



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET
FRÅN URSKOG TILL ÅRET FÖRE DET FÖRRA**



...ur finalnomineringen:

»Bostadsrättsföreningen Solhjulet består av ett 20-tal, tidstypiska flerbostadshus från början av 1960-talet. Dessa byggnader representerar ett mycket vanligt förekommande husbestånd i Sverige. Men i motsats till de flesta andra förvaltare har bostadsrättsföreningen Solhjulet sedan ett 10-tal år följt byggnadsvårdens principer i sin förvaltning.«



...för att föreningen »arbetar mycket professionellt med information på alla plan och är en spjutspets inom fastighetsbranschen.«



...för årsredovisningen år 2008 som »lagt kvalificerade konkurrenter och kräsen jury för sina fötter«

DEN 20 JANUARI 2016 fyllde bostadsrättsföreningen Solhjulet 50 år. Det kan ju möjligen komma som en liten överraskning för de av oss som bodde här 2009 – och som tydligt minns att vi då grundligt firade att föreningen fyllde 50 år. Samma sak år 2013 då det återigen fylldes 50, på något underligt vis.

Snart är det dags igen. 2019 fyller vi 60 – då har det har gått 60 år sedan föreningen formellt bildades i maj 1959. 2023 då det gått 60 år sedan sista lägenheten blev färdigbyggd och inflyttad kring lucia 1963. 2026 då det gått 60 år sedan första riktiga styrelsen – vald bland de boende i januari 1966 – tog över driften av föreningen.

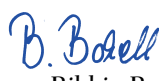
Det var dock redan 1947 som någon för första gången tänkte tanken att man kanske skulle bygga bostäder; där i den oländiga skogsdungen på höjden bakom Edsbergs gärde.

Själva idén till bostadsrättsföreningen Solhjulet fyller därmed 70 år – jo, vi gillar att fira födelsedagar – under 2017. I det här lilla häftet, som är en del i styrelsens årsredovisning för 2016, sammanfattar vi vad som hänt mellan idé och året före förra året. Vill man läsa vad som hände 2016 så gör man det i en annan del av årsredovisningen som ser likadan ut, men som heter »NU«.


Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Johannes Hansson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT


Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT


Ida Litzell
SUPPLEANT


Maritha Björkengren
SUPPLEANT


Charlotte Hagert
SUPPLEANT



*Karl Almlöf plöjer i slutet av 1940-talet »Edsbergs gårde«.
Edsbergs Centrum byggs 20 år senare där i skogen bakom.*

På ett sätt kan man säga att de första spåren av bostadsrättsföreningen Solhjulet kan dateras till precis före jul 1946. Det på ungefär samma sätt som många av oss i yttersta förlängningen kan spåras till en dag då två personer – var för sig – bestämde sig för att gå på krogen.

Den första halvan av 1900-talet i Sollentuna (och för den delen resten av Sverige) gör verkligen skäl för begreppet »systemskifte«. Då handlade det inte – som när ordet används av dagens politiker – om några kronor i skattesänkning, nedläggning av en fritidsgård eller ändring av reglerna för sjukersättning. Det handlade om en total förändring – inte bara av hur samhället fysiskt såg ut utan också av hur det var organiserat.

Precis när det nya seklet inleddes år 1900 bodde det 1.290 personer i Sollentuna. Av dessa arbetade över 80 procent i jordbruket – och det fanns 817 kor i kommunen. Kommunens totala invånarskara var på den tiden alltså nästan exakt lika stor som den som i dag befolkas bostadsrättsföreningen Solhjulet (just nu finns det 1.155 personer skrivna i föreningens tjugo hus). Lite drygt 50 år senare uppgår kommunens befolkning istället till någonstans mellan 25 och 40 tusen, beroende på exakt vilket år man jämför med (bara under de tio åren på 60-talet ökade folkmängden i kommunen med totalt 12.000 personer). 1967

– kanske sista året man räknar – får man i den kommunala statistiken inte ens ihop 80 kossor.

I Sollentuna kan man också extra tydligt se övergången från den gamla samhällsstrukturen till det nya moderna samhället. Det när säteriet – med Edsbergs Slott som nav – långsamt smälter ihop. »Herren över Edsberg« (olika manliga representanter av familjen Rudbeck) hade då varit maktcentrum i Sollentuna i närmare 200 år. En position som under 1900-talet steg för steg tas över av »det allmänna« i form av kommunen (eller köpingen som det hette under en period).

Redan de första åren på 1900-talet börjar familjen Rudbeck sälja mark – det för att i vart fall tillfälligt rädda sin ekonomi. Markområde efter markområde säljs. I början till privata exploateringsbolag som bygger nya villastäder som exempelvis Edsviken och Tureberg. Dessa »städer« är egentligen små privata och självständiga samhällen och har faktiskt rätt att ta ut »skatt«. Varje villaägarförening fixar med försörjning av el och vatten. Bygger egna vägar, anställer läkare och bestämmer helt oinskränkt vilka hus som ska byggas (det här var långt före systemet med bygglov). Man har till och med egen brandkår – tänk Kristiania i Köpenhamn minus hasch så hamnar man ganska rätt.

Men strategin att sälja familjesilvret fungerar som alltid dåligt – det oavsett hur

adlig man än är – och försäljningarna blir allt mer vidlyftiga. 1946 försvinner det sista av marken när en »tomt« på 3,5 kvadratkilometer säljs till kommunen. Därefter återstår bara slottet (visserligen med park och lite ladugårdar) men även det faller i mars 1955 – då också Edsbergs slott köps in av kommunen.

EN PLAN FORMULERAS

Det är i mitten på 40-talet som en egentlig kommun – med den tidens terminologi »köping« – bildas. Innan det består »det allmänna« till stora delar istället av de förvånansvärt självständiga villaföreningarna som vi redan nämnt. Den tidens starke man i den lokala politiken (A.W. Wikström) sammanfattar läget sommaren 1943: *»En fastare samhällsform är absolut nödvändig. Här i Tureberg har vi ingen samhällsform alls. Allt som har gjorts har fått skötas av fastighetsägarnas frivilliga sammanslutningar.»* Den nya organisationen – köpingen – inleder direkt arbetet med att skapa ordning och reda, och staka ut fasta planer inför framtiden.

Riksdagen hade just fattat beslut om att det är kommunerna som skall ha ansvaret för att planera för bostäder – och att staten sedan skulle finansiera byggena genom lån och stöd av olika slag. Man ville på det sättet lösa den skriande bostadsbristen, men också se till att de bostäder som finns (byggs) håller en anständig standard. Här föds den så kallade »sociala bostadspolitiken« som på ungefär 30 år skulle ta den svenska bostads-

standarden från en av de sämsta i Europa till den allra bästa.

Uppdraget att skapa en plan för Sollentunas bostäder, en »generalplan«, gick till »Eglers stadsplanebyrå« – ett företag som tidstypiskt kunde specialisera sig på storskalig samhällsplanering av det här slaget. Från början född ur en smart affärsidé om att man kunde ägna krigsåren till att planera för det som sedan skulle byggas när freden kom. Marknaden som uppstod var naturligtvis gigantisk och det är Harry Eglers fel – eller möjligen förtjänst – att, för att ta ett par exempel från en lång lista, Kristinehamn, Landskrona, Höganäs, Linköping och Kiruna ser ut som de gör. När verksamheten var som störst hade Harry drygt 50 anställda (som i vart fall internt kallades »Eglerianerna«) och kundlistan omfattade ett drygt 60-tal kommuner.

Utmaningen i Eglers uppdrag blir tydlig när man redan i förordet på »generalplanen« för Sollentuna, som blir klar ett par år senare, konstaterar att en inledande svårighet var att det inte fanns någon vettig karta över hela kommunen att utgå från (vi talar nu mitten av 1940-talet inte 1440-talet). Man får helt enkelt börja med att rita karta och den färdiga generalplanen tar sedan sikte på hur Sollentuna ska förändras fram till 1970 – alltså under de närmaste 25 åren.

Det ligger naturligtvis nära till hands att tro att generalplanen från 1946 är ett

dokument som, präglad av den framtids-optimism som då fanns, är ganska enkelt att göra sig lite lustig över idag. Så som det så ofta i efterhand är med planer för framtiden. Men om man undantar en inplanerad flygplats *»flygteknikens mycket snabba utveckling kan mycket väl tänkas leda till att inom en överskådlig framtid små flygmaskiner, kanske företrädesvis helikopters eller autogiros kommer att bli tillgängliga för en större allmänhet*«, så kan man i dag konstatera att Sollentunas topografi i dag blev, i stort, som man tänkte sig då.

De nya bostadsområden som planeras i generalplanen – byggs också. Samma sak med vägar, tunnlar och mycket annan infrastruktur. Ett undantag är lyckligtvis en oljehamn i Edsviken för djupgående tankbåtar – olja och bensin har under det »senaste årtiondet« blivit allt viktigare och man tänker sig ett antal stora cisterner efter Edsvikens norra strand.

Så långt det rent tekniska, men i generalplanen finns också mycket tankar kring det sociala. *»En aktiv demokrati förutsätter ett aktivt samarbete människor emellan, och planläggningen har vissa möjligheter att medverka här till genom att samla bebyggelsen kring tydligt formade centra, till vilka förläggas de anläggningar som är gemensamma för bebyggelsen*«, skriver man med tydlig referens till Tyskland där det som bekant just gått åt skogen. Nu ville man planera för ett samhälle där folk skulle

vara snälla – tio år tidigare var de tyska idealen för samhällsplanering väldigt populära – men var av förklarliga skäl så inte längre.

»Det kulturella livet inom Sollentuna är av ganska liten omfattning. Ur sociologisk synpunkt är de nuvarande förhållandena otillfredsställande och ändringar därför önskvärda.« Inom varje bostadsområde ska det därför byggas ett medborgarcentrum – en samlingspunkt för såväl vuxna som barn. Här ska föreningar och klubbar ha sina sammanträden, här ska unga kunna sysselsättas med studier och sport och här ska *»husmödrarna kunna träffas under dagen och barnen kunna parkeras*«. Folkuppfostrande konstateras att *»en höjning av intresset för teater och musik är ett allmänt önskemål.*«

DÅLIGT UTGÅNGSLÄGE

Slutligen ägnar sig stadsplanerarna en del åt att fundera på hur framtidens bostäder ska se ut – och vilken service som man vill ska finnas i samhället – utöver medborgarcentrumen. För att alls förstå resonemangen kring bostädernas standard måste man göra en liten utvikning och titta på hur man bodde i Sollentuna i början av 1940-talet. Eller egentligen närmare bestämt 1939, för då genomförs en »allmän bostadsräkning«. Resultatet av den här kartläggningen av dem som bor i Sollentuna finns naturligtvis bevarat i kommunens välordnade arkiv.

I flerbostadshusen är över en tredjedel av lägenheterna »ett rum och kök«. I dessa lägenheter bor samtidigt en tredjedel av alla barn. Det leder till att nästan varannan lägenhet klassas som trångbodd och att hela sju av tio barn som bor i en hyreslägenhet är trångbodd. Begreppet innebär på den tiden att man bor fler än två personer per rum. Trångbodd blir man alltså i en tvåa först när mamma och pappa får det tredje barnet!

Trångboddheten är med andra ord enorm i hyreslägenheterna (bostadsrättslägenheter fanns inga i Sollentuna på den tiden), men också var sjunde villa är trångbodd – enligt samma norm. Men det är inte bara trångt. Den materiella standarden är med dagens mått mätt synnerligen påver – många av oss är idag inte beredda att leva så ens under någon enstaka semestervecka. 44 procent av lägenheterna saknar centralvärme – de får med andra ord elda själva. 86 procent saknar badrum, och närmare 40 procent saknar helt vatten och avlopp. Här kan också nämnas att när en »statlig trafikräkning« genomförs 1936, på huvudvägen mellan Helene-lund och Tureberg (nuvarande Sollentuna centrum), så är 62 procent av »fordonen« som passerar cyklar.

Men sammantaget tillhör de som bor fem personer i en tvåa, utan värme och rinnande vatten, ändå den lyckliga gruppen – för bostadsbristen är akut. De lokala tidningarna innehåller ständiga no-

tiser om hur man hittat folk som bor i uthus, skjul och åtta personer i en etta. I Sollentuna finns ett antal sportstugeområden och dessa utgör också enligt generalplansförfattarna ett särskilt »problem«, för där har folk i stora skaror bosatt sig permanent. *»Ur sanitär och samhällsekonomisk synpunkt är denna utveckling synnerligen olämplig«.*

Totalt konstaterar man att det bor 600 personer i Edsberg – och det beror egentligen bara på att man till stadsdelen Edsberg också räknar Landsnoraområdet (här hittar man också många av de förhatliga sportstugorna). Översiktligt tänker man sig att den nordvästra delen av Edsberg ska bli ett industriområde – så blev det och centralt i det området ligger i dag bilprovningen och ett gäng mindre industrier (även om bostäder nu börjat byggas). I norra delen vill man lägga en idrottsplats och en motorbana – och så blev det också även om motorbanan istället blev en slalombacke.

Efter Danderydsvägen ska det gå »trådbussar« – och det stämmer också även om »tråd«-delen uteblev. Det blev bensindrivna bussar istället för sådana som drivs med elektricitet från en ledning (tråd) som följer vägen. (Men som en följd av dagens miljödebatt kastar de som planerar kollektivtrafiken återigen blickar på den här tekniska lösningen.) Området kring Edsbergs slott tänker man ska bli ett »kulturresevat«, och så blev det ju också, i den satsning som numera går under namnet »Edsvik«.

»Butikerna bör så vitt möjligt koncentreras till bestämda butiksområden«, och man föreslår ett sådant område söder om industriområdet – vilket alltså är ungefär där »Edsbergs Centrum« till slut hamnade. Stadsarkitekten Lage Knappe beskriver också dess placering närmare i sina memoarer; »I en dalsänka mellan bergen närmast ovanför gårderna fanns en uthuggning med en kallkälla, där man kunde se kavallerienheterna vattna hästarna. Ett naturligt läge för ett stadsdelscentrum.«

EDSBERG Knappt en skogsdunge

Huvuddelen av Edsberg är annars när generalplanen skrivs obebyggd, obefolkad och överväxt med skog. Men, skriver man optimistiskt, *»då det är kommunen som själv ska exploatera [Edsbergs]området bör här tillfället begagnas att bygga upp en mönsteranläggning, från början försedd med alla nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Den kan sedan tjäna som förebild för exploatering på annat håll, såväl kommunal som enskild, varför inga medel att uppnå de mest idealiska förhållanden bör lämnas oprövade.«*

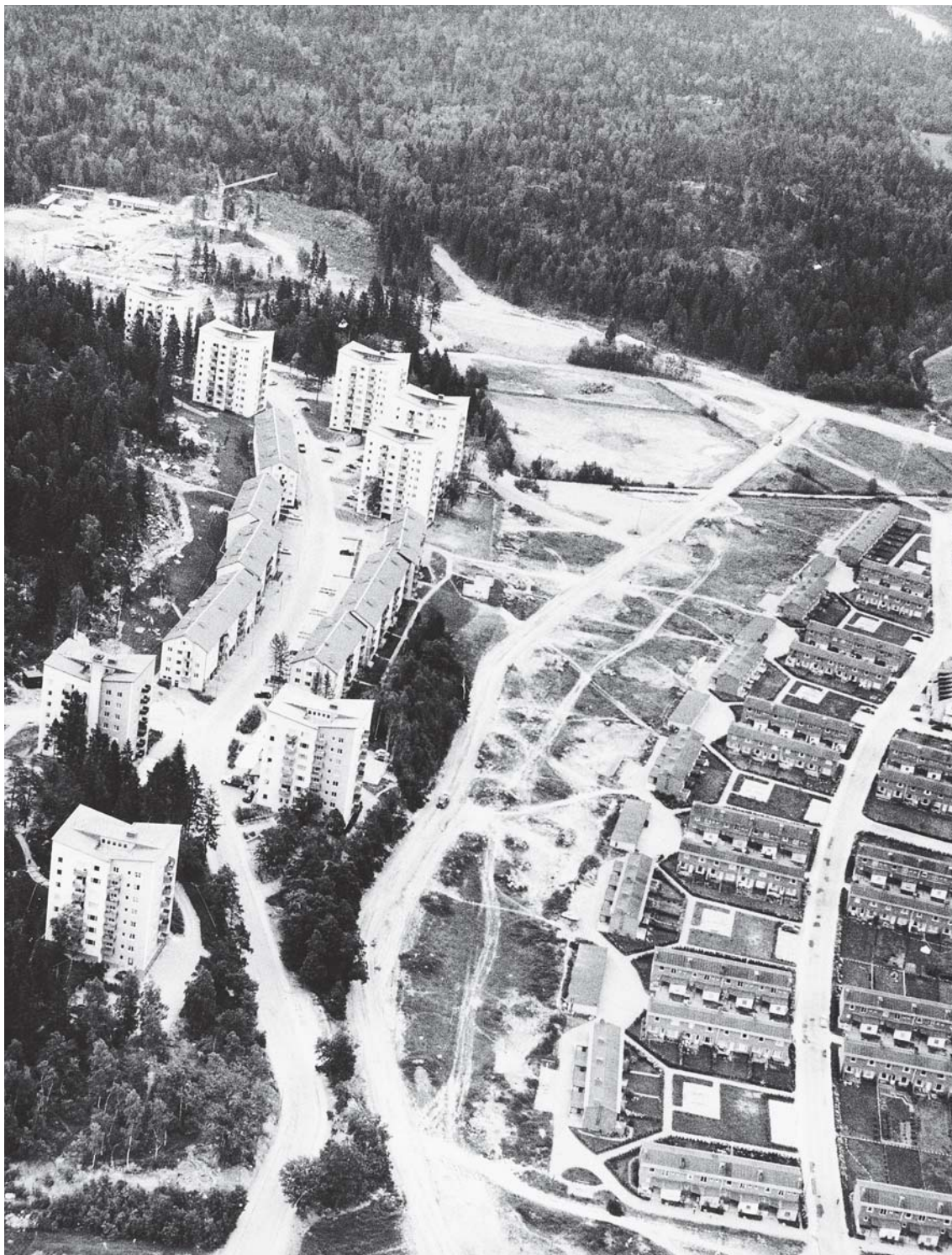
Första tanken – den som också finns i generalplanen – är att man på gårderna framför slottet ska bygga tät stadsbebyggelse med i huvudsak trevåningshus och att det på det skogsklädda bergsområdet ska byggas en massa villor. Ganska snabbt inser man dock att det är aningen korkat att bygga tunga flervåningshus på den gamla sjöbotten som de

bördiga gårderna består av, och lätta villor direkt på urberget – och en rockad genomförs nästan omgående.

Först byggs området med engelska radhus framför slottet – därefter de låga flerfamiljshusen efter Skyttevägen. Höghusen (det som på fackspråk kallas »punkthus«) efter Danderydsvägen kommer sedan. Området innanför Ribbings väg byggs i en gigantisk etapp av Skånska Cementgjuteriet. Det på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget »Sollentunahem«.

Möjligen fick Edsberg med alla hyreskaserner snabbt ett något skamfilat rykte. När man ska gå vidare och bygga på »platån högt över den övriga bebyggelsen« så verkar alla överens om att det istället vore klokt att upplåta dessa lägenheter med bostadsrätt. Någonstans formuleras detta lågmält som *»att man i 'elefanthusen' intill centrum fick bekymmer med hyresklientelet«*. Bostadsrättsföreningen Platån byggs av byggnadsfirman John Mattsson och sedan har turen kommit till »östra Edsberg« där en nybildad bostadsrättsförening redan börjat sälja de närmare 700 lägenheterna.

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET trycker 1961 upp en rekambroschyr för ett »nytt bostadsområde i Sollentuna«. Den ska man naturligtvis läsa i ljuset av den allmänna boendestandarden på den här tiden. Det är ett Sve-



Edsberg från ett flygplan 1958. I skogen i bildens överkant byggs snart Solhjulet.

rige där 30 procent av lägenheterna fortfarande saknar badrum, 20 procent saknar vattenklosett och centraluppvärmning, 30 procent saknar kylskåp och där 20 procent av lägenheterna bara har en vedspis. Möjligen kan man också notera att så sent som fem år tidigare (1955) beräknades att 70 procent av all tvätt i Sverige tvättades för hand – det vill säga »på köksspisar och i badkar«.

Då förstår man att formuleringarna i broschyren verkligen betydde någonting; *»området förses med fem tvättstugenheter ... med ... automatiska tvättmaskiner«*; *»köken [inreds] med skafferi, skåp med kylskåp, städskåp samt serverings-skåp«*; *»en för området gemensam värme-central«*; *»badrumsväggarna kläds till 1,20 m höjd med kakelplattor«*.

Bebyggelsen i Solhjulet planerades och genomfördes i vad som kan ses som brytningstiden mellan småskalighet och storskalighet. Husen byggdes, som det heter i bygghandlingarna, »i princip« enligt den storskaliga allbetongmetoden, men bärande väggar och bjälklag gjöts på plats. Samtidigt hade arkitekten Ernst Grönwall ett avgörande inflytande över husens och lägenheternas utformning och det ner på detaljnivå. Några år senare har arkitekterna marginaliserats och husen byggs med standardprodukter och tekniska hänsynstaganden (områden planeras efter hur stora byggkranar som finns tillgängliga) vinner då alltid.

Grönwalls ritningar visar hur allt – garagedörrar, skrapgaller vid portar, staket och ledstänger – skall se ut. För köken finns ytterst detaljerade snickeritritningar. Som exempel kan nämnas att den yttersta profilen – där man tar tag – på den utdragbara skärbrädan skiljer sig från den på, den planerade men tyvärr inte förverkligade, utdragsskivan direkt under kylskåpet. (Och i vår tid då begreppet »arkitekt-ritat kök« används som särskilt positivt i annonser för lägenheter i föreningen, med helt ombyggda kök – kan det kanske vara värt att tänka på att alla originalkök i föreningen faktiskt är »arkitektritade«.)

ARKITEKTEN ARBETAR FRITT

Det verkar också som om Grönwall fått arbeta relativt ostört och att döma av styrelsens protokoll från planeringsperioden är det egentligen bara vid två tillfällen som man petar i arkitektens ritningar. Sommaren 1960 framför styrelsen några få synpunkter till arkitekten och det handlar då om kylskåpens storlek, diskbänksinredningens utformning, att det under hatthyllorna skall uppsättas »särskild list med krok för barnkläder« samt (mycket förutseende) att tomrör för elledning skall dras till badrummen så att det i framtiden skall kunna installeras tvättmaskiner.

I december 1961 har styrelsen granskat »provlägenheterna« och har ett trettiotal synpunkter av varierande dignitet. Styrelsen önskar bland annat; Tickareglar

istället för garderobslås; tamburhyllor med »rundade hörn«; »utdragsskivan av teak under kylskåpen« skall slopas; att grytskåpsluckan om möjligt skall hängas så att den öppnas från spisen; behålla den »nedre rutan i balkongdörrarna«; att fönsterbänkar skall finnas i alla rum (»utom kök«) samt »avkortas så att gardiner hänger fritt«.

I övrigt handlar det mycket om huruvida de olika lösningar som arkitekten föreslår överensstämmer med gällande byggregler från Kungliga Bostadsstyrelsen. Från politikernas sida ville man naturligtvis vara med och bestämma hur husen med framtidens fantastiska bostäder skulle se ut. 1954 ger Bostadsstyrelsen ut skriften »God bostad« med en massa regler kring hur just goda bostäder bör vara utformade. Följde man inte dessa regler så blev det heller inga statliga lån.

Här i föreningen brukar vi stolt säga att det är den skicklige arkitekten Ernst Grönwall som skapat husen – »ända ner till hur listen på den utdragbara skärbrädan skulle se ut«. Men ska man vara riktigt uppriktig så ska Bostadsstyrelsens regler om både stort och smått, också få en del av äran.

Föreningens första brev till Bostadsstyrelsen är faktiskt ställt till »Konungen« och föreningen anholder – på fullt allvar och får man förmoda med vederbörlig högtidlighet – »i underdånighet« om att Kungliga bostadsstyrelsen måtte bevilja

lån. Det här är innan reformen av grundlagen 1973 och formellt är det Kunglig Majestät som är staten, och statliga lån är en förutsättning för att det alls ska bli några hus här i Östra Edsberg.

Att på bästa sätt anpassa sig till lånereglerna utvecklades naturligtvis snabbt till en ren konstart. Riktiga konnässörer kan idag, genom att titta på fasaden till ett hus från den tiden, ange ungefärligt år för när låneansökan bifölls. Reglerna styrde storleken på fönster, att matplatsen skulle finnas i köken, platta tak – för lånereglerna ersatte inte merkostnaden för sadeltak. Kostnaden för taksprång, det vill säga den del av taket som skjuter ut över fasaden, ersattes inte. När man tittar närmare på husen i bostadsrättsföreningen Solhjulet så ser man också platta tak, inga taksprång samt matplatserna inplanerade i köken.

Det var Skånska Cementgjuteriet – eller som det ibland heter internt och något nedlåtande i föreningens interna korrespondens från den tiden »Skåningarna«, som fick uppdraget att bygga husen i bostadsrättsföreningen Solhjulet. Det föll sig naturligt när de precis byggt hus med 1.100 lägenheter i området innanför Ribbings väg. I det nya fortsatta uppdraget (entreprenaden) ingick också att anlägga vägar, dra ledningar i marken och planera trädgård. Det var ett totalt åtagande – från urskog till inflyttningsklara lägenheter.

Skanska (som de mer internationellt heter i dag) hade då också en mycket stark lokal förankring i Sollentuna med en egen betongfabrik som låg ungefär där Sollentuna Centrum ligger i dag. Chef för Skanska Cementgjuteriets Stockholmsavdelning var på den tiden en Arne Hillborg, och han förklarar Skanskas sätt att anpassa sig till lånereglerna så här; *»priserna i lånekatekesen gav också möjlighet [att] välja de byggelement eller detaljer som gav den bästa vinsten«*. Reglerna tog med andra ord successivt över arkitektens kreativa arbete – och ytterligare några år längre fram talar man till och med om »lånearkitektur«.

Föreningens dåvarande styrelse tar här också hjälp av verkställande direktören på Stiftelsen Sollentunahem (ombildas ett antal år senare till det aktiebolag som kommunen fortfarande driver). Gösta Elghufvud träffar på föreningens uppdrag byrådirektören Bjurholm på Kungliga Bostadsstyrelsen på Norges nationaldag 1960 och resultatet blir en promemoria till föreningens styrelse. Här konstateras att *»för butiksbyggnaden i hus 14 [en annan numrering av husen i det läget – idag heter det hus 13] bör statliga lån kunna påräknas.«* Men på den preliminära ritningen står ordet »konditori« och det är inte alls bra, för man får mer lån för ett »bageri«. För att vara riktig säker på lån bör affärshuset byggas samman med *»invidliggande bostadshus, där det knappast räcker med enbart husen äro sammanbyggda – även*

lokalerna böra till någon del vara belägna såväl i butikshus som bostadshus.«

DETALJER FIXAR FINANSIERINGEN

Under de kommande två åren kommer styrelsen att kämpa (och det är faktiskt rätt ord) för att föreningens hus ska ge så mycket lån som möjligt. Det handlar till exempel om att med små justeringar skjuta det som väl objektivt sett är en »lagerlokal« i affärshusets källarvåning mot att i stället vara en »arbetslokal«. (Det är i den lokalen som föreningen 55 år senare byggt de nya gästlägenheterna, och just nu bygger en ny föreningslokal.)

I det sista överklagandet av lånebeslutet hösten 1963, *»har man så att folk stadigvarande ska kunna arbeta i lokalen försetts med dagsljus genom avschaktning utomhus och utförande av en i betong gjuten ljusschaktning utefter lokalens hela längd«*. Med detta anser man att lokalerna verkligen bör klassas som typ 4 (»eftersom det har förbindelse med kontorsrum i klass 3«) och verkligen inte som typ 5 – allt för de högre lånens skull. På samma sätt blir det stor glädje i styrelsen när man hittar en frisör som vill öppna salong i huset längst upp på Ribbings väg – det gör ju att den lokalen med ett penndrag går från »kontor« i låneklass 3 till »lokal« i låneklass 2. Hurra!

I föreningens bokföring från det första året kan man hitta uppgiften att den to-

tala kostnaden, inklusive köp av mark och anläggning av vägar och bygget av alla husen här i föreningen, uppgick till 38.565.925 kronor och 37 öre (jo, man räknade faktiskt i ören). Detta finansierade föreningen med lån på drygt 35 miljoner kronor – de som flyttade in betalade å andra sidan bara 2,8 miljoner kronor för alla lägenheterna i föreningen och det inklusive de 123 bostadsrättsgaragen. Det kan ju med dagens mått mätt låta som ganska lite – det har under senaste åren hänt flera gånger att enskilda lägenheter sålts för över 3 miljoner kronor – men vid första inflyttningen kostade den största femrumslägenheten exakt 5.777 kronor och garagen kostade 700 kronor styck.

De här första åren på 60-talet är, helt naturligt, en enormt hektisk period för föreningens dåvarande styrelse. Arbetet med att bygga föreningen går också med dagens mått mätt i blixtrande hastighet. Sista veckan i mars **1960** fanns förslaget till stadsplan för Östra Edsberg utställt till allmänt beskådande i kommunalhuset. Den 18 maj 1960 är det dags för kommunfullmäktige att fatta beslut om stadsplanen för området. Måndagen den 13 mars **1961** – alltså knappt tio månader senare – avfyrares första sprängsalvan när Skåningarna började röja för grunden till det första huset på Kruthornsvägen 12 till 16.

Ett par veckor senare tecknas också det första avtalet med Stiftelsen Sollentuna-

hem, som då åtar sig att sköta »administrationen av föreningens verksamhet» – ett avtal som sedan står sig i princip oförändrat fram till nyårsafton 1998, eller halvårsskiftet 2001 – lite beroende på hur man ser på saken.

SÅ BÖRJAR DEN VANLIGA LUNKEN

Under **1962** avhålls inte mindre än tre stämmor i föreningen, utöver ordinarie årsmöte. I sanningens namn ska dock sägas att skillnaden mellan styrelsemöte och föreningsstämma närmast är formell. Det är i båda fallen samma, knappa dussinet, herrar som sammanträder och samtliga har utsetts av Sollentuna Köping. Det senare är inte riktigt sant för under de allra första åren fanns också en representant från Statens Järnvägar. SJ var nämligen inledningsvis engagerad i föreningen och fram till 1963 fanns det till och med en regel i stadgarna som sa att »*hälften av lägenheterna skulle upplåtas till av SJ anställd personal*», och att SJ dessutom skulle ha fast plats i föreningens styrelse.

I början av **1963** konstaterar styrelsen bekymrat att »intresset för förhyrning av garage varit mycket ringa». Den 6 september 1963 anser styrelsen att »byggnadsarbetena för sista etappen framskridit så långt att fråga om taklagsfest väckts». Några spår efter festen har inte återfunnits, men styrelsen beslutar att föreningen skall stå för kostnaden och att »kostnaderna för föreningen skall hållas så låga som möjligt». Föreningsstämma hålls i slutet av maj och nio

medlemmar, det vill säga styrelsen, deltar. Sent på hösten 1963, invigs det nya butikscentrumet »Edsbergs Centrum« som i början innehöll 17 butiker, inklusive post, två banker och apoteket. Därmed blev man Sollentunas största centrumanläggning. Ett år senare invigs lustigt nog samma centrumanläggning en gång till (man förstod sig på marknadsföring redan då). Nu rapporterar tidningen Norrort entusiastiskt att närmare 10.000 personer deltog i den pampiga invigningen.

Under **1964** ingås ett avtal med Sollentuna Köping som innebär att skollokaler på entré våningen i höghuset hyrs ut under 14 år – fram till 1978 (dessa lokaler byggs under 90-talet om till bostäder).

Under **1965** lämnar styrelsen tillstånd till att RFSU:s försäljningsavdelning sätter upp en »preventivmedelsautomat« vid affärshuset. Under sommaren påbörjas planeringen för att interimsstyrelsen skall kunna överlämna föreningen till en av medlemmarna vald styrelse. Slutligen bestäms att överlämningen skall ske den sista december 1965. Som kuriosas kan nämnas att i styrelsens protokoll nämns personer genomgående med titel. »Lantmästaren« si och så, eller »Drätselassistenten« si och så vill hyra ut lägenheten i andra hand eller också vill han få tillstånd att byta färg på tapeterna.

Den 20 januari **1966** avhålls så den första »riktiga« föreningsstämman och

interimsstyrelsen lämnar formellt över föreningen. Detta är dock långt från så dramatiskt som man kanske först tror. Föreningens ordförande Harald Emtell, valdes till ordförande redan 1959, och han har numera köpt lägenhet i föreningen, och väljs om. Köpingens engagemang i de lokala bostadsrättsföreningarna är omfattande (även detta ett resultat av lånereglerna som föreskriver kommunala ledamöter tills alla statliga lån är slutbetalda) och vid Sollentuna Köpings kommunalnämndssammanträde den 22 februari väljs »kommunala« representanter till hela 14 olika bostadsrättsföreningar – och där finns sedan bostadsrättsföreningen Solhjulet med fram till slutet av 70-talet.

Den nya självständiga styrelsen för föreningen driver frågan om parkeringsförbud på Ribbings väg, sträckan mellan Kruthornsvägen och Kaplansbacken. Köpingen »prövar skäligen meddela avslag å framställning« men föreningen överklagar. Arkitekten Ernst Grönwall får av styrelsen i uppdrag att bestämma en lämplig färg för eventuella balkongmarkiser (och han väljer efter moget övervägande en mellangrön nyans). Styrelsen avslår av »principiella« skäl en framställning från pastorsexpeditionen om att få anslå sina öppettider på föreningens anslagstavlor.

1967 lånar föreningen ut en miljon till stiftelsen Sollentunahem – man har efter det fortfarande över en miljon kro-



Edsbergskyrkan som den såg ut fram till 1970, då den riktiga kyrkan byggdes.

nor på banken – och räntan ligger på 7 och $\frac{3}{4}$ procent. Den »riktiga« styrelsens första verksamhetsberättelse presenteras på föreningsstämman som genomförs på biografen Centrum den 20 april (bion låg i Edsbergs Centrum i ett hus som nu tyvärr är rivet). Föreningens intäkter uppgår till 3,9 miljoner kronor, och av detta är ungefär 900.000 kronor räntebidrag. Kostnaderna består också i huvudsak av räntor, vilka uppgår till 2,1 miljoner kronor. Näst största utgiften är »skatter« – 160.000 kronor.

Styrelsen handlägger under året över 70 lägenhetsöverlåtelse. På den här tiden överläts lägenheterna mot grundavgift, plus gjorda amorteringar samt eventuella standardförbättringar. En trerumslägenhet kostar därmed cirka 6.000 kronor, vilket skall jämföras med att en årslön typiskt uppgick till mellan 20.000 och 30.000 kronor. Alla överlåtelse ska också godkännas av hyresnämnden och betalning för lägenheterna sker via föreningens postgirokonto för att förhindra »pengar under bordet«.

Under påskhelgen **1968** sker ett inbrott hos Nisses konditori (samma lokal som Restaurangen har i dag). I verksamhetsberättelsen redogör styrelsen för planerna på att anlägga en ny parkering med 50 nya platser och på föreningsstämman diskuteras också »parkeringseländet«. Samma stämma debatterar även »trivsselfrågor« för »barn samt hemmafruar«. En avgiftshöjning på 14,4 procent motiveras med att en

större del av årsavgifterna måste avsättas för framtida underhåll. Konditoriet övergår till nya ägare och samtidigt minskas antalet tjänstebostäder som följer konditoriet, från fyra till två. Tjänstebostäderna var helt enkelt bostadsrätter som ägdes av de som drev verksamheten – på samma sätt hade ICA ett par lägenheter till de som arbetade i »Epokens Livs«.

1969 slår blixten ner i skorstenen på panncentralen och skador uppstår. Föreningsstämman genomförs för första gången i Rösjöskolans matsal (där man sedan samlas årligen fram till början av 2000-talet) och där väcks idén om en hobbylokal för medlemmarna. Under året genomförs en medlemsenkät om en eventuell garageutbyggnad. *»Majoriteten av medlemmarna anser att utbyggnaden är behövlig«.*

70-TALET inleds med ett stort byggnadsprojekt. Det i föreningen sedan länge diskuterade parkeringshuset öster om höghuset byggs. När parkeringshuset är färdigställt, i slutet av sommaren, 1970, finns plats för 42 bilar under tak och ytterligare 70 bilar i en inhägnad på taket. Under året byter hela 101 bostadsrätter ägare, vilket skall jämföras med att det tidigare år överlåtits mellan 60 och 70 stycken per år. Ett av skälen till detta kan vara att den tidigare gällande »bostadsrättskontrollagen« upphävts och att bostadsrätterna därmed får överlåtas fritt och till valfritt pris. En trerumslägenhet kostar under de första åren på detta decennium omkring 20.000 kro-

nor och en tvårumslägenhet omkring 15.000 kronor. Att döma av medlemskapsansökningarna ligger en normal årsinkomst mellan 30 och 45.000 kronor. Den maximala hyran som får tas ut vid andrahandsuthyrning fastställs dock fortfarande av styrelsen och i augusti beslutas att maximal månadshyra för en 3-rumslägenhet i fullgott möblerat skick får uppgå till 260 kronor. I beloppet ingår då ersättning för slitage av husgeråd, möbler och övriga inventarier.

Lokalen på Kruthornsvägen 68 som tidigare hyrts ut som arkitektkontor, blir ledig. Den hyrs snabbt ut till Sollentunas Skolstyrelse för att användas som skolbetspising – det fanns då inte bara skollokaler längst ner i höghuset utan också i huset närmast affärshuset. I protokollet från mars finns en fantasieggande notering om att styrelsen avslår en begäran om att föreningen skall betala för fönsterruta som »skadats av hagelskott«.

Under **1971** börjar lokalen på Kruthornsvägen 68, i samexistens med skolbetspisingen, också att användas som fritidslokal för föreningens medlemmar (nu i modern tid har den lokalen byggts om till bostad). Föreningen Hem och Skola får styrelsens tillåtelse att måla »s.k. hagar« på asfalten bakom höghuset.

Från föreningen meddelas också att man inte har något att invända mot det planerade bygget av Edsbergskyrkan. Under början av 60-talet hade man byggt ett

provisoriskt kapell, »Edsbergsgården«, av två militärbaracker i korsningen Yxvägen och Ribbings väg – alldeles intill föreningen. Redan 1966 utlystes en arkitekttävling, och ett förslag av Åke von Materns vann. Det förslaget visade sig dock för dyrt att förverkliga och efter diverse interna turer kunde bygget inledas först 1971 och då efter en ritning av arkitekten Lars Olof Torstensson. I september året därefter invigs kyrkan av biskop Ingemar Ström. Själva kyrkorummet är lite speciellt då det är utformat som en kub som håller måtten 15 gånger 15 gånger 15 meter.

Priset på eldningsolja uppgår till 132 kronor per kubikmeter och den totala uppvärmningskostnaden för föreningen hamnar något över 200.000 kronor vilket utgör mindre än 5 procent av föreningens totala kostnader. I verksamhetsberättelsen meddelar styrelsen att man planerar för det framtida underhållet genom att upprätta en underhållsplan för de närmaste 30 åren.

Lördagen den 26 februari 1972 anordnar skolbetspisingspersonalen en »ungdomstillställning« i fritidslokalen. Till föreningsstämman inkommer förslag om att anlägga en större lekplats bakom hus 6 och 7 vilket också sker i samarbete med kommunen. På stämman föreslås också att styrelsen kanske kunde ge ut en »nyhetsbulletin« om sådant som händer i föreningen. En stor del av parkeringsplatserna i föreningen är märkligt

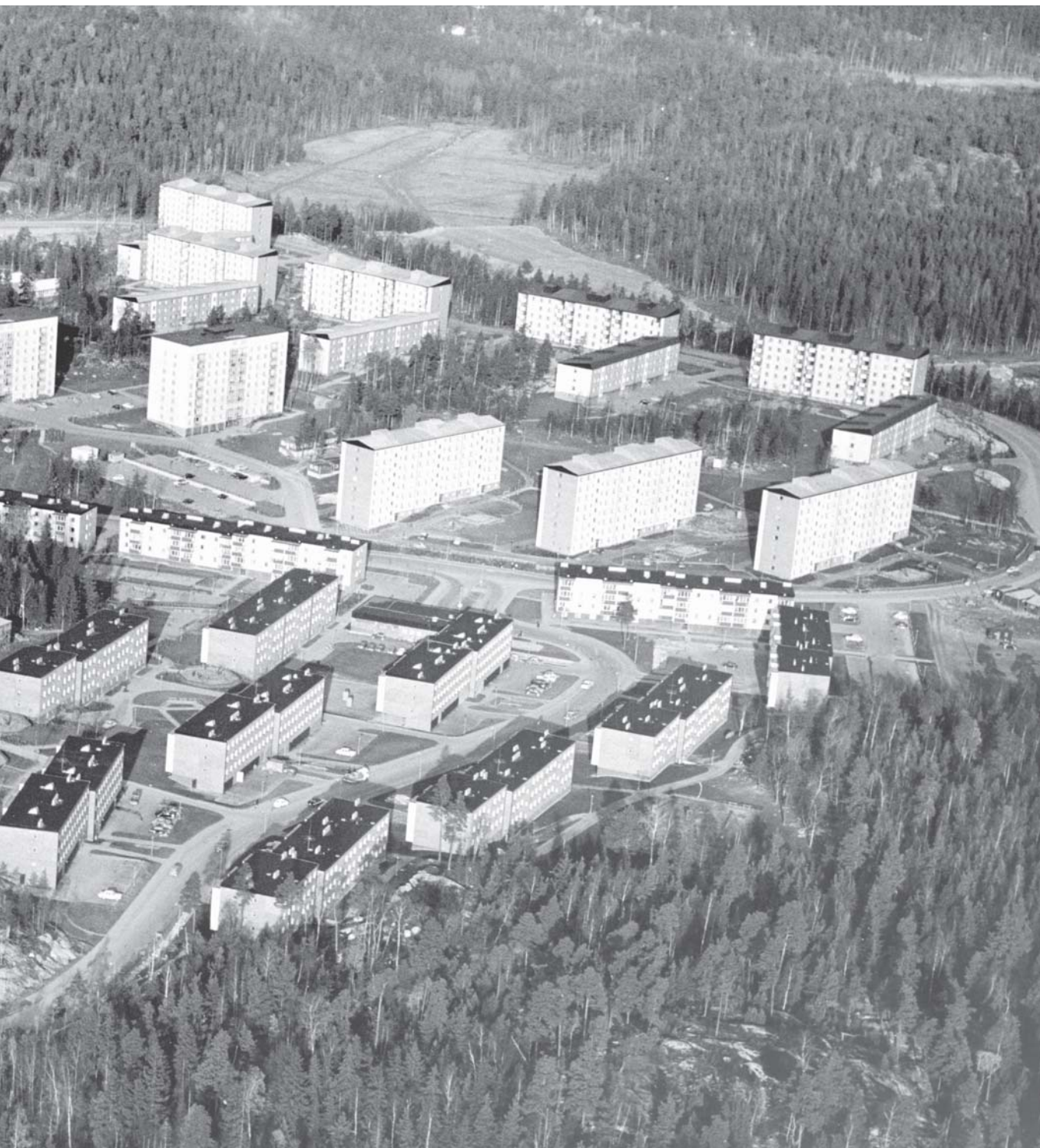
nog helt gratis att använda, men man diskuterar att avgiftsbelägga dessa för att öka föreningens intäkter. En medlemsenkät skickas ut för att utreda medlemmarnas intresse av att betala hyra för de tidigare fria parkeringsplatserna. Styrelsen beslutar därefter att platserna skall hyras ut, men ett 90-tal medlemmar begär en extra föreningsstämma. Stämman äger rum i mitten av december och hela 155 medlemmar är på plats.

Redan **1973** börjar Sollentuna Energi-
verk planera för att ansluta föreningens fastigheter till ett fjärrvärmenät. Ett stort antal, 119 stycken, av de tidigare fria parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmarna. SABO upprättar på uppdrag av föreningen, den första underhållsplannen och den omfattar tiden fram till år 2003. I snabbköpet Epoken installeras nya kylmaskiner. De nya maskinerna kyls med luft istället för kallvatten, och föreningens kallvattenförbrukning minskar med cirka 1.000 kubikmeter per år. Styrelsen »hemställer« framgångsrikt hos trafiknämnden om att hastigheten på Kruthornsvägen skall begränsas till 30 kilometer i timmen. En ny bostadsrättslag träder i kraft under året och styrelsen inleder arbetet med att anpassa föreningens stadgar till den nya lagen. Ett 60-tal medlemmar begär att styrelsen skall kalla till extra föreningsstämma efter det att styrelsen anvisat bollspel till gräsplanen bakom hus 11 (Kruthornsvägen 26-30). Under året bryter den »stora internationella oljekrisen« ut och styrel-

sen börjar omgående inventera vilka åtgärder som kan vidtas för att minska oljeförbrukningen.

Under början av **1974** förvärras energikrisen och elransonering införs och under perioder är därför parkeringsplatserna med uttag för motorvärmare utan el. Två grovsopscontainrar placeras ut inom området. På föreningsstämman beslutas om omfattande ändringar i stadgan. I september avhålls också en extra föreningsstämma för en andra läsning av de nya stadgarna. 34 medlemmar deltar och stadgarna ändras enligt styrelsens förslag. De nya stadgarna registreras slutligen året därefter. Föreningens »varumärke« registreras av Patent- och registreringsverket och ett arvode om 225 kronor för utformandet utgår till upphovsmannen, förvaltaren Harry Lindström. Styrelsen genomför en upphandling av förvaltningstjänster, men beslutar sig för att fortsätta samarbetet med Sollentunahem. I maj lossnar energikrisens grepp om föreningen och tillfälligt släckt belysning i trapphusen och kring husen tänds igen. Trots att verksamhetsberättelsen talar om att oljeförbrukningen sänkts med nästan 24 procent, jämfört med ett normalår, stiger föreningens kostnad för olja till över 362.000 kronor. Oljan kostar redan något över 350 kronor kubikmetern. Över 40 procent av föreningens medlemmar deltar i den av styrelsen ordnade kollektiva upphandlingen av nya spisar och kylskåp. Styrelsen sammanställer och distribuerar i





Nästan färdigbyggt hösten 1963 (byggkranen står kvar vid den borte delen av höghuset).

februari, för första gången, ett informationsblad till medlemmarna. I november kommer det andra numret ut.

Redan i januari **1975** meddelas att oljepriset, delvis på grund av en särskild beredskapslagringsavgift, höjts till över 400 kronor kubikmetern. Den ordinarie föreningsstämman lockar få deltagare, bara 35 medlemmar dyker upp. Samtliga 20 tvättmaskiner i föreningens tvättstugor byts ut. Tidigare har styrelsen varje år besiktigt samtliga lägenheter i föreningen en gång per år. I särskilt protokoll har eventuella brister i det inre underhållet noterats. Årets besiktning omfattar inte lägenheternas inre – och det gör att de som tidigare fått påpekanden som »plattorna i spisen sönderbrända«, »övre skåplucka i hall har fel färg«, »matrum: mattan skadad« och »märken i skåpdörr intill skafferidörr« kan andas ut. I november fattas beslut om att höja avgifterna med 9 procent. Eftersom en del av lokalerna i affärshuset är hyreslediga funderar styrelsen på att bygga om dessa till en fritidslokal för medlemmarna. (Något som sedan faktiskt sker en så där 40 år senare).

På föreningsstämman **1976** diskuteras problemen med »mopedåkande ungdom« och styrelsen skall tillskriva kommunen för att »efterhöra om mark för mopedåkning kunde ställas till förfogande«. Styrelsen beslutar att plantera buskar på planen bakom hus 11 för att förhindra »bollsparkning«. Tre informa-

tionsblad från styrelsen delas ut till medlemmarna. Under året startar en pappersinsamling som fungerar så att medlemmarna vissa dagar kan lägga papper (tidningar) till återvinning i entréerna.

Under **1977** tycks verkligen inget särskilt ha hänt. Möjligen kan noteras att föreningens kostnad för uppvärmning stiger till över en halv miljon kronor, vilket då motsvarar 10 procent av föreningens totala kostnader.

Under **1978** får föreningen en ny granne när en förskola byggs på området mot nuvarande Rösjöskolan och styrelsen planerar för vad som skall göras när oljepannorna nu, efter drygt 15 år, börjar bli utnötta.

Efter olyckstillbud på Kruthornsvägen monteras där, under **1979**, skyltar med texten »Levande barn«. På föreningsstämman finns ett tidstypiskt förslag om förbud mot att använda träskor inomhus. Under året sker en explosionsartad höjning av priset på olja – från 480 kronor i januari till 913 kronor i december.

80-TALET inleds med en, i bostadsrättsföreningens perspektiv, omtumlande händelse. Föreningens hus värmdes tidigare upp av tre stycken oljepannor. Pannorna bodde i ett särskilt hus, med en 26 meter hög skorsten, på höghusets östra kortsida. Tidigare hade det funnits planer på – och även tillstånd

för – förbränning av hushållssopor från föreningen. Detta förverkligades dock aldrig, utan varje år förvandlades ungefär 1.200 kubikmeter eldningsolja till värme. Efter närmare 20 år ansågs oljeanläggningen förbrukad, och i september 1980 anslöts föreningens hus till Sollentuna Energis fjärrvärmenät. Styrelsens verksamhetsberättelse meddelar att i början av decenniet bor 1.291 personer i föreningen. Föreningen har ungefär 6,2 miljoner kronor i intäkter, och som vanligt ungefär lika mycket i utgifter. På hösten beslutar en extra föreningsstämma att fastigheterna skall intecknas till säkerhet för ett energisparlån. Skridskobanan vid lekskolan, väster om affärshuset, som varje vinter spolas av fastighetsskötarna utrustas i slutet av året med extra belysning. Så här i början av decenniet kan man också notera att en normal 3-rumslägenhet kostar omkring 90.000 kronor.

1981 höjs avgifterna i föreningen med 22 procent. Skälet till detta är ökade driftskostnader samt kraftigt ökade räntekostnader. Styrelsen beslutar om rökförbud i hissar och vestibuler. Av verksamhetsberättelsen framgår att omläggningen av papptaken på föreningens hus, som inleddes redan året innan, fortsätter.

Föreningsstämman fattar beslut om att sälja 180 kvadratmeter av föreningens fastighet Enbusken 1 till Sollentuna kommun. På den markplätten finns nu-

mera busshållplatsen vid Ribbings väg 18. En särskild medlemsenkät genomförs för att utreda om medlemmarna kan tänka sig att själva städa trapphusen. 280 medlemmar säger nej och 28 säger ja.

Sollentunahem kallar under februari **1982** till ett möte i frågan om »det finns en framtid för Edsberg?«. Frågan som behandlas är lika aktuell i dag; hur skall man kunna upprätthålla en god kommersiell service när befolkningsantalet i Edsberg ständigt minskar? De tidigare synnerligen komplicerade reglerna kring uttag från inre reparationsfonden slopas. I verksamhetsberättelsen kan utläsas att föreningen betalar 183.506 kronor i fastighetsskatt, men då får vi också över 2,5 miljoner kronor i räntebidrag. På föreningsstämman diskuteras frågan om en fest i anledning av att föreningen fyller 20 år (?). Solhjuls-skolan flyttar från föreningen och lämnar stora och tomma lokaler efter sig. Torktummlare installeras i tvättstugorna i höghuset. I november beslutas om att höja avgifterna med 24 procent.

Redan under **1983** diskuteras man att bygga om skollokalerna till bostäder, eftersom de är svåra att hyra ut. I den gamla panncentralen, där oljepannorna stått, inreder föreningen ett hobbyrum. De stora reparationsarbetena under året var enligt verksamhetsberättelsen omfogning av fasadelement på fem hus, samt en mindre upprustning av tvättstu-

gorna. På föreningsstämman diskuteras frågan om att modernisera centralantennen för TV med »tanke på satellitsändningar osv, som kommer i framtiden«. Centralantennen installerades redan när husen byggdes och då kunde man välja mellan TV1. TV2 kom nämligen först 1967. På hösten anordnas en gårdsfest, där man »spelade boll, lekte, musicerade och dansade«, och som trots »relativt dåligt väder« lockar ett hundratal personer. I tvättstugorna sätts, på förekommen anledning, väggklockor upp.

I april **1984** inträffar en dramatisk brand i ett av höghusets soprum. Trappuppgången fylls med rök och brandkåren är på plats. Under året vidtas omfattande åtgärder för att spara energi. Vindsbjälklagen tilläggsisolerar och fönstren i lägenheterna förses med nya tätningslister. En ny lag, som syftar till att förbättra sophämningspersonalens arbetsförhållanden gör att styrelsen i verksamhetsberättelsen flaggar för en kommande »mycket kostnadskrävande« ombyggnad av soprummen i föreningen. Föreningsstämman behandlar en mängd motioner, däribland en om att »duvbeståndet« i föreningen skall minska. Under sommaren fattas beslut om att slopa den individuella varmvattenmätningen. Tidigare har de små vattenmätarna i lägenheterna regelbundet lästs av och debitering av varmvatten har skett efter faktisk förbrukning. Sådan individuell debitering är åter på modet och återfinns i de modernaste av husbyggen.

På föreningsstämman **1985** redogör Eva Forsström från Sollentunahem, för första gången för föreningens bokslut och ekonomi. Hon ersätter då kamrer Berglund som svarat för den uppgiften sedan 1973. Styrelsen fattar beslut om att ett »kvartalsmeddelande« skall distribueras till medlemmarna, och så föds »Solhjulet Runt«. Solhjulet Runt tycks dock komma ut för första gången först 3 år senare. För att spara energi byts, enligt verksamhetsberättelsen, hetvattentorkarna i tvättstugornas torkrum ut mot energisnålare elektriska torkrumsavfuktare.

På föreningsstämman **1986** förs en, enligt protokollet, »livlig« diskussion om huruvida föreningen skall anslutas till »Kabel-TV«. Stämman fattar också beslut om att skyltar om att »bollspel är förbjudet« skall sättas upp på garageportarna. En medlem går till domstol på grund av stämmans beslut om att installera Kabel-TV. Årets stora underhållsåtgärd är målning av balkonger och fönstersnickerier. På gaveln till huset där Kaplansbacken börjar, sätts en fasadskylt upp med föreningens namn.

Under **1987** vinner föreningen slutligen målet om kabel-TV och då har målet hamnat i hovrätten. Verksamhetsberättelsen berättar om fortsatt målning av fönstren och styrelsen har under året gett sitt tillstånd till hela 35 andrahandsuthyrningar. På föreningsstämman vote-ras, efter en idag helt obegriplig debatt, om i vilken ordning punkterna på dag-



Fotografen tillika brevbäraren Gösta Ask tog bilden 5 mars 1963.

ordningen skall behandlas. Föreningen fyller ungefär 25 år och avgifterna höjs med 10 procent.

Tidigare har kostnaden för »bränsle« redovisats särskilt för varje lägenhet. Under **1988** upphör detta. Taxeringsvärdena på föreningens fastigheter ökar med över 50 procent till 64 miljoner kronor.

Under **1989** genomförs slutligen den stora ombyggnaden av soprummen. I praktiken handlar det om att man installerar sopkaruseller, och då krävs att man vid hälften av husen bygger nya fasadsoprum. Den totala entreprenadsumman uppgick till 4,5 miljoner och projektet var därmed det största och dyraste i föreningens historia. Decenniet avslutas med att den gamla skorstenen på panncentralen rivs.

90-TALET inleds med vad som med ett modernt ord kanske skulle kallas en informationsrevolution. Styrelsens verksamhetsberättelser har visserligen successivt vuxit genom åren, men nu händer det grejer på riktigt. Från obetydligt mer än en och en halv sida 1973 till kanske fyra eller fem sidor per år under slutet av 80-talet, spelar verksamhetsberättelsen för 1990 i en helt annan division. På över tio sidor ges en bild av föreningen och dess verksamhet. Lite statistik om förbrukningen av fjärrvärme, vatten och fastighetsel finns också med. För första gången finns också

uppgifter om vad bostadsrätterna i föreningen sålts för under året. En trerums-lägenhet kostade i genomsnitt 437.000 kronor, men priser närmare 600.000 kronor noterades under det första året på decenniet. I föreningens hus bor nu bara 1.041 personer och under hösten omprövas ännu en gång samarbetet med Sollentunahem. Styrelsen begär, på uppdrag av föreningsstämman, in offerter från ett antal olika fastighetsförvaltningsföretag. Men efter utvärdering av anbuden beslutar man sig för att förlänga avtalet med Sollentunahem. Fastigheterna taxeras till över 63 miljoner kronor och fastighetsskatten, som beräknas efter taxeringsvärdet, uppgår till nästan 600.000 kronor per år.

Utrustningen i de gemensamma tvättstugorna moderniseras och samtliga låscylindrar, även de i lägenheterna, byts ut under året. Kostnaden för uppvärmning av fastigheterna och tappvattnet uppgår till något över 2 miljoner kronor och det motsvarar 14 procent av de totala kostnaderna. Den största delen av intäkterna, närmare 4 miljoner kronor, går till räntor och det statliga räntebidraget har krympt till 114.000 kronor per år. Riksdagen har under året återigen antagit en ny bostadsrättslag, och styrelsen påbörjar arbetet med att justera föreningens stadgar efter den nya lagen. Förslaget till nya stadgar behandlas också av föreningsstämman som i övrigt mottar styrelsens besked om planer på en grovtvättstuga med »uppskattnig«.

1991 präglas föreningens bokslut av en »skattechock«. Fastighetsskatten höjs från knappt en procent av taxeringsvärdet året innan, till 2,5 procent av taxeringsvärdet. I reda pengar betyder det att föreningen betalar mer än 1,5 miljoner kronor i fastighetsskatt under året. Den sedan länge planerade grovtvättstugan börjar byggas på den undre våningen i den gamla Panncentralen. I den lokalen hade tidigare funnits en hobbylokal – snickarboden – som nu får flytta upp en våning.

Grovtvättstugan blir klar under våren **1992** och det kostar 40 kronor per gång att använda den. Det råder lågkonjunktur och de gamla skollokalerna, som under många år varit uthyrda som kontorslokaler, är återigen tomma och helt omöjliga att hyra ut. Styrelsen fattar därför beslut om att bygga om lokalerna till 12 stycken hyreslägenheter och bygget påbörjas under december. 56 stycken lägenheter byter ägare under året och priserna har fallit märkbart. En trerumslägenhet kostar i genomsnitt 334.000 kronor. Hela 55 lägenheter hyrs ut i andra hand under året. Ett av skälen till det stora antalet andrahandsuthyrningar är svårigheterna att hitta köpare till lägenheterna.

Verksamhetsberättelsen innehåller för första gången någonsin illustrationer – tre diagram! Under sommaren går föreningens förvaltare Harry Lindström i pension. Lindström har då under mer

än 30 år ansvarat för den dagliga driften av bostadsrättsföreningen Solhjulet.

Prisrasen på bostadsrätterna fortsätter även under **1993**. Treorna kostar i genomsnitt 245.000 kronor, men priser under 200.000 kronor är inte helt ovanliga. Den nya grovtvättstugan används inte så mycket som tänkt och därför slopas avgiften redan i september.

Under andra halvan av **1994** vänder priserna på bostadsrätterna försiktigt uppåt igen. Genomsnittspriset för en trerumslägenhet, beräknat på hela årets överlåtelser, stiger med 20.000 kronor. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter nästan fördubblas i ett slag och fastighetsskatten stiger till nästan 2 miljoner kronor. De stora underhållsåtgärderna är omläggning av papptak samt installation av avstängningsventiler för varm- och kallvatten i samtliga lägenheter. På föreningsstämman finns inga motioner från medlemmarna att behandla och mötet klaras av på rekordsnabba 80 minuter, och i den tiden ingår en kaffepaus. Sent på hösten ordnar styrelsens ett »temamöte« för trädgårdsfrågor där ett 30-tal medlemmar deltar.

Miljöfrågorna börjar bli allt mer aktuella och skrifterna »Källsortera hemma« och »Handla miljövänligt« distribueras i början av **1995** till medlemmarna på initiativ av Sollentuna kommun. Trädgårds-skötseln ses grundligt över och styrelsen beslutar att byta ut entreprenören, som

sedan nästan tretton år svarat för skötseln av trädgård, yttre renhållning, snöröjning och sandning. Man tar hjälp av en trädgårdsarkitekt för att komma med förslag till förbättringar.

En lokal på Kruthornsvägen 22, som från början använts som lekskola, men som under ett antal år hyrts ut som affärslokal, blir ledig (numera är också denna ombyggd till bostäder). Sent på hösten konkretiseras tankarna på att bygga om lokalen till en gästlägenhet som föreningens medlemmar kan använda för att inhysa besökande. Gästlägenheten inreds som en klassisk dubblett med gemensamt kök, men med två helt separata sovrum och är klar för »inflyttning« i juli **1996**. Styrelsen beslutar att den större lägenheten skall kallas »Solen« och den mindre »Hjulet«.

Det sedan en tid omoderna systemet med bostadsrättsbevis utmönstras helt. Bostadsrättsbevisen (ett litet häfte som följde lägenheten, och i vilken överlåtelser antecknades) användes tidigare vid pantsättning av lägenheterna. Trapphusen i många av föreningens hus är slitna och styrelsen sätter ett renoveringsprojekt som pågår under ett antal år. I en första etapp målas trapphusen på Kaplansbacken och Ribbings väg i förfärliga färger. Kommunen har långt skridna planer på att ge föreningen nya grannar i ett nytt bostadsområde, »Kvarnskogen«, som planeras direkt söder om Danderydsvägen. Namnet på

området kommer från den vattendrivna kvarn i Landsnora, ytterligare något söderut, som var i bruk ända till 1940-talet, på slutet dock bara som såg. I dag hålls kvarnen vid liv av en hembygdsförening. För föreningens del kommer det nya området att märkas mest genom att en gångbro byggs över Danderydsvägen. Föreningen anlitar ett professionellt parkeringsövervakningsföretag för att komma till rätta med de inom föreningens område mycket frekventa felparkeringarna. De tre fastighetsskötarna utrustas med mobiltelefoner – vilket ses som synnerligen modernt och effektivt.

Året **1997** inleds med en revolutionerande omvälvning i de gemensamma tvättstugornas värld. Redan i januari fattar styrelsen beslut om att tvättstugorna »på försök« skall vara öppna en stund även på söndagar och andra röda dagar. Inte oväntat diskuteras frågan i upprört tonläge på föreningsstämman. Ommålningen av trapphusen fortsätter. Det året innan påbörjade projektet att klä fönstren i föreningen med aluminiumprofiler fortsätter även det. Aluminiuminklädnaden ses som ett hållbarare alternativ till traditionell fönstermålning. Samtliga spillvattenstammar, en eufemism för avloppsrör, högtrycksspolas under året. Detta för att förlänga livslängden på de nu närmare 35 år gamla gjutjärnsrören. Föreningens årliga intäkter närmar sig 20 miljoner och de i särklass största kostnaderna hänför sig till periodiskt un-

derhåll och fjärrvärme med 4 miljoner kronor vardera. Därefter kommer direkta skatter på nästan 2 miljoner kronor.

Samarbetet med Sollentunahem omprövas ännu en gång och förvaltningsavtalet sägs efter moget övervägande upp till upphörande per den sista december **1998**. Under året genomförs därför en upphandling av förvaltningstjänster och ett företag i HSB-sfären får slutligen förtroendet att, efter ganska exakt 40 år, ta över efter Sollentunahem. De tre anställda fastighetsskötarna erbjuds alla anställning hos HSB. Bytet väcker starka känslor hos medlemmarna och ett hundratal medlemmar begär en extra föreningsstämma. Stämman är välbesökt, hela 148 medlemmar deltar, men efter styrelsens redogörelse för ärendet fattar stämman inga beslut i frågan.

Under året genomförs underhållsåtgärder för något över 8 miljoner kronor vilket är ett rekord. Ett skäl till att föreningen underhåller så mycket just nu är, förutom att husen börjar bli gamla, att underhållskostnader under den här perioden på visst sätt minskade föreningens skatt (rot-avdrag även för bostadsrättsföreningar). Åtgärderna under året ledde till en skattereduktion på över 700.000 kronor under det följande året.

Decenniets sista år, **1999**, präglas av den nya förvaltningen, men för att göra en lång och trist historia kort upphör sam-

arbetet i förtid efter bara 18 månader. I juli 2000 tar Sollentunahem tillbaka ansvaret för föreningens förvaltning. I övrigt märks den våldsamt snabba prisstegringen på bostadsrätter mycket tydligt. Genomsnittspriset på en trerumslägenhet stiger med 35 procent under året – till 547.000 kronor. Treorna, och alla andra lägenhetstyper i föreningen, har därmed mer än fördubblats i pris på mindre än sex år.

När man nästan tjugo år senare läser igenom handlingarna om det stora förvaltarbytet, som trots stolta föresatser snabbt trillar ner som en pannkaka, är det kanske lätt att se det som meningslöst. Särskilt som bytet från Sollentunahem egentligen bara ledde till att samma Sollentunahem tog tillbaka förvaltningen efter bara några månader. Men här sker faktiskt ett »paradigmskifte« – en stor omdaning av föreningen och dess verksamhet inleds precis just här.

Det är inte bara förvaltningen som byts ut, utan även styrelsen. Av de nio personer som sitter i styrelsen 1998 finns bara två kvar, två år senare. Redan några år tidigare har man också kunnat ana början till ett generationsskifte i styrelsen när någon farbror som suttit i styrelsen i närmare 30 år, väljer att avgå. Inget ont i att engagera sig – tvärt om är vi alla tack-samma för de som genom åren ställt upp för föreningen – men visst finns en risk att man fastnar i gamla hjulspår. En

av de som nu väljs in i styrelsen skriver när han avgår efter – i detta sammanhang – »bara» 12 år, att man alltför lätt »utvecklats från att vara den i styrelsen som omedelbart vill ändra på allt – till den som envist påpekar 'att så har vi aldrig gjort förut'«.

En fråga som första gången aktualiseras under **2000** gäller att ansluta föreningens alla lägenheter till ett »bredbandsnät». Det har ganska nyligen dykt upp någonting som kallas »internet» och det säjs till och med att folk skickar post till varandra den vägen – och många tror att detta »internet» är framtidens melodi. Redan nu har föreningen sjösatt en egen hemsida – och blir därmed en av de första bostadsrättsföreningar som gör det. En femtedel av dem som bor i föreningen har tillgång till »internet» i början av 1999 – fem år senare är det istället närmare två tredjedelar.

Kostnaden för uppvärmning är föreningens i särklass största och förbrukningen har skenat de senaste åren. Styrelsen fattar därför beslut om att inventera och se över hela »uppvärmningssystemet» – ett arbete som kommer att pågå under nästan ett decennium. Konflikten med den nya förvaltaren leder till att styrelsen själv skriver föreningens årsredovisning – tidigare är det Sollentunahem som utfört det arbetet. I övrigt är styrelseprotokollen fulla med förberedelser inför de stora renoveringsprojekt (ännu oklart

exakt vilka) som är nödvändiga inom det närmare tio till femton åren.

Under **2001** inventerar styrelsen de kommersiella lokaler som finns i föreningens hus, och inleder arbetet med att planera för hur dessa ska användas i framtiden. Lokaler ger osäkra intäkter, men bostadsrätter ger både pengar vid försäljning och säkra inkomster. I föreningen finns också 15 bostäder som hyrs ut – varav tre tidigare tjänstebostäder för föreningens fastighetsskötare – och nu beslutas att alla hyreslägenheter som blir tomma ska säljas. När styrelsen kontrollerar månadsavgifterna för de drygt 800 bostadsrätterna i föreningen – 123 av dem är bostadsrättsgarage – så inser man direkt att avgifterna i de flesta fall är fel. De små lägenheterna betalar för lite och de stora för mycket, och allra mest för lite betalar de som äger bostadsrättsgarage. Avgifterna höjs med i genomsnitt 13 procent – men för bostadsrättsgaragen blir höjningen större. 112 medlemmar skriver på för en extra föreningsstämma – men väl där är det faktiskt ingen som röstar för initiativtagarens förslag.

Lagom till det att bredbandet är indraget i alla lägenheter och lokaler inser styrelsen att den enda datorn som föreningen äger är så gammal att den inte går att ansluta till internet – och man beslutar om inköp av en ny dator. Den första elbilen köps in till fastighetsskötaren – som därmed slipper att gå runt



Edsbacka Krog skapade »Bavaroise Ernst Grönwall« till 50-årsjubiléet år 2009.

mellan husen – och på samma möte fattas beslut om att förnya maskinerna i alla föreningens tvättstugor.

Edsbergskyrkan invigdes 1972, och nu precis 40 år senare planeras för en tillbyggnad. Styrelsen inleder verksamheten år **2002** med att lämna sitt samtycke till att kyrkan, som gränsar till föreningens fastigheter, ska få bygglov. Det här året inleds arbetet med verksamhetsberättelsen redan i februari – vilket är rekordtidigt. På stämman finns för kanske första gången någonsin en »proposition« – ett förslag från styrelsen. Den föreslår att tjänstelägenheterna och två garage – som faktiskt upplåtits som bostadsrätter, men ägs av föreningen – ska »upphöra«. I grunden en ren formalitet, men den gör att föreningen slipper reavinstskatt när de säljs. En motion – förslag från en medlem – handlar om att det borde finnas en drejskiva i hobbylokalen. Under hösten inkommer en första förfrågan från en mobiltelefonoperatör om att få hyra plats för en basstation. Frågan är känslig, och väcker starka känslor hos en del. En extra föreningsstämma beslutar om en basstation på höghusets tak. Styrelsen fattar beslut om att föreningen ska installera brandvarnare inte bara i gemensamma lokaler utan också i alla lägenheter.

Under **2003** börjar arbetet med att »fixa« värmesystemet att konkretiseras och två stora underhållsprojekt inleds. Det handlar om att gräva upp och byta

de ledningar som skickar värme mellan husen (kallas på fackspråk för »kulvertar«) vilket är ett mycket stort och dyrt projekt. Samtidigt börjar undercentralerna (på sju ställen i föreningen finns värmeväxlare som tillverkar varmt vatten till element och dusch) att moderniseras. Båda dessa projekt kvalificerar sig var för sig som de största reparationerna i föreningens historia. Det allra största – hur man ska hantera avloppsrören som också kallas stammar – planeras samtidigt och det finns hundratals sidor med styrelsehandlingar i den frågan. Redan ett par år tidigare har styrelsen börjat tala om »byggnadsvård« – att det spelar roll hur husen ser ut – och att underhåll om möjligt ska utföras så att husens ursprungliga utseende bevaras. Medlemstidningen Solhjulet Runt innehåller en artikel om arkitekten som ritade husen, namntavlorna i portarna börjar successivt återställas till sådana med små plastbokstäver. Den 14 september röstar alla i Sverige om vi ska byta till euro – och samma dag brinner en lägenhet i höghuset. En diskmaskin fattar el och lägenheten blir helt utbränd – det finns ett reportage med ruggiga bilder i Solhjulet Runt. Förra årets avgiftshöjning gör att avsättningarna till underhåll kan trappas upp till nästan 5 miljoner kronor per år. Det ska jämföras med att det under föreningens första 40 år avsattes inte ens tio miljoner kronor till framtida underhåll. Styrelsen lyckas genom att sätta ut särskilda soptunnor för komposterbara sopor, få behålla sopnedkasten öppna.

Precis i början av **2004** genomförs den fjärde boendeenkäten och 365 lägenheter väljer att lämna in sin enkät. Verksamhetsberättelsen ges ut i form av en liten bok – med något hundratal sidor – och Svenska Dagbladet har med föreningens årsredovisning som en kandidat i tävlingen »bästa årsredovisning år 2003«. Arbetet med aktiv byggnadsvård fortsätter och affärshusets utsida snyggas till. Restaurangens röda neonskylt sätts upp och parkanläggningen mitt i föreningen röjs upp och döps till »Edsberget«. Efter ett par lägenhetsinbrott anlitas Securitas för att bevaka föreningens alla hus med väktare. För att kunna hålla koll på förbrukningen av vatten bygger föreningen upp ett system med löpande avläsning av alla vattenmätare – och fastighetsskötaren får larm vid onormal förbrukning i något hus. Politikerna i Sollentuna kommun inser plötsligen att Sollentunahem egentligen inte får syssla med att förvalta bostadsrätter och bolaget säger upp avtalet. I början av oktober kommer så också det väntade beskedet när föreningens styrelse väljer bort Sollentunahem. Det finns då i praktiken redan en ny organisation klar för ekonomisk administrativ och teknisk förvaltning och övergången blir den här gången omärkbar. Två lokaler byggs om till tre nya bostadslägenheter och en av de tidigare tjänstelägenheterna säljs. I december beslutar Sollentuna kommun att tilldela föreningen sitt »byggnadsvårdsdiplom« för att vi, som man skriver i motiveringen, på ett »föredömligt och

närmast unikt sätt förstått de kulturhistoriska värdena i en förhållandevis modern bebyggelse».

Den 17 september **2005** anordnas för första gången »Solhjulets Dag« och någon skriver sedan lite fyndigt att »så här har vi alltid gjort – från och med i år«. Luciamorgonen uppmärksammas särskilt när föreningens trädgårdsmästare (livligt uppmuntrad av styrelsen) tar initiativ till att tända några hundra marschaller i arla morgonstund. Det här är också första året som man kan glädja sig åt de upplysta träden precis vid början av Kruthornsvägen. Solhjulet Runt har vuxit till sig, och kommer med fyra nummer per år. Tidningen, för nu får man säga att det är det som det handlar om, beviljas medlemskap i föreningen Sveriges Tidskrifter. Medlemskapet är en kvalitetsstämpel och Solhjulet är den enda av Sveriges alla bostadsrättsföreningar som ger ut en tidning, med den kvalitén att den antagits som medlem i föreningen Sveriges Tidskrifter. Sista numret för året innehåller ett bildreportage som visar hur vi håller på att bygga om ett par bortglömda oljetankar bakom grovtvättstugan till förråd.

Arbetet med årsredovisningen inleds allt tidigare och är i full gång redan i januari **2006**. Styrelsen beslutar att det ska gå att tvätta som vanligt även på söndagar – tidigare har flera tvättpass varit stängda. En borgerlig Allians tar över regeringsmakten och för föreningen märks

detta direkt genom kraftigt sänkta skatter. Föreningens totala skattekostnad sjunker med långt över 2 miljoner kronor från ett år till nästa. Det gör att föreningen kan sätta av mer till underhåll, men styrelsen fattar också beslut om att för första (och antagligen enda gången) i föreningens historia sänka avgifterna. Sänkningen är dock synnerligen måttlig – en dryg procentenhet. Lokaltidningen meddelar att man hittat »skarpladdade granater« på Kruthornsvägen – och det skapar ju en del oro. Det visar sig dock snart att det skulle vara »i Rotsunda« och vi andas ut. Edsberget börjar bli känt i föreningen som ett trevligt promenadområde. Birger Andersson berättar för styrelsen att han och hustrun bott här sedan föreningen byggdes, men inte varit uppe på Edsberget förrän på Solhjulets dag 2006. Luciafirandet byggs ut med servering och totalt tänds drygt 1500 marschaller. Styrelsen fattar beslut om att inte genomföra ett traditionellt stambyte – de pengarna finns helt enkelt inte – utan allt tyder på att så kallad relining (där rören kläs på insidan med plast) är en bättre åtgärd. Beslut fattas om att inleda reliningen och 18 lägenheter på Kruthornsvägen 9 och 13 får i en första etapp avloppsrören renoverade.

År **2007** inleds med att boendeenkäten moderniseras. Inte minst genom att det blir möjligt att lämna enkäten i en brevlåda i den egna porten istället för en gemensam brevlåda för hela föreningen. 512 enkäter lämnas in vilket med god

marginal är nytt rekord. Dessutom genomförs för första gången en särskild enkät som bara innehåller frågor om värmen i lägenheterna. Föreningens lekplatser rustas upp och i två träd framför höghuset monteras ljusslingor. Årsredovisningen för 2006 nomineras som en av fem till final i branschtävlingen »Svenska Publishingpriset«. Det är första gången någonsin som en bostadsrättsförening går till final i den tävlingen.

När **2008** inleds faller ytterligare en pusselbit på plats i styrelsens långsiktiga plan för lokalerna. Det företag som hyr en stor källarlokal under affärshuset säger upp sitt avtal och meddelar att de flyttar ut i slutet av året. Redan på första styrelsemötet för året fattas beslut om att genomföra en stamrenovering (relining) av alla lägenheter och hus i föreningen. Ett arbete som man räknar med kommer att ta fyra år – och som tar över som det största underhållsprojektet i föreningens historia. Styrelsen passar på att uppmärksamma föreningens födelsedag genom att servera glass och kaffe på Edsbergets topp en söndagseftermiddag i början av maj. Kabel-tv-nätet uppgraderas till modern standard. Fastighetsägarföreningen instiftar priset »Årets bostadsrättsförening« och bostadsrättsföreningen Solhjulet får den utmärkelsen med motiveringen att föreningen »*arbetar mycket professionellt med information på alla plan och är en spjutspets inom fastighetsbranschen.*« Föreningens ordförande tar emot priset på Grand Hotell i Stockholm.

Föreningens totala värmeförbrukning slog rekord då den för första gången hamnade under 6.300 MWh – vilket är närmare 25 procent lägre än 18 år tidigare. (Det var lika varmt 2008 som under 1990).

2009 är det år som föreningen fyller femtio år. Födelsdagsfirandet sträcker sig över hela året. På själva födelsedagen den 11 maj tänds en strålkastare (en »skytracker») på höghusets tak – som sedan lyser ett år. Den syns milsvitt omkring och uppmärksammas i media på olika sätt. En helsidesannons i lokaltidningen presenterar tilltaget för alla i Sollentuna. Styrelsen fattar ett principbeslut om att bygga om den stora lokalen under affärshuset till fyra gästlägenheter och en stor föreningslokal. De lokaler där gästlägenheter och föreningslokalen legat tidigare kan på så sätt byggas om till bostäder. Arbetet med att renovera och måla om trapphusen i höghuset inleds. **Årsredovisningen för året innan väljs återigen ut till finalen för Svenska Publishingpriset. Vi vinner!** Juryns motivering lyder *»Personlig, avväpnade och respektlös med ett direkt tilltal utan snusförnuftigheter i såväl design som i tryck«*. I vardagen fortsätter stamreningen med ytterligare sju hus. Solhulets dag märks då Edsbacka Krog, som på den tiden hade två stjärnor i guide Michelin, uppvaktar föreningen med en specialkomponerad efterrätt; »Bavaroise Ernst Grönwall«. Lite drygt 600 personer är på plats för att smaka.

2010 meddelar Sollentuna kommun att man beslutat att k-märka fyra av föreningens hus. Det är höghuset och de tre låghusen mot Danderydsvägen som ses som »särskilt värdefulla från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt». Reliningen fortsätter och saneringen av den stora lokalen under affärshuset är klar. Det har nämligen visat sig att man under en period tillverkade rättgift där – så hela lokalen måste saneras från golv till tak. Lucia infaller på en söndag och därför sker serveringen istället på eftermiddagen. 500 personer samlas på planen bakom höghuset med skytrackern i bakgrunden. En av de mest drivande i föreningens styrelse får Sophia-Priset av Sollentuna kommun för sitt arbete med *»föreningens byggnadsvård och informationsinsatser, som även tar in kulturhistorien i närområdet«*.

I mars **2011** finns det en längre artikel i tidningen »Byggnadsvård» om föreningens arbete med just byggnadsvård. Artikeln leder i sin tur till att föreningen blir den första bostadsrättsförening som någonsin nomineras till utmärkelsen »Årets byggnadsvårdare». Det är ett pris som delas ut av Svenska Byggnadsvårdsföreningen – som gillar att man tar tillvara på de ursprungliga kvaliteterna i hus oavsett när de är byggda. I styrelsen fortsätter det vardagliga arbetet med ännu mer relining men i slutet av november är det äntligen klart.

Styrelsen fattar beslut om att inleda arbetet med att rensa alla fasader från fog-

massa som innehåller miljögiftet PCB. När husen byggdes användes en fog-massa som sedermera visade sig giftig. Det handlar »lyckligtvis« om mer generella miljöeffekter eftersom PCB vid regn lakas ut och hamnar i kretsloppet och slutligen i någon fisk som man äter. Året avslutas lite i moll när en nyårsraket far in i en lägenhet och krossar fönsterrutor, men ingen skadas och det börjar inte brinna. Under ett par år har arbetet med att byta ut alla lampor i och omkring husen mot energisnåla LED-lampor pågått – och totalt har elförbrukningen sjunkit med en femtedel. Kvar är lamporna i trapphusen, men nu fattar styrelsen beslut om att byta även dessa. Mitt i föreningen byggs en »seniorlekplats«, det vill säga en samling motionsredskap främst avsedda för äldre.

Även **2012** blir ett år där stora underhållsprojekt, som planerats sedan länge, äntligen förverkligas. Innan första spiken slås i, eller första penseldraget med målarfärg, ligger alltid ett omfattande arbete för styrelsen med planering, upphandling, besiktning och annat kul. De två stora gemensamma tvättstugorna i höghuset renoveras. Förutom avloppsledningar finns det också en massa dagvattenrör nedgrävda kring föreningens hus. Dagvattenrören transporterar regn och smältvatten från snö till det kommunala ledningsnätet. Ofta handlar det om cementrör som ligger nedgrävda i marken och det krävs inte så stora sättningar för att rören ska glida isär. Vid

affärshuset, men också framför höghuset, finns sådana läckage där stora mängder vatten rinner in i husens källare. Bageriet och den lilla butiken som finns i affärshuset går allt sämre, och allt oftare kommer de efter med hyran. Redan i början av 90-talet gjorde ICA bedömningen att det inte gick att driva verksamhet här, och då sålde de butiken. Sedan dess har det, om man ska vara krass, handlat om en långsamt vissnande verksamhet. Under året blir den sista tjänstelägenheten tom och den säljs som bostadsrätt och med det har föreningen faktiskt bara kvar en enda av de från början 15 hyresrätterna.

Styrelsen är väl medveten om att det i början av **2013** snart gått tio år sedan man mer noggrant gick igenom avtalen med de företag som bistår föreningen med ekonomisk och teknisk förvaltning. Det är också en allt mer komplicerad värld som föreningen verkar i – de underhållsåtgärder som förr kunde genomföras i stort helt utan pappershantering kräver numera omfattande arbetsmiljöplaner, kvalitetsdokument och myndighetskontakter. Om föreningen ska kunna genomföra de stora ombyggnadsprojekt som planeras de närmaste åren krävs en »riktig« byggledare. Detta löser sig naturligt när företaget som föreningen anlitat de senaste åren för just teknisk förvaltning och fastighetsskötsel lägger ner verksamheten och går i konkurs. Det kommer lite plötsligt, men efter ett par röriga vecor fungerar föreningen i stort som van-



Den stora lokalen i källaren under affärshuset byggs om till föreningslokal.

ligt igen. Styrelsen lämnar uppdrag till en arkitekt att ta fram ritningar på nya lägenheter i de tomma lokalerna samt på nya gästlägenheter och föreningslokal i lokalen under affären. Efter en tids samarbete visar det sig att arkitektens pappa, som också var arkitekt, byggde en del hus tillsammans med Ernst Grönwall. Solhjulsets dag anordnas för första gången någonsin inomhus – detta är möjligt då byggarbetena i lokalen under affärshuset inte riktigt satt i gång. Arbetet med att renovera trapphusen i höghuset avslutas också under året. Det börjar brinna i en lägenhet och det är alltid lika deppigt att se förstörelsen efteråt. Styrelsen ägnar mycket tid till att anpassa föreningens bokföring efter de nya redovisningsregler som införs under året.

Under **2014** fortsätter bytet av belysning i trapphusen och styrelsen ser nu slutet på det projektet. Den totala elförbrukningen har minskat med närmare en tredjedel sedan mitten av 90-talet. I reda pengar handlar det om en årlig besparing på över en kvarts miljon kronor. Föreningsstämman godkänner styrelsens plan (proposition) för en stor fasadrenovering som också innefattar renovering av balkonger och husens tak. I en informationsfolder använder man metaforen att »husen ska få ny kostym«. Fasadrenoveringen blir – har du läst den formuleringen förut – »det största underhållsprojektet i föreningens historia«. Föreningen inleder ett samarbete med »Cameleonten« – som driver en verk-

samhet för människor som inte riktigt passar in på den vanliga arbetsmarknaden. Föreningen bidrar därmed till att personer med funktionshinder får något intressant och meningsfullt att göra på dagtid.

De fem nya lägenheter som planerats, och byggts, under föregående år blir klara under början av år **2015** och säljs då som bostadsrätter. En av dem säljs för 48.621 kronor per kvadratmeter vilket då är det högsta kvadratmeterpriset någonsin i föreningens historia. Fastighetsbyrån, som sålt lägenheter i föreningen sedan slutet av 60-talet, berättar i en annons att de 1976 sålde *en* lägenhet här i föreningen Solhjulet för 48.500 kronor. Det var då det högsta pris som någonsin betalats för en lägenhet i Edsberg. På knappt 40 år har lägenhetspriserna hos oss gått från rekordhög 48.500 för en lägenhet, till rekordhög 48.621 kronor för en kvadratmeter lägenhet. Föreningsstämman fattar beslut om att stadgarna ska ändras så att en avgift kan tas ut av den som väljer att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Sent på hösten är de fyra nya gästlägenheterna klara – och då har arbetet med att bygga om den lokal, där det tidigare fanns gästlägenheter till bostäder redan pågått en tid. Fasadrenoveringen fortsätter med ett antal hus och styrelsen fattar beslut om att godkänna en tidsplan som gör att fasadrenoveringen blir helt klar hösten 2019 – höghuset blir det sista huset som får ny kostym där någonstans i framtiden. ¶



...Sofia-Priset 2009 för »föreningens byggnadsvård och informationsinsatser, som även tar in kulturhistorien i närområdet«.



...för »ett föredömligt kulturhistoriskt inriktat förvaltande av föreningens byggnadsbestånd«

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

**Telefon (växel) 08 – 96 14 20 | info@solhjulet.se
www.solhjulet.se | www.facebook.com/brf.solhjulet**