

SOLHJULET RUNT

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

NUMMER 3 FÖR 2022 – ÅRET NÄR FÖRENINGEN FYLLER SEXTIOTRE ÅR

Om avgiftshöjningen (deppigt)

Ingen har väl undgått nyheterna om allmänt stigande priser i samhället - ett deppigt fenomen som ekonomerna kallar "inflation". Sedan samma period förra året har priserna i Sverige nu stigit med 11 procent (konsumentprisindex i oktober i år jämfört med förra året). Det är dock inte hela sanningen eftersom inflations-siffran är ett genomsnitt, och vissa saker som "gurka" (meddelar Statistiska Centralbyrån som har koll på läget) kostar 40 procent mer i år - men "potatis och skorpor" å andra sidan kostar exakt det samma (purjolök har tydligen sjunkit kraftigt i pris - men det ensamt kan man ju inte leva på).

För en del saker har priserna skenat i väg helt orimligt. Tidningarna skriver om "elprismocka", "räntechock" och (lite mindre klat-schigt formulerat) "att fjärrvärmens rekorddyr nästa år" - och bekymret här är naturligtvis att detta är saker som fastighetsägare - som till exempel bostadsrättsföreningen Solhjulet - köper förhållandevis mycket av. Energi i form av fjärrvärme och elektricitet står till exempel för nästan exakt en tredjedel av föreningens driftkostnader och när räntan stiger från under en procentenhet till dryga tre procentenheter så handlar det om en kostnadsökning bara där på över 200 procent.

"Inflationen" för bostadsrättsföreningen Solhjulet - och väldigt många andra ägare av flerbo-stadshus - hamnar därför egentligen på dryga 22 procent. I klartext betyder det alltså att om föreningen köper exakt samma saker - och exakt lika mycket av allt - under 2023 som vi gjorde under 2021 så blir den totala kostnaden under det senare året ändå 22 procent högre. Kraftigt ökade kostnader alltså, och då ändå med den

viktiga förutsättningen för jämförelsen, att vi faktiskt köper exakt lika mycket energi, vatten, elektricitet, sophämtning och så vidare.

Normalt innehåller styrelsens information om kommande avgiftshöjningar argumentation om varför höjningen blev så stor som den blev - med långa uppräknningar av ändrade taxor och stigande priser - men den här gången handlar faktiskt texten istället om varför styrelsen be-



När armeringsjärnen ser ut så här och balkongerna riskerar att rasa fanns inget alternativ till renovering - oavsett vad som fanns sparat.

slutat att "bara" höja avgiften med 8,5 procent vid kommande årsskifte. Det kan ju framstå som minst sagt oansvarigt av styrelsen att, i en tid med kraftig inflation och dramatiskt stigande energipriser, inte ens höja avgifterna med hälften av vad budgeten egentligen säger är nödvändigt.

Detta beslut leder också till att föreningen kommer att gå med en formell förlust under budgetåret. Redan i förtydligandet "formell" finns också en antydning om att begreppet "förlust" inte är entydigt. Det kan verka konstigt, men beror på att man (ekonomerna) dels talar

om "finansiellt resultat" men också om "kassaflöde". Båda anger hur utfallet av föreningens ekonomi ser ut, men det är inget som hindrar att det ena är minus och det andra plus.

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 avskrivningar visserligen är en kostnad, men den motsvaras inte av någon utbetalning. I föreningens budget för kommande år (2023) 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".

Det är också förklaringen till att styrelsen efter mycket moget övervägande fattat beslut om att inte höja avgifterna med de 22 procent som en del säkert tycker vore nödvändigt och helt självklart, utan "bara" med 8,5 procent. Av lätt insedda skäl höjs samtidigt parkeringshyrorna med samma procentsats och det gäller även hyror för förråd. (Även hyrorna för föreningslokalen och gästlägenheterna höjs och de exakta beloppen där finns på föreningens hemsida.)



Vem hade kunnat tro att visning av skyddsrummen i föreningen skulle dra en massa folk?

Om skyddsrummen (minst lika deppigt)

Deppigt med avgiftshöjningen? Då kan du ändå trösta dig med att det kan bli värre - mycket värre. Under våren dök faktiskt helt plötsligt fenomenet "skyddsrum" upp i det allmänna medvetandet. Även här hjälpte tidningarna till och en flodvåg av artiklar handlade om bristen på, och det dåliga underhållet av, de så kallade "befolkningsskyddsrummen", alltså de utrymmen där vi ska söka skydd när de ryska (?) bombplanen flyger in över Sverige. Ingen hade egentligen tänkt på skyddsrum - även om de stod högt på dagordningen under kalla kriget, då också husen här i föreningen planerades och byggdes - under flera årtionden med stabil fred. Så stabil att man på allvar funderade på att rusta av - och mönstra ut - skyddsrummen helt.

Så blev det nu inte, och i en överraskande vändning var det helt plötsligt många medlemmar som på goda grunder frågade om statusen på skyddsrummen i föreningens hus och som också önskade få reda på var det närmaste fanns. En visning ordnades, tillsammans med Sollentuna Lottakår, en söndagsförmiddag i slutet av mars och några hundra (!) personer kom förbi och förevisades skyddsrummet i källaren på Kruthornsvägen 22.

På ett sätt dök detta upp rätt lägligt för skyddsrum ska besiktigas - och alla inventarier som luftfilter, sjukvårdsmateriel och sanitetsutrustning ska också kontrolleras och bytas ut - vart tionde år. Normalt är det en myndighet som håller i detta (det har varit länsstyrelsen ibland, kommunen ibland, men just nu är det MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) men de har fullt upp så föreningen tog tag i frågan själv. I egen regi har skyddsrummen gått igenom och kompletterats och någon vecka innan du läser den här texten gör en särskilt förordnad besiktningsman de sista kontrollerna. Vi räknar därefter med att få leverans av det förbrukningsmateriel som saknas i början av kommande år - förhoppningsvis kommer vi aldrig att behöva använda det - men då är också alla föreningens skyddsrum i toppskick.

(Styrelsen har ett par gånger fått frågan från boende i föreningen om "vilket är mitt skyddsrum?". Och svaret där är "vilket som helst" - för skyddsrummen är när de behövs öppna för alla. Det finns många hus (också i Edsberg) som byggts utan skyddsrum, det kan hända att du sitter på bussen vid Odenplan när kriget kommer, eller att du är på besök hos en faster i Borås. Oavsett var man befinner sig så går man helt enkelt till det närmaste och hoppas att det finns plats där. Det är inte så att den som råkar bo i ett hus med skyddsrum i källaren (vilket Du gör) har förtur - utan Du kan i värsta fall (näja) få gå till grannhuset eller söka dig till något annat skyddsrum i närheten.)

Om luciafirandet (roligt och upplyftande)

Nu försöker vi rycka upp oss och tänka på något trevligt i stället. Ibland får man som

aktiv i en bostadsrättsförening frågan; så vad är det som gör din förening speciell? Inte sällan kommer frågan från någon som funderar på att köpa lägenhet i något av husen - och som nu undrar om det är värt att hänga med lite extra i budgivningen just på Kruthornsvägen. Det var också det som precis hände mig - därför passar jag på att dela svaret här;

Det finns flera svar på den frågan; ett kan vara boendeenkäten som under många år fungerat som styrelsens viktigaste beslutsunderlag (det är vad vi vet ingen annan bostadsrättsförening på jorden som så länge - över 20 år - och så systematiskt arbetat med den här typen av ständigt pågående boendedialog), ett annat kan vara att Solhjulet har en rätt unik förvaltningsorganisation där styrelsen direkt kan påverka vad fastighetsskötare, trädgårdsmästare och förvaltningen gör (de flesta andra föreningar sitter här fast i detaljerade avtal som är krångliga att ändra), men det vanligaste svaret blir nog ändå; våra medlemsarrangemang! Och där mellan Solhjulet Dag och föreningens födelsedagsfirande - sticker ändå Luciamorgonen ut alldeles särskilt.



Ingen bild gör ett par tusen marschaller på luciadagens morgon rättvisa, men den här försöker.

Det var luciadagens morgon år 2005 som traditionen föddes. Från det året lysas den morgonen i föreningen upp av något tusental marschaller, och redan året efter kompletterades tradition med serveringen av kaffe, glögg och lussebulle - och sedan dess har vi hållit på. Under några timmar passerar många hundra personer - det är det i särklass mest välbesökta av föreningens arrangemang. Under det år då

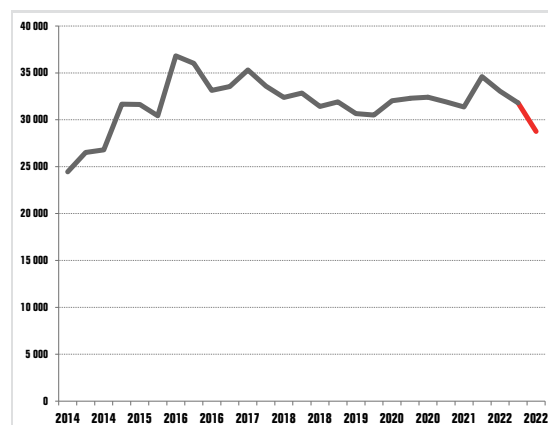
pandemin drog som värst över landet - tändes naturligtvis i alla fall marschallerna, kanske behövdes de också som mest då, men fika blev på distans hemma vid varje köksbord. Redan inför förra julen vågade vi oss ut - det var första gången många av oss mötte grannar på länge - och självfallet kör vi som vanligt även i år.

(Idén med fika som komplement kommer från en fastighetsskötare som arbetade här i föreningen på den tiden och som visste att helgonet Lucia, bland väldigt mycket annat förvisso men i alla fall, är vaktmästarnas och därmed också fastighetsskötarnas skyddshelgon.)

Om Lägenhetspriserna (lite deppigt)

Men så blir det tyvärr lite deppigt igen. Tidningarna har ju den senaste tiden också varit fulla med rapporter om "prisfall på bostadsrätter" och det ligger ju nära till hands att fråga sig hur det ser ut här i föreningen. Eftersom bostadsrättsföreningen Solhjulet är så pass stor - ett normalt år säljs omkring 70 lägenheter - så ger faktiskt enbart försäljningarna här en ganska tillförlitlig pristatistik. Som jämförelse kan nämnas att i hela Söderköpings kommun säljs kanske 30 bostadsrätter om året, i hela Vetlanda kommun lika många som här i föreningen och samma sak i Gällivare och Flen. En fördel med föreningens interna statistik, jämfört med den man kan läsa om i tidningarna, är också att den är aktuell och tar med alla försäljningar, även de som genomfördes för bara någon dag sedan.

Sedan drygt tjugo år bygger föreningens statistik i grunden på tidsperioden "tertialet" - alltså som kvartal fast med fyra månader - och i det tertialet som ännu pågår har elva lägenheter i föreningen fått nya ägare. (Att jämföra med det dubbla antalet tertialet före - men så är det alltså en dryg månad kvar av det innevarande.) Tittar man på genomsnittspriset per kvadratmeter så har priserna de senaste två månaderna fallit med nästan 10 procent - och till det ska läggas ytterligare 4 procents nedgång under tertialet (maj till september) före. (Totalt kan man säga att en normal trea alltså har tappat ungefär 300.000 kronor i värde i år.)



Genomsnittspriset per kvadratmeter räknat per tertialet (fyramånadersperiod) sedan 2014.

Detta kan ju låta dramatiskt, men då ska man också komma ihåg att under de sista månaderna 2021 (sista perioden med stängt samhälle på grund av pandemin) tog priserna ett kliv uppåt med 10 procent på fyra månader. Det är naturligtvis svårt att spå - men just nu ser det ut som om genomsnittspriset per kvadratmeter under hela 2022 hamnar någonstans kring 31.000 per kvadratmeter, att jämföra med 32.500 under året före. Då var inte heller 2021 någon rekordår - utan priserna var som allra högst redan under 2016, då de låg precis över 35.000 kronor räknat på hela året.

I år har faktiskt en lägenhet också sålts för under en miljon kronor - inte mycket, fem tusenlappar, men i alla fall - och det hände senast för så länge sedan som 2013. Innan man får panik över den uppgiften så kan det vara värt att poängtera att det handlar om den allra minsta lägenheten i föreningen - 19 kvadratmeter - och att en trea under året samtidigt har sålts för en bit över 2,8 miljoner kronor, vilket faktiskt aldrig har hänt i våra hus tidigare.

En annan spännande uppgift som vi kan plocka ur statistiken - och den kanske egentligen är en viktigare indikator om läget än kvadratmeterpriserna - är att de personer som hittills sålt i föreningen under 2022 gjort en genomsnittlig reavinst på över en halv miljon kronor var. Det är bara några ytterst få försäljningar där ägaren inte sålt för betydligt fler pengar än hon betalade vid köpet. Och då handlar det naturligtvis

ofta om personer som bott här mycket kort tid och inte sällan om någon som köpte under rekordåren 2016 och 2017.



Det är inte så lätt att illustrera Obligatorisk VentilationsKontroll - här en gubbe som mäter något.

Om ventilationskontrollen (vare sig kul eller tråkigt)

Så efter att ha rapporterat om några trista saker, men också någon lite roligare - så blir det slutligen några ord om en kommande aktivitet i föreningen som är svårt att känna något särskilt inför. Det handlar om den "obligatoriska ventilationskontrollen" som väl egentligen bara är något som vi, som fastighetsägare, måste göra. Ett "måste" helt enkelt - ungefär som att besiktiga bilen eller gå till tandhygienisten.

Ventilation anses på goda grunder så viktigt att fastighetsägare, som till exempel en bostadsrättsförening, är skyldig att med jämna mellanrum anlita en särskild (godkänd) besiktningsman som kontrollerar ventilationen i husets alla lägenheter. Detta heter alltså i formella sammanhang Obligatorisk Ventilations Kontroll, men till vardag säger alla »OVK« och en sådan är nu planerad för samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen i början av kommande år.

"Ventilation" handlar, som alla naturligtvis känner till, om hur luften i ett rum byts ut mot ny luft och hur ofta det egentligen sker. Det finns i grunden en lag som säger att luften i ett bostadsrum ska bytas helt varannan timme dygnet runt. Det betyder i sin tur att luften i en

bostadslägenhet, med fungerande ventilation, byts till ny luft tolv gånger under ett dygn. Det här kan ske av sig själv - i lite äldre hus talar man nämligen om »självdrag«, och där sker ventilationen, lite förenklat, genom hål i väggen - men i mer moderna hus finns det fläktar som hjälper till. Dessa fläktar - man talar då istället om »mekanisk frånluft« - sitter i så fall oftast på husets tak. En fläkt hänger ihop med flera lägenheter och konststycket är att få fläkten att dra ut lika mycket luft ur alla dessa lägenheter.

Husen här i föreningen är byggda precis i skiftet mellan modernt och gammalt och har därför självdragssystem i de sexton hus som byggdes först och mekanisk frånluft i de sista fyra (höghuset och de tre låghusen mot Danderydsvägen).

Själva besiktningen innebär egentligen i huvudsak att man kontrollerar att alla ventilationsventiler i lägenheterna har ett fritt flöde med luft, det vill säga att det inte är några ventiler som byggts in eller satts för. Det är faktiskt vanligare än man tror att ventiler försvinner i badrumsombyggnader eller i köksrenoveringar. Men här kan det naturligtvis uppstå en kollision mellan föreningen och den som äger lägenheten - det senare om man råkat flytta in i en lägenhet som renoverats eller byggts om efter den senaste ventilationsbesiktningen. Det kan ju vara lite bittert att få reda på att ett köksskåp sitter i vägen - eller att man i badrumsrenoveringen "råkat" sätta kakel över den öppning som egentligen är en del av ventilationen.

Men det där är ju specialfall - för de allra flesta av oss som bor i föreningen innebär OVK bara ett kort besök i lägenheten, och en gubbe som säger "jahaja, det ser ju bra ut". Avisering om vilken dag Du får uppleva detta kommer i brevlådan i god tid före.

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 våtrumsmarbeten 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.



	TRÄFFAS OFTA I JULETID	ÄR STAFFAN I VISAN	SERVERAS MÖRK TILL JUL KONDENS	LIGGER MJÖLNARENS KÄLLA VID	MEDDELANDE	PUTSAR	KÖRS KLIMAT-SMART
	→					↔	
	ÄR DÄLIG PROTEST			LÄMNA POST URBY			
	→						
	GOD AVSIKT SKISS				FÄRSRÄTTEN		ÄLSKAD ÄSNA
	→			KVICKHET FANTASTISK			
<i>Britt Marie</i>	↓	KÄRVÄNLIGT FALSK	LUNDQVIST PÅ TV OCH TEATER TALGOXE	NÄRA GYMNASIUM	ÄR VÄR FÖRENING	I DET FRIA	KVINNA STARTAR OLIKA
UTOVAS INTE VINTERTID							VILL VÄL INGEN HA SOLEN SOM GUD
MOT TÄBY					HEN GER KUNSKAP POTATIS-MAT		
BITA		BOKBLAD			→	RÄKNINGEN DE FLAMMAR UPP	TJEJEN I GRANNHUSET
→			AKTIEBOLAG INTA		GICK PÅ VATTEN		I FIN RING KNIPA
PYSER PÅ SICILIEN	↓		ÄR VISS VILLA	GÅR I MÅNGA LÄNDER ILSKEN		ÄR RUTINERAD FLACKA	
KOMMER LUCIA MED		ÄR VISST VÄRLDENS LÖN ORDER			BAKVÄND DRIFTIG		ÄR
↓						KRYSSDEL KONTRA	ÖKENLIK
STUMP			RÖKA	GRILLBIT SPRÅKSKOLA		LIKFNAR GALLER	BÄR KOTTAR TVÅ FOT
KOMMER FÖRENINGEN ATT BJUDA PÅ	FILMHUS LOS ANGELES		OCHKRUMELUR EDER		KALLAS VI VID MAJROS		ONASSIS MOTIONS-SLINGA
FÖR JULENS DOPP	→					ÄR EN HAL ÄL	
↓				PÅ GAMMAL COGNAC		BRANDKÄREN SOM HÄLSADE PÅ	

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 'epidemins' 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.

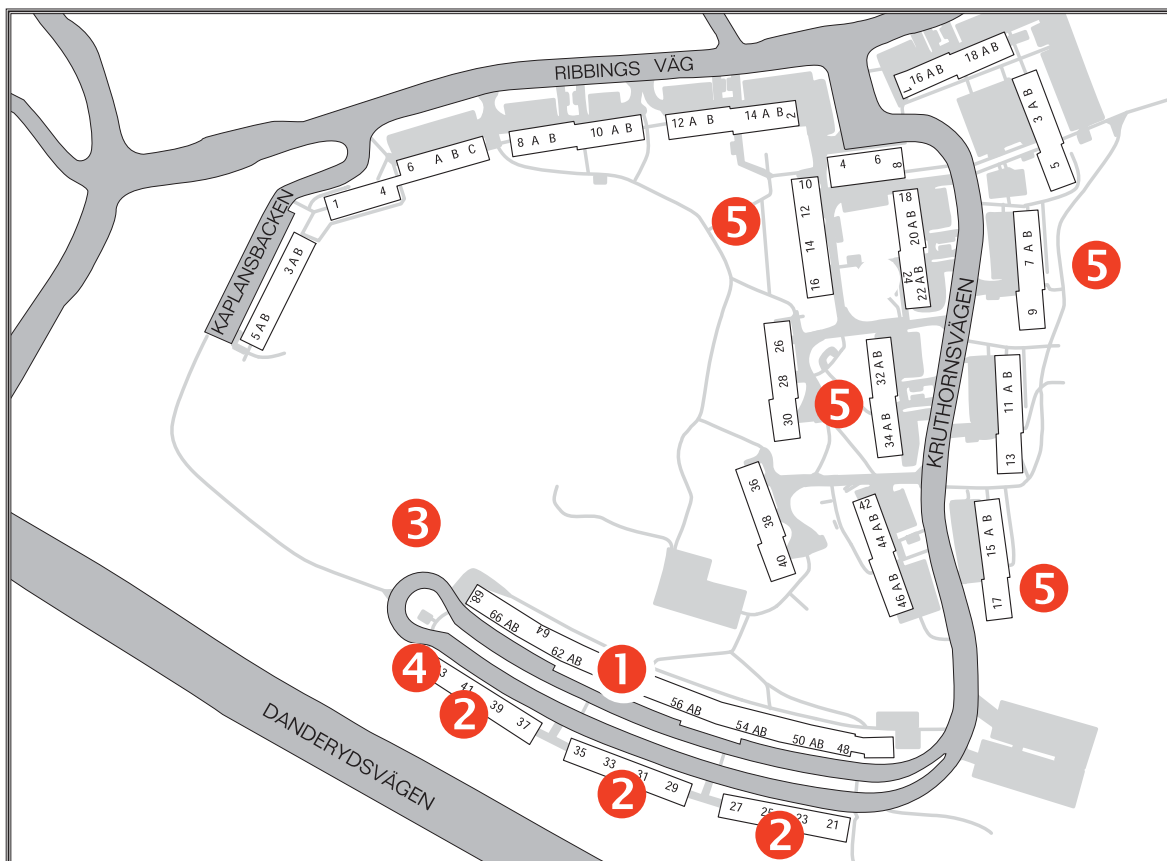
På den tiden skickade man hela korsordet som lösning – men när det gäller korsordet här

ovan så handlar det istället om att komma på det ord som döljer sig i de gröna rutorna. Bokstäverna är då hoprörda, men rätt svar ger namnet på "aktuella dagar (eller helger)".

De tre först öppnade rätta svaren, belönas alla med ett exemplar var av den fantastiska kokbok som Paul Svensson just skrivit. En mångfaldigt prisbelönt bok "Grönsaker A-Ö" som kan vara bra inspiration nu när många av oss kanske fortfarande sitter hemma och lagar en massa mat på grund av en annan epidemi.

När du löst puzzlelet 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 Arbetet med att byta belysning i höghusets trapphus är antagligen precis klart när du läser den här texten. Den nya är ytterligare lite mer energieffektiv än den som tidigare fanns - detta då lamporna dessutom släcker ner när ingen finns i närheten.

❷ Tre andra hus, som fick LED-belysning i trapphuset för så länge sedan att det nu är dags att byta armaturerna, är låghusen ut mot Danderydsvägen. Det bytet planeras under kommande vår.

❸ Här uppe på toppen av Edsberget har en del nya starka strålkastare satts upp, kanske särskilt bra för alla dem som använder hundrastgården.

❹ Apropå ventilation så har en av fläktarna på taket till ett av husen efter Danderydsvägen gått sönder och sedan ett par veckor sitter en ny på plats.

❺ Under våren kommer en hel del så kallade »potthål« i asfalten kring husen att lagas.

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

