

SOLHJULET RUNT

TEXTERNA ÄR I HUVUDSAK SKRIVNA AV NINNI LUND. REDAKTÖR ÄR FÖRENINGENS KOORDINATOR DONALD SWAHN.

NUMMER 2 FÖR 2023 – ÅRET NÄR FÖRENINGEN FYLLER SEXTIOFYRA ÅR

Det är lika bra att säga som det är; det här är antagligen det deppigaste numret av Solhjulet Runt i modern tid. Att det inte blir så kul läsning den här gången beror naturligtvis på att vi knappt hade hunnit hämta oss efter en pandemi när två grymma krig drog igång. Pandemin och krigen har lett till en mycket orolig världsekonomi, vilket kanske i första hand märks här i Edsberg genom en kraftig inflation och dramatiskt stigande räntor. Det är alltså ingen överdrift om man säger att allting har blivit dyrare - i många fall väldigt mycket dyrare - och det påverkar naturligtvis också bostadsrättsföreningen Solhjulet.

Deppigt om avgifterna kommande år!

Nu har ju bostadsrättsföreningen Solhjulet funnits väldigt länge, och kanske finns det ändå lite tröst i att det - i alla fall vad det ännu så länge verkar - faktiskt har varit värre. Under fem år precis i slutet av 1980-talet mer än fördubblades avgifterna här i föreningen. Sedan kraschade också bostadsmarknaden och priserna på lägenheterna sjönk till inte långt ifrån hälften på ett par år. Räntorna på lägenhetslånen drog i väg upp mot 20 procent. (Under någon period låg riksbankens ränta på 50 procent - under några dagar hösten 1992 till och med på 500 procent – jo, femhundra!)

Tidigt hösten 2019 visste styrelsen här i föreningen ingenting - tja det där kan ju lätt missförstås, men naturligtvis avser det pandemin som på riktigt landade i Sverige först några månader senare. På styrelsemötet i oktober (2019) behandlades ett första förslag till budget för kommande år (2020). De ekonomiska beräkningarna byggde på att föreningen skulle förbruka fjärrvärme, elektricitet, vatten, fastighetsförsäkringar, fastighetsskötsel, trappstäd-

ning och en massa annat i nästan exakt samma omfattning som under året före (2019). Föreningens lån - som använts för att betala de senaste årtiondenas mycket omfattande renoveringar - skulle också förbli oförändrat stora. Totalt, visade budgeten, skulle föreningens kostnader under hela det kom-

mande året uppgå till 37 miljoner kronor.

Det kan ju låta som vansinnigt mycket pengar, men då ska man också komma ihåg att det finns dryga 700 bostadslägenheter i föreningens hus - så driftskostnaden per lägenhet ligger omkring 4.000 kronor per månad.

Så drar pandemin förbi, krigen startar, priserna skenar (inflation) och riksbanken höjer outhärligt räntan. Fyra korta år senare sitter samma styrelse och räknar på budgeten för det kommande året 2024. Livet i bostadsrättsföreningen är förvånansvärt konstant och alla budgeterade förbrukningssiffror är nästan exakt desamma som inför 2020. Lika mycket fjärrvärme, lika många hissar som behöver service och tillsyn, lika mycket mark att snöröja, lika stora lån och så vidare i en lång lista med olika kostnader. Men slutsumman av föreningens alla utgifter under kommande år hamnar nu istället på dryga 52 miljoner kronor. En ökning på 40 procent!

Men innan Du börjar gråta - så mycket kommer inte avgiften här i föreningen att höjas nu



vid årsskiftet. Detta dels för att avgifterna redan succesivt har höjts de senaste åren, men också för att bostadsrättsföreningen har lättare att fördela plötsligt stigande kostnader över tiden, än vad vi som bor här har som privatpersoner. Bostadsrättsföreningen har nämligen möjlighet att "gå med förlust" vilket på alldeles vanlig svenska faktiskt inte betyder någonting annat än att en del av kostnaderna skjuts på framtiden. Riktigt så kan man ju inte göra som privatperson, där alla kostnader måste betalas.

Vi har skrivit rätt mycket om detta märkliga fenomen i årsredovisningarna de senaste åren (i den för föregående år hittar du texten med start på sidan 15) så vi drar inte hela förklaringen här igen - men i korthet handlar det om att så kallade "avskrivningar" visserligen är en kostnad, men de motsvaras inte av någon utbetalning. I föreningens budget för kommande år (2024) finns självfallet sådana avskrivningar med och uppgår till 7,5 miljoner kronor, men eftersom de inte motsvaras av någon faktisk utbetalning så blir kassaflödet positivt, och det förblir det så länge det finansiella resultatet inte visar en förlust på mer än just 7,5 miljoner. (Alltså föreningen kan gå med 7,5 miljoner kronor i förlust under ett räkenskapsår utan att det betalas ut mer pengar än det kommer in från avgifter och hyror.)

Krångligt, japp, men det är så här redovisning fungerar enligt lag.

Väldigt många bostadsrättsföreningar har också tagit fasta på det här förhållandet och budgeterar aldrig för annat än ett positivt kassaflöde - dessa föreningar skulle alltså aldrig komma på tanken att sätta avgifterna så höga att det finansiella resultatet blev plus. Det är till och med svårt att hitta en bostadsrättsförening i Stockholms innerstad som inte av just det här skälet, år efter år, går med förlust. Här i föreningen tycker kanske styrelsen ändå att denna budgeteringsprincip är mest lämpad när det ekonomiska läget i samhället är rörigt - och att det långsiktiga målet ändå bör vara ett finansiellt överskott.

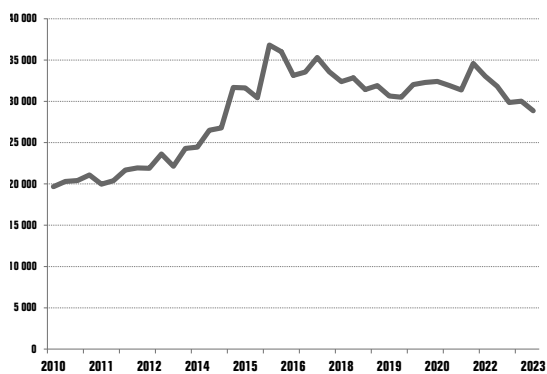
Om man ska vara lite formell så kan man säga att styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjuliet "under turbulenta ekonomiska tider har som budgetprincip att intäkterna skall täcka alla löpande kostnader och amorteringar, men inte avskrivningar. Föreningen ska alltså så långt möjligt visa ett positivt kassaflöde, men det är enligt styrelsens mening inte rimligt att de som bor här under perioder med hög inflation fullt ut ska betala både för utfört och kommande underhåll. Konsekvensen av detta blir ett antal år med formella förluster - vilket i sig inte påverkar föreningens starka ekonomiska ställning".

Innan vi helt lämnar det här med stigande kostnader så tänkte jag påminna - som du säkert vet men ändå - om att det finns ett antal tjänster där föreningen inte kan välja leverantör, utan kommunen har monopol. Det första exemplet här brukar bli "sophämtning" - där det faktiskt är straffbart för andra än just kommunen att "transportera hushållssopor över tomtgräns" - föreningen kan alltså enbart välja att anlita Sollentuna Kommun - och därmed tvingas vi också acceptera deras prislista. På motsvarande sätt finns det bara en leverantör av fjärrvärme, elnät, vatten och avlopp. Om man tittar på de fyra grejor där kommunen har monopol, så har kostnaderna ökat med drygt 3,5 miljoner kronor om man jämför föreningens budget för 2020 med den för 2024 - och då räknar vi alltså med att förbruka exakt lika mycket. Det handlar om kostnader som bara här stigit med närmare 40 procent.

Givet de här ökade kostnader inför 2024 skulle det krävas en avgiftshöjning på drygt 25 procent för att föreningen inte skulle gå med underskott det kommande bokföringsåret. Det är helt enkelt inte rimligt att höja avgiften så mycket när det inte är absolut nödvändigt - minns det där obegripliga med "avskrivningar" som vi just skrev om - *så därför har styrelsen efter moget övervägande fattat beslut om att "bara" höja avgifterna med 10 procent.* Av lätt insedda skäl höjs samtidigt parkeringshyrorna med samma procentsats och det gäller även hyror för förråd.

Deppigt om lägenhetspriserna!

Just nu är den vanligaste frågan till styrelsen och föreningens ekonomiska förvaltare; Vad händer egentligen med lägenhetspriserna här i Solhjulet? Det är tydligen en ganska svår fråga, för det är oväntat många fastighetsmäklare som frågar oss samma sak - och de brukar ju annars själva självsäkert kunna berätta exakt hur det ligger till.



Genomsnittspriset per kvadratmeter lägenhet här i föreningen under perioden 2010-2023.

2023 har alltså inte tagit slut när den här texten skrivs, men visst ser det rätt dystert ut. Detta även om det alltså finns mycket osäkerhet i statistiken. Ett normalt år säljs närmare 70 lägenheter i föreningens hus (inte långt ifrån 10 procent) och i år (11 månader) har hittills bara 33 av lägenheterna fått nya ägare. Under andra halvåret har det hittills bara genomförts 9 affärer - mot mer normala fyrtio (det säljs normalt lite fler lägenheter på höst- än på vårhälvåret av någon anledning).

Men det står helt klart att genomsnittspriset räknat per kvadratmeter kommer att ligga klart lägre i år (2023) än under året före (2022). Antagligen totalt närmare 10 procent - men om man istället jämför sista tertialet (fyra-månadersperioden) 2021 med den som vi fortfarande befinner oss i, handlar det om en prisnedgång på det dubbla, alltså 20 procent på två år. Slutet av år 2021 omfattar å andra sidan de sista månaderna av den totala pandeminestängningen och marknaden reagerade väldigt konstigt med en kraftig prisuppgång på över 10 procent - motsvarande en kvarts miljon för en trea - på bara fyra månader.

- "Det görs rätt få bostadsrättsaffärer i Sollentuna just nu", bekräftar Thomas Wallin som är chef hos Fastighetsbyrån, den mäklarfirma i Sollentuna som över åren sålt absolut flest lägenheter i föreningen, och fortsätter, "och nog ser vi fallande priser generellt, men jag tycker att det ser ut som om Brf Solhjulets priser faller betydligt långsammare än marknaden som helhet". "Jag tror det beror på att i en fallande marknad blir man mer sparsmakad och det är bra lägenheter i attraktiva föreningar som säljs, och här märks ju att 'Solhjulet' är väldigt populärt och har ett starkt varumärke".

Det kan ju ändå låta väldigt deprimerande att värdet på den egna lägenheten har fallit så mycket, men sett i ett historiskt perspektiv så är lägenhetspriserna fortfarande mycket höga. Efter årets prisfall kan man faktiskt helt enkelt säga att de är tillbaka på den nivå de låg på i början av 2015. Eller om man tittar ytterligare tio år tillbaka i tiden så handlar det faktiskt om en uppgång på 100 procent. Den trea på 70 kvadratmeter som kostade knappt en miljon kronor att köpa år 2005 kostar alltså det dubbla i dag.

Deppigt om möjligt krig och bomber!

Under många år var det ingen som trodde att det någonsin skulle behövas skyddsrum i Sollentuna. Annat var det lyckligtvis på 1950-talet när de första planerna på att bygga bostadsrättsföreningen Solhjulet slog rot. När Edsberg projekterades som en helt ny stadsdel skrev en kommunal tjänsteman att kommunen visserligen redan planerat att bygga fler skyddsrum under de kommande tio åren, men "såsom världsläget utvecklats under sommaren 1950 torde betydligt snabbare åtgärder vara påkallade".

Den senaste tiden har det - kanske inte så överraskande - kommit en hel del frågor till föreningen om "skyddsrum". När föreningens hus väl byggdes i början av 1960-talet fanns det också lagkrav på skyddsrum i alla flerbostadshus - här i bostadsrättsföreningen Solhjulet byggdes således tjugo skyddsrum med plats för 1.955 personer. Sedan dess har antalet boende i föreningen minskat ordentligt och vid den se-

naste räkningen (nyårsafton 2022) fanns här 1.303 personer skrivna, så - även med tanke på att skyddsrum "i händelse av fara" naturligtvis är tillgängliga för alla som råkar befinna sig i närheten - kan vi ändå konstatera att här finns det gott om plats.

Det där senare är kanske lite av en sanning med modifikation, för en "skyddsrumspats" utgörs av 0,75 kvadratmeter golvyta per person - totalt finns enligt ritningarna 1.472 kvadratmeter fullvärdigt skyddsrum i föreningen. Vill man titta på ett av dessa är det bara att gå ner i källaren på huset där du bor - väldigt många av oss har nämligen sina vanliga källarförråd i utrymmen som också är byggda som skyddsrum.

Det enda som egentligen gör att man i dag enkelt kan se vilka av källarlokalerna som är byggda som skyddsrum är de bastanta ståldörrarna med ordentliga låsreglar. Dörrarna finns utanför en liten "hall" - en luftsluss. (Utanför husen sitter också skyltar med en blå tringel i en orange kvadrat - som symbol för just "skyddsrum".)

Hur man uppfattar behovet av dessa skyddsrum har naturligtvis varierat över tiden - och läget i världen. När husen byggdes tänkte man att det bara var en tidsfråga innan de skulle komma till användning - i generationsromanen "Gentlemen" av Klas Östergren fångar en av huvudpersonerna, poeten Leo Morgan, tidsandan sommaren 1961 i diktstrofen: "Vi klär oss för krig / rustar oss varsamt / vi ska ner i ett valv / där ingenting gro". Men sedan föll muren och kalla kriget tog slut, och för inte så många år sedan talades allmänt om att systemet med allmänna skyddsrum borde avvecklas helt. När föreningens styrelse några år in på 2000-talet genomförde en omfattande besiktning av skyddsrummen, var det faktiskt en del medlemmar som antydde att vi var tokiga - men då åtgärdades en hel del brister som uppkommit i samband med att husen renoverats och byggts om. Det handlade bland annat om nödutgångar som byggts för - men allt detta fixades till. (Sedan dess ingår också hänsyn till skyddsrummen i styrelsens långsiktiga underhållsplanering.)



Så här ser det ut till vardags i ett av föreningens tjugo skyddsrum. hur det ser ut när bomberna faller utanför vill man inte tänka på.

En skyddsrumspats består dock inte bara av ståldörrar, armeringsjärn och extra hård betong (minst 30 centimeter tjock) - utan också av en del "materiel". Det handlar i första hand om filter till den särskilda skyddsrumsventilationen, men också om vattenförvaring, engångs-toaletter och en uppsättning enkla verktyg. Om man inte var deppig redan innan så kan man notera att normen säger att det ska vara möjligt att "vistas i skyddsrummet utan avbrott i minst tre dygn".

Under många år var det ingen som brydde sig särskilt om skyddsrummen, men nu är det alltså nya tider. När Ryssland anföll Ukraina anade styrelsen här i föreningen vart världen var på väg och redan veckor senare satte vi i gång en genomgång av skyddsrummen i föreningens hus. Vi besiktigade och räknade antalet hinkar (12 liter), antalet "polygriptänger 250 millimeter enligt svensk standard ISO-8676", och antalet "brytspett 7 kilo enligt SMS 1591" i förråden och kontrollerade med hjälp av bland andra Sollentuna Lottakår att alla luftfilter fanns och var hela. Dels kändes det lite tryggare - och dels räknade vi med att få igen arbetet rätt snart.

Den statliga myndighet som ansvarar för "befolkningsskyddet", förkortas oftast MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap), har nu helt självklart börjat med kontrollbesiktningar av Sveriges alla skyddsrum - och inte helt överraskande dröjde det bara något år innan det stod en gubbe från MSB på Kruthornsvägen - utsänd för att besiktiga skyddsrummen här i föreningen.

För ett par veckor sedan fick vi utlåtande från besiktningen; *Inga anmärkningar överhuvudtaget!*

Men det kan också börja brinna!

Så då har vi skrivit om ekonomiskt elände, antytt att kriget snart kommer och att lägenhetspriserna faller - kan det blir värre. Japp, det kan också börja brinna i din - eller grannens - lägenhet. Särskilt stor är risken just nu eftersom december är den månad på året då allra flest bostäder brinner (två av fem bostadsbränder sker faktiskt i just julmånaden).

Nordiska ministerrådet (jorå) har därför utsett första december till testa-din-brandvarnare-dagen. Kanske är kanelbullens dag den 4 oktober roligare, men inte nödvändigtvis nyttigare. Den 1 december skulle Du alltså passat på att testa din brandvarnare - vilket var extra lämpligt i år eftersom ljusen antagligen tändes bara ett par dagar senare på första advent. Men å andra sidan borde jag - och kanske Du - ändå varit lite tidigare ute, så att vi skulle ha hunnit byta brandvarnare om den gamla hade lagt av.



En brandvarnare testas man enkelt genom att trycka på den lilla knappen under. Om det börjar pipa så fungerar batteriet. Sedan provar man sensorn genom att hålla en nysläckt tändsticka eller ett nysläckt stearinljus under brand-

varnaren. Pip, pip och allt fungerar som det ska.

De allra flesta brandvarnare i bostadsrättsföreningen Solhjulet (kanske till och med alla) är uppsatta av föreningen och har ett fast batteri som inte kan bytas. Batteriet håller å andra sidan minst ett årtionde. Fungerar inte din brandvarnare så kontakta fastighetsskötarna (fel@solhjulet.se eller 08-96 14 20 och tryck tonval 1) så får du en ny (brandvarnare, inte fastighetsskötare).

Allt detta kan dessutom bli ditt problem!

Slutligen en liten personlig reflektion. Oftast är det väldigt roligt att vara engagerad i bostadsrättsföreningen styrelse; vi gör mycket kul och nöjda grannar efter Solhjulets Dag, på Luciadagens morgon eller bara vid ett hastigt möte i porten gör att vårt arbete känns meningsfullt. Att leda föreningen i tuffa tider - att lägga timmar på att skriva ett så här deprimerande nummer av Solhjulet Runt - är naturligtvis inte riktigt lika festligt.

Det sitter nio personer i styrelsen - och det kan alltså i perioder vara rätt slitsamt inte minst känslomässigt. Det är därför alltid angeläget att valberedningen löpande rekryterar - så att det finns ersättare den dag som någon i styrelsen beslutar sig för att avgå. Anna Grönvall är sammankallande i den valberedning som stämman valde - och det är valberedningen som svarar för att ta fram ett förslag till styrelse inför nästa stämma våren 2024. Valberedningen ser mycket gärna att den som känner till någon i föreningen som skulle kunna platsa i styrelsen, också hör av sig, till i första hand Anna (valberedningen@solhjulet.se). Personen som Du föreslår behöver inte vara tillfrågad om han eller hon kan tänka sig att ställa upp - den kontakten kan valberedningen självklart ta.

Nästa Solhjulet Runt

Numera gör styrelsen och koordinatören nyhetsbrevet »Solhjulet Runt« i egen regi. Tips på vad jag borde skriva om i nästa nummer? Hör gärna av dig till: Ninni@solhjulet.se ■

Funderar du på att renovera badrummet?



Vaxholms byggnadsaktiebolag har anlitats av styrelsen i bostadsrättsföreningen

Solhjulet för att bygga föreningslokalen, gästlägenheterna och hobbylokalen. Vi har

också, under det senaste årtiondet, på föreningens uppdrag byggt om lokaler till ett drygt tiotal nya bostadsrättslägenheter.

Och däremellan har vi renoverat några dussin badrum direkt åt bostadsrättshavare i Solhjulet. Alla våtrumsarbeten utförs av hantverkare med utbildning och behörighet enligt BKR, GVK samt SÄKER VATTEN – vilket på vanlig svenska betyder att *vi gör rätt från början*.

Vi har nästan alltid något arbete på gång i föreningen och kan därför erbjuda *fasta rabatter* på både arbete och material. Dessutom vet vi – antagligen bättre än någon annan – hur husen är byggda och vad man bör tänka på när man renoverar badrum just här i bostadsrättsföreningen Solhjulet.

The crossword puzzle grid is filled with Swedish words and clues. The words are placed in a grid where some cells are highlighted in green, indicating they are the answers to the clues. The clues are provided in Swedish and include directions for where the words are placed (e.g., 'FRÖ', 'TANKSPRIDD', 'KAN SNURRA DONERA', etc.).

korsordskonstruktör: Britt-Marie Bergman

Den 26 februari 1925 skriver Dagens Nyheter om den amerikanska "puzzle-epidemin" som drar fram över Sverige. Nu är detta ingen medicinsk åkomma man varnar för, utan det handlar om att tidningen "Vårt Hem" publicerat det allra första "korsordet" och nu följer också DN efter.

"Cross-word-flugan", som man kallar det, "är så fängslande, att 'epidemin' oerhört hastiga spridning och 'svårartade karaktär' även för oss snart torde komma att bli lätt begriplig". Och populärt blev det, kan man ju konstatera bra nära exakt 100 år senare.

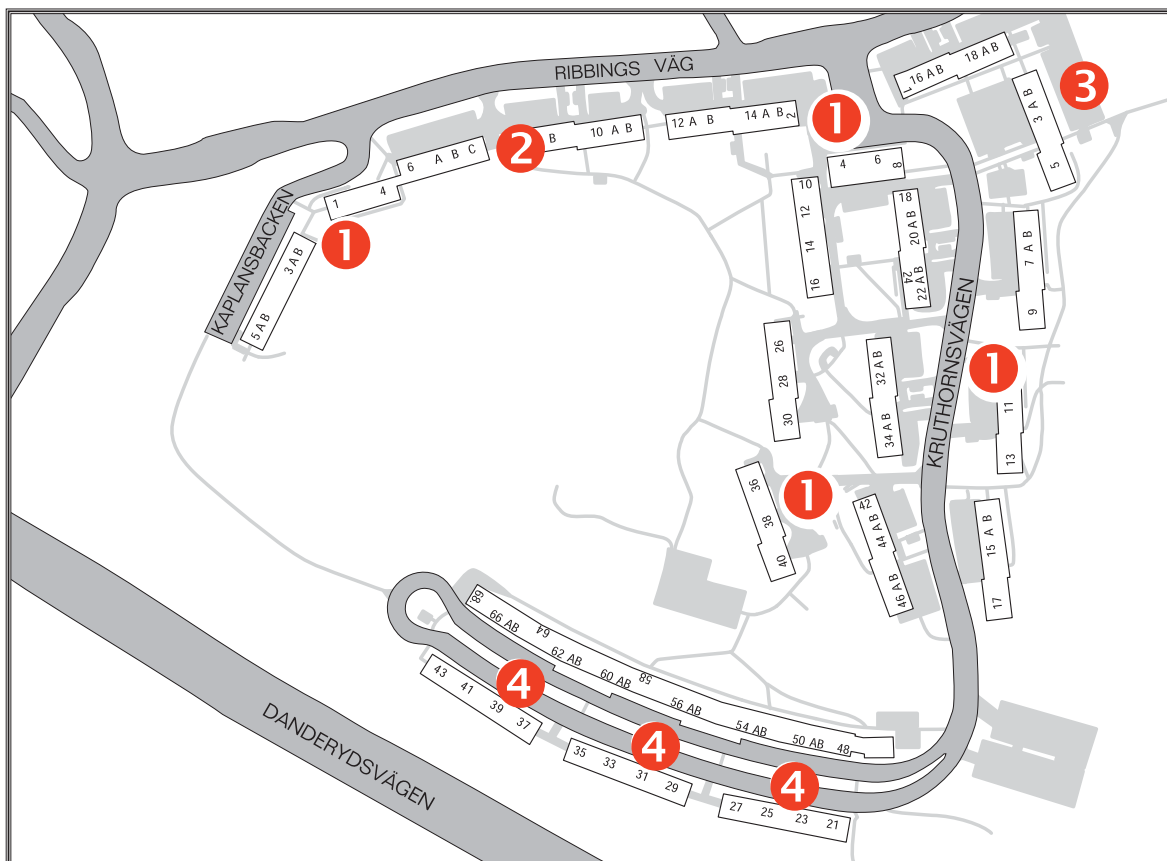
På den tiden skickade man hela korsordet som lösning – men när det gäller korsordet här

ovan så handlar det istället om att komma på det ord som döljer sig i de gröna rutorna. Bokstäverna är då hoprörda, men det handlar om »den person vi alla snart väntar besök av«.

De tre först öppnade rätta svaren, belönas alla med ett exemplar var av den fantastiska kokbok som Paul Svensson skrivit. En mångfaldigt prisbelönt bok "Grönsaker A-Ö" - som är en riktig »grönsaksbibel där du får lära dig allt som är värt att veta om grönsaker och hur du tillagar dem«.

När du löst puzzlet så skicka det eftersökta ordet till SolhjuletRunt@solhjulet.se (eller ring Donald om du inte har tillgång till internet).

NÅGRA OLIKA REPARATIONER SOM PÅGÅR I FÖRENINGEN



❶ Runt föreningens hus finns en massa mark och en del av den är asfalterad. Detta gäller i första hand gångvägar, infarter och parkeringsplatser. Under hösten har ett stort antal hål i asfalten fyllts igen och lagats.

❷ Det är som bekant ont om parkeringsplatser och tyvärr rätt lång kö. Varje ny parkeringsplats är därför värdefull - också för att den ger föreningen en hyresintäkt - och efter Ribbings väg har två nya p-plaster tillkommit.

❸ Just nu planeras också för en omDisposition av området bort mot Rösjöskolan för det verkar som om vi på det sättet kan få tre nya parkeringsplatser redan under kommande år.

❹ All asfalt i området är dock inte föreningens ansvar - det är Sollentuna Kommun som äger bland annat Kruthornsvägen. Efter en del påtryckning totalrenoverade kommunen trottoarerna efter hela den del av gatan som går efter låghusen ner mot Danderydsvägen. ■

Betald annonsplats:

Funderar Du på att sälja Din lägenhet?
Även här i Solhjulet har vi sålt fler lägenheter än någon annan!

Fastighetsbyrån i Sollentuna
Sollentuna@fastighetsbyran.se
Telefon 08-96 30 00

Fastighetsbyrån

