. Ett av de kvarvarande husen, höghuset, är nämligen mer än sju gånger så stort som något av de andra husen och det har dessutom samma (tidigare vita) typ av fasad på alla fyra sidorna. De små husen har tre väggar som är klädda med tegel – och bara en fasadsida med marmorkross.

Under 2016 kommer vi att hinna med att renovera de sex husen innanför Krut-hornsvägen (detta arbete pågår samtidigt som den här texten skrivs), året där-efter (2017) åtgärdas de tre husen utefter Ribbings väg på våren, och på hösten de tre husen ner mot Danderydsvägen. Våren 2018 inleds arbetet med det allra sista huset – höghuset. Vi räknar med att det kommer att ta två år innan framsida, baksida och de två gavlarna är helt klara.

Lagom till julen 2019 borde alltså alla husen i föreningen ha fått sina nya ytterkläder. Det senare dock med viss reservation, eftersom det fortfarande kvarstår en del tekniska frågor kring hur man bäst fixar till just höghuset. Ett tillkommande problem på det huset är nämligen att de armeringsjärn som håller betongplattorna med marmorkross uppe, inte kommer att hålla i 60 år till. Därför måste de förstärkas på något klurigt sätt – och det redan nu i samband med den här fasadrenoveringen. Ingen-

jörerna planerar därför ett par fullskaleförsök på höghuset, för att testa olika lösningar, kanske redan under 2017.

Det är Simtuna Bygg & Betong Teknik AB som utför samtliga renoveringsarbeten. De har närmare tre decenniers erfarenhet av att renovera hus och fasader i betong – till det kommer att de lämnade den klart bästa offerten i den upphandling som genomfördes. Föreningen anlitar vidare Knut Jönson Byggadministration AB som sköter byggleddning, kontroll och samordning.

Hela renoveringen av fasader, balkonger och tak kommer att kosta minst 100 miljoner kronor. »Minst« kan ju låta oinsatt och slarvigt. men slutsumman beror på vad det kommer att kosta att åtgärda fasadelementen på höghuset. Eftersom det ännu inte är klart hur den tekniska lösningen ser ut, så är det också omöjligt att budgetera för de arbetena. Som det ser ut just nu kommer det inte att leda till några stora tillkommande kostnader, i vart fall inte i förhållande till den totala kostnaden.

### **IDEALET ÄR BOSTÄDER OCH FÅ LOKALER**

Redan år 2002 gav föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet ett annat och mer långsiktigt uppdrag till styrelsen; bygg successivt om lokalerna till bostäder. Skälet till detta var – mycket kortfattat – att lokaler i Sollentuna är mycket svåra att hyra ut, samtidigt som priserna på bostadsrätter slår nya rekord

i stort sett varje dag. Sedan dess har också två lokaler byggts om – dels en butik i huset bredvid affärshuset som blev en enrumslägenhet, dels en frisersalong i huset intill som blev två ettor.

För ett par år sedan blev ytterligare två lokaler tomma – föreningsexpeditionen på Kruthornsvägen 42 och det kontor som tidigare fanns på Kruthornsvägen 18 – också dessa lokaler har byggts om till bostäder. Det blev två lägenheter i den ena lokalen, och ytterligare tre i den andra. Lägenheterna blev klara för inflyttning tidigt på våren 2015. De såldes genom Fastighetsbyrån som är Sollentunas största fastighetsmäklare. Intresset var mycket stort, kanske inte minst eftersom Fastighetsbyrån marknadsförde lägenheterna mycket aktivt – bland annat genom flera helsidesannonser i lokaltidningen.

De fem lägenheterna såldes för 8,5 miljoner kronor, vilket var mycket mer än vi någonsin kunnat drömma om. Lite grovt slogs de budgeterade utgångspriserna med över 1,5 miljoner kronor – och lägenheterna satte faktiskt också flera olika prisrekord. Det mest omtalade blev naturligtvis att en av lägenheterna såldes för motsvarande 48.621 kronor per kvadratmeter. Det är det absolut högsta kvadratmeterpriset någonsin i bostadsrättsföreningen Solhjulet.

Till detta kommer att månadsavgifterna för dessa lägenheter har satts så att de till en del återspeglar att de har högre

standard än de lägenheter i föreningen som blev klara i början av 1960-talet. Den kanske mest uppenbara skillnaden är att de nya lägenheterna har helkaklade moderna badrum – vilket de gamla lägenheterna inte hade från början. Den genomsnittliga årsavgiften för dessa fem lägenheter ligger således närmare 850 kronor per kvadratmeter, att jämföra med övriga lägenheter som ligger kring 560 kronor per kvadratmeter och år. Samma princip har tillämpats när årsavgifterna satts för samtliga bostadsrättslägenheter som tillkommit de senaste åren.

Under 2016 tillkommer ytterligare fyra lägenheter. Två i den lokal som fram till nyligen var gästlägenhet, en i den nuvarande föreningslokalen samt ytterligare en pyttejätteliten i en »skrubb« som blivit över. Totalt blir det alltså 700 lägenheter i föreningen. Redan i dag är bostadsrättsföreningen Solhjulets Sollentunas i särklass största bostadsrättsförening, i den näst största (brf Platån) finns »bara« 580 lägenheter.

Den »pyttelilla« lägenheten kan förtjäna en lite utveckling. På Kruthornsvägen 22 finns en liten skrubb – det är faktiskt rätt ord även om vi inte kommer att skriva det i lägenhetsannonsen – som egentligen är en del av en tidigare utrymningstrappa från den stora industri-lokalen (där gästlägenheterna nu ligger i källarvåningen). När trappan byggdes om blev det knappt 19 kvadratmeter »över« på entrévåningen.

Här såg Johan Fromell, som föreningen anlitar som bygglédare, en bostadslägenhet som ingen annan kunde se. I vart fall inte i början – även om vi i styrelsen snabbt ångrade vår skepsis. Stadsbyggnadsnämnden – den del av Sollentuna kommun där politiska beslut fattas gällande bygglov – var först ännu mer tveksamma. Så litet? Ska hatthyllan sitta där? En decimeter lägre tak över sängen? Nej, det är nog bättre med ingen lägenhet alls än denna; tycktes kommunens tjänstemän mena.

Men till slut lyckades styrelsen övertyga politikerna om att det faktiskt var en bra idé att bygga en lägenhet här. Det är ont om små lägenheter i Sollentuna – och de finns nog en och annan student som hellre bor hos oss på 19 kvadratmeter än kvar i gillestugan hemma hos mamma och pappa. När Du läser den här texten så är den nya lilla lägenheten sannolikt redan såld och inflyttad.

Det är Vaxholms Bygg aktiefbolag som svarat för själva ombyggnaderna. Knut Jönson Byggadministration AB har varit bygglédare och arkitekten SAR Sven Ahlsén (vars pappa Tore också var arkitekt, och Tore samarbetade faktiskt i några projekt med arkitekten Ernst Grönwall som ritade husen här i föreningen) har tagit fram ritningar till de nya lägenheterna.

Den totala kostnaden för att bygga om de lokalerna till fem lägenheter uppick

till 5,5 miljoner kronor. I nästa årsredovisning återkommer vi med en rapport om vad årets lägenheter kostat att bygga, och vad föreningen fick in när de såldes.

### **NY FÖRENINGSLOKAL OCH GÄSTLÄGENHET**

Under 2015 avslutades också bygget av de fyra nya gästlägenheterna. De ligger i den ena delen av den stora lokal (vi kallar den här lokalen för Epoken-lokalen, efter den Ica butik som en gång låg här, och som i sin tur tagit namn av fastigheten som heter Epoken 6) som sträcker sig under hela affärshuset och en bra bit in under grannhuset. Under innevarande år (2016) byggs den nya föreningslokalen i den andra delen av samma lokal.

Det finns två fördelar med en sådan omflyttning: för det första var varken den gamla föreningslokalen eller de gamla gästlägenheterna speciellt bra lämpade för sin användning (fester i festlokalen störde grannar och gästlägenheten saknade vettigt badrum), för det andra så var dessa två lokaler, till skillnad mot Epoken-lokalen, möjliga att med enkla medel bygga om till bostadslägenheter. Ytterligare ett skäl är att den gamla gästlägenheten var ett svartbygge och eftersom bygglov saknades så skulle den i alla fall ha behövts byggas om i grunden. Ett sätt att beskriva den gamla gästlägenheten kommer från den brandingenjör som hjälpte föreningen med ombyggnaden av undervåningen:

»gästlägenheten var byggd så felaktigt att den i praktiken var en dödsfälla«.

En stor poäng med den här ombyggnaden och omflyttningen är att föreningens ekonomi blir stabilare och att det i framtiden finns mindre risk för att föreningen blir stående med tomma lokaler – och hyresförluster. För även om det finns mycket få kommersiella lokaler i föreningens hus och även om de svarar för en försvinnande liten del av intäkterna så finns så att säga per definition en risk – hyresgäster kan flytta och då minskar intäkterna. Det finns ett stort överskott på kommersiella lokaler i Sol-lentuna, och många står tomma i väntan på hyresgäster.

Det blir alltså både bättre och mer funktionella gästlägenheter och föreningslokal genom ombyggnaden – inte minst för att den nya föreningslokalen inte stör grannarna som den nuvarande – men det handlar i grunden också om att minska den ekonomiska risken för föreningen. Något som alltså sker genom att omvandla så mycket lokaler som möjligt till bostadsrätter.

### **HOBBYLOKAL MED RANGLIGT GOLV**

I samband med att de fem nya bostadslägenheterna byggdes på Kruthornsvägen 42 och Kruthornsvägen 22 genomfördes också en upprustning och ombyggnad av den gamla pann-centralen – särskilt den del som använts som hobbylokal.





*Föreningens nya trädgårdsmästare heter Göran Nävertun.*

Fram till 1980 värmdes lägenheterna i bostadsrättsföreningen Solhjulet upp av tre stora oljepannor i ett eget hus som ligger precis i början på höghuset. När oljepannorna försvann, och fjärrvärme kopplades in, uppstod ett tomrum som fylldes med en liten snickarbod och ett garage för trädgårdsmästarens maskiner. Precis i början av 1990-talet byggdes en stortvättstuga, och då flyttade också snickarboden upp en våning. Så har panncentralen också använts sedan dess.

När snickarboden flyttade upp till husets övre våning så byggdes den faktiskt på de sista kvarvarande delarna av oljepannorna. Inte själva pannorna, men väl de stålkonstruktioner som stod kring pannorna och som var avsedda att gå på för de »maskinister« som skötte pannorna. Det var det som gjorde att golvet i snickarboden faktiskt gungade kraftigt när man gick på det. Den konstruktion som var avsedd för en person, kom istället att bära upp ett golv, en massa snickerimaskiner och i bland också flera personer. Flera byggingenjörer har varit uppriktigt häpna över att golvet inte har rasat ner. Något som skulle vara ganska trist både för den som står på golvet i snickarboden, men också för den som står under, och viker tvätt i stortvättstugan.

Redan här fanns alltså all anledning att göra något åt innanmätet på panncentralen. Och eftersom man bara använde befintliga konstruktioner så blev det bara golv i halva lokalen. Den gamla snickarbo-

den hade en manshög vägg utefter den sida som vetter mot Kruthornsvägen. Mellan den väggen och de stora glasfönstren fanns inget golv – där fanns ingenting. Genom att bygga golv hela vägen ut så kunde hobbylokalen nästan fördubblas – från knappt 45 kvadratmeter till dryga 80.

När lokalen blev så mycket större så var det också naturligt att dela in den i flera delar – för olika användningsområden. Dels naturligtvis en snickarbod precis som den som fanns där innan, men också ett rum särskilt avpassat för målningsarbeten och så ett rum för andra hantverksarbeten än snickeri. Rummen blev helt separerade – så olika personer kan såga, måla och sy samtidigt. Dessutom byggdes den toalett som saknats. Ombyggnaden av panncentralen blev klar sommaren 2015 och invigningen skedde på Solhjulets Dag.

#### **ATT HÅLLA DET EGNA HEMMET I SKICK**

Under väldigt många år innehöll föreningens verksamhetsberättelser regelmässigt en formulering om att skicket på bostadslägenheterna »alltjämt är gott«. Fram till 1975 genomförde också föreningen märkligt nog en årlig besiktning av varje enskild lägenhet. I besiktningsprotokollen finns anteckningar som till exempel »plattorna i spisen sön-derbrända«, »övre skåplucka i hall har fel färg«, »matrum: mattan skadad« och »märken i skåpdörr intill skafferidörr«.

Under de senaste åren har verksamhetsberättelsen inte innehållit några upplys-

ningar om lägenheternas skick. Detta eftersom det inre av lägenheterna normalt inte är föreningens eller styrelsens ansvarsområde. Som innehavare av en bostadsrätt svarar man själv för det inre underhållet. Det inre underhållet omfattar lite förenklat allting inne i lägenheten förutom elementen. Och så har det faktiskt alltid varit.

I föreningens originalstadgar, registrerade hos länsstyrelsen den 1 juli 1959, anges att bostadsrättsinnehavaren på »egen bekostnad« skall hålla »lägenhetens inre i gott skick«. Lägenhetens »inre« definierades då som »såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar«. Denna uppdelning står sig än i dag, fast numera finns den i bostadsrättslagen i stället för i föreningens stadgar.

En vanlig hemförsäkring gäller inte för många av de skador som man kan drabbas av som ägare till en bostadsrättslägenhet. Hemförsäkringen förutsätter, så att säga, att man bor i en hyreslägenhet och där ligger ansvaret oftast på hyresvärdens och på dennes försäkring. I en bostadsrättsförening finns självfallet en fastighetsförsäkring, men den försäkringen täcker normalt inte skador inne i lägenheterna. Det beror på att det är bostadsrättsinnehavaren själv som svarar för det

inre underhållet av lägenheten. Man måste själv se till att det finns en »tilläggsförsäkring« som täcker skador på till exempel köksinredning, parkettgolv och installationer i badrummet. En sådan försäkring kallas »bostadsrättstillägg« – en tilläggsförsäkring som man har för att man bor i bostadsrätt. Den brukar kosta ett par hundralappar om året, men om man drabbas av en vattenskada, så är bostadsrättstillägget värt varenda krona som man har betalat i försäkringspremie.

### **BADRUMMEN ÄR BYGGDA FÖR JUST BAD**

I samband med relinigen har det visat sig att en del badrum i föreningens lägenheter fortfarande är i originalskick. Det vill säga ser ut precis som de gjorde när första ägaren flyttade in i början av 60-talet. Det är lite oroande, eftersom det betyder att tätskikten i de badrummen är mer än 50 år gamla. Detta, i kombination med att tätskikten från början inte är anpassade efter att badrummen skulle användas till att duscha i, leder till en del vattenskador. (Tätskikt: för att det inte ska uppstå vattenskador måste det finnas ett vatten- och fukttätt skikt i hela badrummet. Utanpå tätskiktet fäster man sedan till exempel kakel och klinker som inte i sig själva är vattentäta). Enligt bostadsrättslagen är det den enskilde medlemmen som svarar för att tätskikten i badrummet är hela och att de fungerar. Man svarar således själv för att badrummet alltid är i sådant skick att vattenskador inte kan uppstå.

Under slutet av 2015 har styrelsen börjat titta på förutsättningarna för en »kollektiv upphandling« av badrumsrenoveringar. Det fanns en fråga kring detta i boendekäten och lite grovt en tredjedel av föreningens medlemmar är intresserade av att delta i en sådan gemensam upphandling. Grundtanken är att om vi är många som köper samtidigt så blir priset lägre, dessutom kan man dela på gemensamma kostnader för exempelvis besiktning.

Att man utan vidare får tapetsera om, byta inredning i köket eller lägga in parkettgolv är självklart. Om man tänker sig större ändringar – som i princip också är tillåtna – som exempelvis att riva väggar, ändra i befintliga ledningar för vatten, ventilation eller avlopp, krävs dock alltid styrelsens skriftliga godkännande.

### **VEM BOR NÄR INTE DU BOR?**

För att en bostadsrättsinnehavare skall få hyra ut sin lägenhet krävs enligt bostadsrättslagen på samma sätt som vid ändringar av lägenheten, styrelsens tillstånd. Saknar man sådant tillstånd kan man i värsta fall förlora sin lägenhet.

Den första juli 2014 ändrades reglerna om just andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen – syftet med lagändringen var att det skulle bli lättare att få hyra ut sin lägenhet. Det vill säga att styrelsen inte längre ska ha möjlighet att säga nej till en begäran om tillstånd.

Med den elegans som utmärker juristernas språkbehandling sker detta genom att man i bostadsrättslagen 7 kapitlets elfte paragraf strök ordet »beaktansvärda«. Tillstånd ska efter den 1 juli 2014 lämnas om »bostadsrättshavaren har [beaktansvärda] skäl för upplåtelsen«.

Här i bostadsrättsföreningen Solhjulet kan man väl säga att lagändringen spelar mindre roll. Under de senaste femton åren kan vi i styrelsen inte dra oss till minnes att vi har nekat någon som sökt om tillstånd att få hyra ut sin lägenhet i andra hand med undantag för någon som ville omvandla lägenheten till hotell. Trots denna liberala inställning så är det faktiskt inte särskilt många lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Under 2015 har styrelsen beviljat tolv ansökningar om uthyrning i andra hand. I en del fall har besluten också avsett förlängning av tidigare lämnade tillstånd. Vid uthyrning inom familjen (till barn, syskon, föräldrar eller liknande) har tillstånd till uthyrning lämnats »tillsvidare« och för närvarande finns ett dussintal sådana tillstånd registrerade. Oftast handlar det här om föräldrar som hjälper sina barn till ett första boende och där banken vill att föräldrarna ska äga lägenheten för att de ska låna ut stålar.

Räknar man samman andrahandsuthyrningarna i föreningen så kan man konstatera att det vid slutet av år 2015 fanns ett knappt 20-tal lägenheter med tillstånd

för andrahandsuthyrning. Rent allmänt kan påpekas att antalet andrahandsuthyrningar här i föreningen också minskat kraftigt – för att inte säga dramatiskt – under de senaste 25 åren. Bara under 1991 beviljades till exempel 44 tillstånd och 1992 hela 55 stycken, detta utöver sådana som gällde inom familjen. Under den perioden så var det i perioder så att mer än var tionde lägenhet var uthyrd i andra hand – men i dag finns det bara lite knappt en uthyrd lägenhet per hus.

När den här lagändringen genomfördes så passade man också på att tillåta bostadsrättsföreningar att ta ut en avgift av dem som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Tanken är att den här avgiften ska betala föreningens kostnader i samband med andrahandsuthyrningen. Det kan handla om namnbyten i lägenhetsdörr och i port, arbete med att administrera avier till andra adresser och hålla kontakt med lägenhetsinnehavare (ibland utomlands) i samband med åtgärder som rör lägenheten. Inte minst märks detta merarbete när föreningen genomför underhåll.

Motsvarande avgifter tillåts redan tidigare i bostadsrättslagen och kan tas ut när en lägenhet överläts (överlåtelseavgift) eller pantsätts (pantsättningsavgift). Här i föreningen uppgår den första till en dryg tusenlapp och den andra till lite drygt 300 kronor. På detta sätt täcks föreningens kostnader för att administrera överlåtelser och pantsättningar.

Alternativet är att alla medlemmar istället delar på kostnaden. Lite förenklat kan man (för att ta exemplet pantsättning) säga så här: Antingen betalar den som väljer att pantsätta lägenheten för att ta ett lån, 350 kronor själv. Eller så betalar alla som bor i föreningen 50 öre – för att någon ska kunna ta ett lån och köpa en ny bil. Man kan ha olika syn på det här, men visst känns det på samma sätt rimligt att den som säljer lägenheten – också betalar för föreningens arbete vid överlåtelse – i stället för att alla vi andra som bor kvar lägger två kronor var.

Det handlar om små pengar om man räknar så här, men man ska då komma ihåg att under ett år debiterar föreningen över 100.000 kronor i överlåtelse och pantsättningsavgifter. Alternativet är naturligtvis att höja avgifterna med 150 kronor per lägenhet och år. Det var naturligtvis också just detta som motiverade de som satt i styrelsen i början på 1990-talet att så fort bostadsrättslagen ändrats föreslå föreningsstämman att omgående införa både överlåtelseavgift och pantsättningsavgift. Avgifter som tas ut vid samtliga överlåtelser och pantsättningar allt sedan dess.

För att avgift vid andrahandsuthyrning ska kunna tas ut så krävs att föreningens stadgar tillåter det. Styrelsen hade till förra stämman skrivit ett förslag (en proposition) om att stadgarna skulle ändras (egentligen kompletteras) med en bestämmelse där föreningen ska ha rätt att ta ut en avgift på maximalt 10 %

av basbeloppet per år (det motsvarar ungefär 4.500 kronor).

Föreningsstämman biföll också styrelsens förslag (men ville ha en redogörelse för hur avgiften skulle komma att tas ut) och då återstår ytterligare ett godkännande från årets föreningsstämma innan stadgeändringen kan genomföras.

### **BILARNA ÄR NUMERA LITE TRÅNGBODDA**

Här i bostadsrättsföreningen finns totalt 676 bilparkeringsplatser samt 6 stycken speciella parkeringsplatser för motorcyklar. När föreningen planerades var, trots att bilar blivit allt vanligare på 50-talet, den gällande normen att det skulle anläggas en parkeringsplats per 150 kvadratmeter bostadsyta. Det ger enligt den normen färre än 300 parkeringsplatser för hela bostadsrättsföreningen. En mycket framsynt styrelse drev dock igenom att man redan från början skulle anlägga 525 parkeringsplatser. Redan 1970 lät föreningen också bygga det stora parkeringsgaraget som ligger öster om höghuset (fastigheten Ensittaren). Det finns idag – om man räknar in de 123 bostadsrättsgaragen – nästan en parkeringsplats per lägenhet. Under 90-talet byggdes också en del lekplatser om till parkeringsplatser och i dag finns totalt 551 parkeringsplatser uthyrda och de är uppdelade på 99 stycken kallgarageplatser, 224 parkeringsplatser med eluttag och 228 parkeringsplatser utan eluttag.

Men trots att man byggde många fler parkeringsplatser än nödvändigt i början

av 60-talet och ganska många har tillkommit, så är det för närvarande kö till alla typer av hyresparkeringsplatser i föreningen. Det finns ett kösystem både till parkeringsplatser i allmänhet, men också om man vill byta till en plats som ligger närmare den egna bostaden.

När husfasaderna har renoverats på Kruthornsvägens östra sida har ett antal parkeringsplatser inte kunnat användas under den tid som arbetena har pågått. Det har inte bara gällt vanliga parkeringsplatser utan också bostadsrättsgaragen i husen. Det här har gjort att väntetiden på parkeringsplats – några av de som blivit tomma har används som evakueringsplats – varit längre än vanligt under en period. Kvarvarande arbeten påverkar inga parkeringar så nu har alla tomma platser hyrts ut.

Det saknas lite grovt 30 parkeringar – för att alla som vill i vart fall ska få en plats – och det betyder att väntetiden är ungefär 6 månader från det att man ställer sig i kön. Normalt säljs 70 lägenheter per år – och det är i samband med försäljningar som platser normalt blir lediga.

Bostadsrättsgaragen – som är en ganska ovanlig konstruktion – köps och säljs på precis samma sätt som bostadslägenheterna. Månadsavgiften för ett sådant är för närvarande 556 kronor. De senaste åren har sådana här garage, som inte består av något annat än tre väggar och en garageport, som omsluter knappa 13

kvadratmeter golv, sålts regelmässigt för omkring en kvarts miljon kronor. Under 2015 sattes här som redan behandlats ovan också ett rekord när ett garage såldes för 310.000 kronor – det tidigare rekordet från 2014 låg på 240.000 kronor. De höga priserna antyder därmed hur man värderar en parkeringsplats i Edsberg.

### **SÅ SKÖTS FÖRENINGEN**

Här i Sollentuna kommun är bostadsrättsföreningen Solhjulet den näst största ägaren av bostadsfastigheter (efter det kommunalt ägda Sollentunahem). Nästan alla kommuner i Sverige äger bostadsbolag (allmännyttan) och om man jämför föreningen med dem så är föreningen större än, eller lika stor, som omkring 40 procent av dessa bolag runt om i Sveriges kommuner. Sådana företag har regelmässigt dussintals anställda med en verkställande direktör i spetsen – inte sällan också både ekonomichef, förvaltningschef och fastighetschef. Här i föreningen hålls förvaltningen samman av styrelsen, men sköts till stora delar av ett antal externa entreprenörer.

Hösten 2013 blev på ett sätt dramatisk – på ett annat sätt inte dramatisk alls. Det företag som föreningen hade anlitat under ett antal år för den tekniska förvaltningen (vicevärden), fastighetsskötseln, trappstädningen och trädgårdsskötseln gick i konkurs och lade därmed helt ner verksamheten i augusti. Under några veckor var situationen lite rörig, men snabbt kom nya fastighetsskötare på

plats, trappstädningen satte igång med ett annat företag och samma sak med trädgårdsskötseln.

Knut Jönson Byggadministration AB tog över fastighetsskötseln. Jan Söderman och Per Engström arbetar lika många timmar per månad som fastighetsskötaren och gårdskarlen tidigare gjorde tillsammans – men de delar närvaron i föreningen mellan sig.

Den tidigare funktionen som vicevärd har delats upp i tre delar. Den grundläggande »kundtjänsten« har tagits över av Richard Österlund som istället för den ganska ålderdomliga titeln »vicevärd« nu synnerligen modernt kallas »koordinator«. För det är i första hand just det som Richard gör – samordnar alla delar av föreningens dagliga verksamhet. Mer specialiserade saker som tidigare legat på vicevärden har i stället, då det gäller juridiska frågor, flyttats till den jurist som föreningen samarbetat med under många år. Mer komplicerade frågor kring underhåll och byggtekniska frågor har lagts på en byggingenjör. Även byggingenjören, som heter Johan Fromell, har vi haft ett långt samarbete med, och han arbetar också på Knut Jönson Byggadministration. På ett sätt kan man säga att den här typen av uppdelning och specialisering är en nödvändighet. Både de juridiska ärendena (exempelvis vattenskador) blir allt mer komplicerade och även kraven på byggentreprenader (även ganska små) är nu för tiden mycket omfattande.

Den här organisationen är anpassad för föreningens livspussel just nu. Det vill säga en daglig drift som till stor del präglas av den gigantiska fasadrenoveringen. Ett sådant byggprojekt, som dessutom berör så många personer, kräver mycket av de personer som sköter föreningen. När det här underhållsprojektet är på väg att avslutas kommer styrelsen att gå igenom hur förvaltningen då bäst ska organiseras.

Trappstädningen sköts sedan september 2013 av ett företag som heter Städpulsen Aktiebolag. Det är ett städföretag som är baserat i Sollentuna och som har kollektivavtal för att ta hand om de egna anställda och dessutom är Svanen-märkta för att ta hand om miljön omkring oss alla.

Runt föreningens 20 hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor. Här har det varit allt annat än solsen sedan den högt älskade trädgårdsmästaren försvann i samband med Flodaforskonkursen. Det skulle naturligtvis vara svårt för vem som helst att fylla de bildliga skor som innehafts av den person som under många år hade bland de allra högsta betygen i boendeenkäten. Men det företag som inledningsvis verkade bra – och som tog över våren 2014 – var en ren katastrof. Det blev både dyrt och dåligt – vilket styrelsen insåg redan under hösten 2014 och uppfattningen förstärktes sedan när betygen för trädgårdsskötsel och snöröjning störtök

i boendeenkäten som genomfördes i början av 2015. Efter en del tråklande kom vi och trädgårdsmästaren överens om att gå skilda vägar i slutet av sommaren 2015.

Trädgårdsskötseln och snöröjningen delades då upp i två uppdrag som lades ut på två olika företag. Snöröjningen skötes vintern mellan 2015 och 2016 av Stålfreds som är ett stort anläggningsföretag i Märsta. Tanken här är att deras storlek ska vara en fördel när det gäller just snöröjning – företaget har i princip obegränsade maskin- och personalresurser. Trädgårdsskötseln – som gynnas av ett personligt engagemang – sköts sedan senhösten 2015 av Edsbergs Trädgårdstjänst. De är ett mycket litet företag – precis som föreningens trädgårdsmästare var åren mellan 2005 och 2013 – och bostadsrättsföreningen Solhjulet blir deras i särklass största kund. I boendeenkäten som genomfördes i januari 2016 steg betygen för både snöröjning och trädgårdsskötsel kraftigt. Från styrelsens sida har vi god tillförsikt och räknar med en kraftig uppryckning av trädgården under 2016.

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i storleksordningen 30 miljoner kronor och långt över 1.000 kunder (personer som äger bostadsrätter och hyr saker). Det säger sig självt att detta för med sig en ganska omfattande bokföring och admi-



nistration. Föreningens kamrer svarar för löpande bokföring, deklarationer, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. Detta arbete sköts av Ekonomgruppen i Kista – som är ett företag i en större koncern som heter Anylatorgruppen. Avtalet med dem har löpt i tre år och styrelsen har sagt upp det till, i första hand, omförhandling. Som det ser ut just nu kommer styrelsen att fatta beslut om att anlita ett annat företag från den 1 juli 2016.

### **OCH SÅ STYRS FÖRENINGEN**

Under föreningsstämman, som går av stapeln i maj varje år, beslutas vilka personer som ska sitta i föreningens styrelse. Styrelsen fattar beslut – och ser till att dessa genomförs. Det rör sig om allt från rent administrativa beslut, som att bevilja medlemskap till de som köpt lägenhet i föreningen, till beslut om på vilket sätt stora underhållsprojekt ska genomföras. Styrelsen består av fem ledamöter och fyra suppleanter. Under de senaste åren har styrelsen bestått av i stort samma personer.

Anna Grönvall valdes in i föreningens styrelse den 24 april 2001 och blev styrelsens ordförande i början av år 2007. Ordförande var hon sedan fram till stämman i maj 2015, när hon efter 14 år varav 8 som ordförande, lämnade styrelsen. Anna är därmed den person i föreningens historia som varit ordförande näst längst tid. Rekordet här innehas av

Harald Emtell som var med och bildade föreningen 1959, valdes till ordförande på första styrelsemötet och sedan ledde föreningen under hela byggperioden. Harald Emtell lämnade styrelsen och ordförandeskapet först våren 1973 – efter 14 år.

Med tanke på att Harald Emtell under sina år förvandlade urskog till ett bostadsområde med 700 lägenheter – låt vara med benäget bistånd av Sollentuna Köping och Sollentunahem där han också var ordförande – så är det naturligtvis tufft att matcha hans tid i styrelsen och det han åstadkom under den tiden.

Men möjligt ligger inte Anna långt efter, för under hennes ledning har styrelsen kunnat arbeta målinriktat och strukturerat. Det har gjort att väldigt mycket har hänt i föreningen under hennes tid – både i hårda frågor som omfattande underhåll av husen, men också i mjuka frågor som sociala aktiviteter och information. Underhållsåtgärder för över 120 miljoner kronor har genomförts under de senaste 8 åren – att bygga husen kostade bara 36 miljoner.

Anna har själv varit drivande i att uppfinna »Solhulets Dag« som firades för första gången på hennes initiativ, högtidlighållandet av Luciadagens morgon och idén om att det nog kunde vara en bra plan att börja fira föreningens födelsedag. Under den tid som hon varit ordförande har tre av föreningens årsredovis-

ningar nominerats till Svenska Publi-  
hingpriset och en av dem vann; förening-  
en har utsetts till »årets bostadsrättsför-  
ening« och varit finalnominerad till ut-  
märkelsen »årets byggnadsvårdare«. Vi,  
resten av styrelsen, vill här naturligtvis  
också passa på att tacka Anna för hennes  
enormt stora engagemang för förening-  
en.

Styrelsen har efter stämman i maj 2015  
bestått av: Stefan Jeppsson, ordförande;  
Ninni Lund, vice ordförande; Johannes  
Hansson, sekreterare; Mikael Åberg  
(flyttade från föreningen i december  
2015) och Bibbie Borell, ordinarie leda-  
möter. Samt suppleanterna Ida Litzell,  
Christer Lindberg, Ulrica Ekenberg, och  
Maritha Björkengren.

I det verkliga styrelselivet spelar det ing-  
en praktisk roll om man är ordinarie le-  
damot eller suppleant. Alla är med på  
mötena och alla deltar aktivt i arbetet.  
Ledamöterna väljer i regel ärenden och  
arbetsuppgifter efter intresse och enga-  
gemang. Om någon brinner för en fråga  
så tar han eller hon tag i den och driver  
den. Helt enkelt för att det brukar bli  
mycket bättre resultat om man jobbar  
från hjärtat. Under 2015 träffades sty-  
relsen vid åtta tillfällen (under 2014 vid  
nio tillfällen).

Vid fjolårets föreningsstämma besluta-  
des enhälligt att det fasta arvodet till  
styrelsen skulle uppgå till sammanlagt  
300.000 per år. Det fasta arvodet förde-

lar sedan styrelsen själva mellan samtliga  
ledamöter och suppleanter i styrelsen.  
Utöver den fasta delen av arvodet beslu-  
tade föreningsstämman också att »Sol-  
lentuna kommuns arvodesregler för mö-  
tesersättningar och extra uppdrag«, även  
fortsättningsvis, ska gälla för styrelsen.

Samtliga arvodesutbetalningar har attes-  
terats av styrelsen i sin helhet och under  
2015 betalades totalt 399.979 kronor ut  
till styrelsen i arvode (förra året 395.435).

Av detta var 300.000 kronor fast arvode  
och 42.944 kronor mötesarvode. Ersätt-  
ningen för »extra uppdrag« uppgick till  
57.035, och de kan tarva en liten förkla-  
ring. Dessa ersättningar består av arvo-  
den (i enlighet med stämmans beslut)  
när delar av styrelsen träffas som en »ar-  
betsgrupp« för att förbereda ärenden till  
ett vanligt styrelsemöte. Det är också of-  
tast dessa arbetsgrupper som tar möten  
med entreprenörer, myndigheter och an-  
dra utomstående. Förra året, alltså 2014,  
uppgick dessa arvoden för »extra upp-  
drag« till 52.976 kronor.

Arvoden till styrelsen är ett kärt ämne  
att diskutera. I Sollentuna finns två an-  
dra stora bostadsrättsföreningar. I den  
näst största Brf Platån uppgick styrelse-  
arvodet till 475.000 kronor under 2014,  
och i Brf Töjnan till 454.000 kronor.

Genomsnittsarvodena för de senaste tio  
åren uppgår till 452.000 kronor i Platån,  
410.000 kronor i Töjnan och 341.000  
kronor här i Solhjulet. ¶





## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **SOLHJULET**

Telefon (växel) 08 - 96 14 20 | [info@solhjulet.se](mailto:info@solhjulet.se)  
[www.solhjulet.se](http://www.solhjulet.se) | [www.facebook.com/brf.solhjulet](https://www.facebook.com/brf.solhjulet)