

# DET SEXTIOSJÄTTE ÅRET

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET  
LITE OM VÅR VERKSAMHET UNDER ÅR 2025 & ÅRSREDOVISNINGEN**



*Det som Du just nu läser är den sextiosjätte årsredovisningen  
i bostadsrättsföreningen Solbjulets sextiosju åriga historia.*

*Det första året efter bildandet*

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

*Den som har nummer ett är daterad i början av mars 1961.*

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

*Precis vid Lucia 1963 flyttade en förväntansfull familj  
in i den sista av nästan 700 nybyggda lägenheter.*

*Det här häftet handlar om föreningens verksamhet under år 2025.*



Ninni Lund  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH VICE ORDFÖRANDE



Mikael Åberg  
ORDINARIE LEDAMOT



Maritha Björkengren  
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg  
ORDINARIE LEDAMOT



Yvonne Junling  
SUPPLEANT



Stefan Jeppsson  
SUPPLEANT



Peter Wänggren  
SUPPLEANT



Christer Lundquist  
SUPPLEANT



*Så här kan det se ut när föreningen som omväxling är inomhus och firar lucia. När den 13 december är en vardag, så sker serveringen istället utomhus och tidigt på morgonen, men även när vi ses på eftermiddagen så lyser tusentals marschaller upp föreningen.*

# I.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är Sollentunas allra största bostadsrättsförening och samtidigt kommunens största privata ägare av bostadsfastigheter. Föreningen äger och förvaltar, sedan drygt 60 år, tjugo hus på egen mark i kommundelen Edsberg. I husen fanns vid slutet av året totalt 701 bostadslägenheter, nästan lika många parkeringsplatser och garage samt en ensam kommersiell lokal.

De senaste åren har det tillkommit tretton bostadslägenheter i föreningen, samtidigt har det försvunnit ett antal kommersiella lokaler. Det är resultatet av ett långsiktigt arbete som styrelsen inledde redan för drygt tjugo år sedan. Den enkla logiken bakom dessa ombyggnader från lokal till bostad är; att lokaler är svåra att hyra ut och ger osäkra intäkter – bostäder å andra sidan är enkla att sälja och ger sedan säkra inkomster. Det var också exakt det som motiverade föreningsstämman i maj år 2002 att lämna uppdrag till styrelsen att successivt bygga om lokalerna i föreningens hus till bostäder. Under hösten 2018 avslutades den sista etappen – där en lokal i höghuset (fastighetsskötarnas tidigare verkstad) byggdes om till ytterligare en bostad – och föreningen innehåller nu alltså 701 bostadslägenheter att jämföra med ursprungliga 676.

Normalt beskrivs föreningen som ägare av »tjugo hus«, men det handlar mer korrekt om 26 stycken »fastigheter« och samtliga dessa är bebyggda med »hus«. Ekvationen går ihop därför att föreningens höghus består av tre fastigheter (med namnen Experten 1, 2 & 3, där Experten 3 är den del som utgör panncentralen). Effekten, Eldröret, Emaljen och Ensittaren är fastigheter med parkeringar. De tre förstnämnda är garagelängorna framför höghuset och den senare är föreningens parkeringshus. De övriga alldeles vanliga bostadshusen heter i dessa formella sammanhang Epoken I till och med II (Epoken 6 är affärshuset och det var således därifrån som namnet »Epokens Livs« härstammade), Enbusken I till och med 5 samt Etaget I till och med 3.

Dessa 26 fastigheter har i skrivande stund ett sammanlagt taxeringsvärde på häpnadsväckande 942 miljoner kronor. Taxeringsvärdet, som förr utgjorde beräkningsgrunden för den fastighetsskatt som föreningen betalade, har idag ingen direkt praktisk betydelse. Skatteverket roar sig trots detta med att vart tredje år i en komplicerad process fastställa nya taxeringsvärden och varje gång brukar det sammanlagda värdet på föreningens hus stiga med ett allt större gäng miljoner kronor. Senast skedde detta inför 2025 när skattemyndigheten tyckte att värdet på föreningens hus och marken de

står på hade ökat med en kvarts miljard kronor under de senaste sex åren. Från 750 miljoner kronor till bara felräkningspengar från miljarden – och kastar man ett öga på ännu äldre uppgifter så ser man att taxeringsvärdet steg över 100 miljoner först några år in på 1990-talet. Och sedan dess har värdet på föreningens fastigheter alltså stigit med så där 30 miljoner kronor om året – beloppen är så gigantiskt stora att de är svåra att ta till sig.

Lyckligtvis spelar detta ingen roll, och alldeles särskilt lite för oss. Fastighetsskatten beräknas nuförtiden per bostadslägenhet – ungefär 150 kronor per lägenhet och månad. För kommersiella lokaler beräknas fastighetsskatten visserligen fortfarande som en procent av taxeringsvärdet. Men föreningen har efter ombyggnaderna nästan inga kommersiella lokaler kvar. Det totala taxeringsvärdet på lokaldelen uppgår till knappa 10 miljoner kronor och är då hälften av vad det var för några år sedan. Även här finns det alltså en fördel med att förvandla lokaler till bostäder – föreningens kostnader för fastighetsskatt sjunker för varje lokal som byggs om.

Rent teoretiskt ska taxeringsvärdet motsvara ungefär 75 procent av husens marknadsvärde. Att köpa samtliga bostadsrätter i föreningen skulle dock, med priserna under 2025 som grund för beräkningen, kosta närmare

en komma fyra miljarder kronor. Det är 1.400.000.000 kronor – ett belopp som står i märklig kontrast till vad det för 60 år sedan kostade att bilda föreningen, köpa marken och bygga alla husen.

## II.

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

De som byggde var Skånska Cementgjuteriet, och parallellt uppförde de också husen innanför Ribbings väg på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget Sollentunahem. Där började man bygga något år tidigare – men även om man tar hänsyn till det så är det en imponerande bedrift att på knappa sex år bygga en helt ny stadsdel med över 1.700 lägenheter, ett butikscentrum, två skolor och en fritidsgård. Hösten 1963 fylldes också dagstidningarna med stora annonser

där Skånska Cementgjuteriet stolt berättade om sitt storverk i Edsberg.

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

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är in i minsta detalj ritad av arkitekten Ernst Grönwall (planteringarna och lekplatserna kring husen är dock ritade av trädgårdsarkitekten Eric Anjou). Grönwall är en av Sveriges mest namnkunniga arkitekter och han har ritat flera av Stockholms vackraste »funkis«-hus och dessutom biografen Draken på Kungsholmen.

Det som gör föreningen speciell är att styrelsen, redan vid sitt andra möte 1959, gav Grönwall fria händer att utforma hela det bostadsområde som skulle bli Solhjulet. Ernst Grönwall har därför fått göra egna ritningar till allt; från stadsplanen – det vill säga var husen och gatorna skulle byggas – till hur den utdragbara skärbrädan i lägenheternas kök skall se ut. Fastigheterna Experten och Etaget (höghuset och de tre låga husen ner mot Danderydsvägen) samt parkerings-

längorna Effekten, Eldröret och Emaljen är k-märkta av Sollentuna kommun.

I föreningens bokföring från de första åren har vi hittat uppgiften att den totala kostnaden, inklusive köp av mark och anläggning av vägar samt bygget av alla husen här i föreningen, uppgick till 39.029.881 kronor och 49 öre. Jo, man räknade faktiskt med ören även på så här stora belopp i föreningens bokslut fram till början av år 1973. För att sätta dessa 39 miljoner kronor (och 49 öre) i perspektiv, så bör man betänka att en femrums-lägenhet inför inflyttningen i början på 60-talet kostade 5.777 kronor.

Alla lägenheter i föreningen, inklusive de 123 bostadsrättsgaragen, såldes tillsammans, hopräknat och totalt för 2,8 miljoner. Den där meningen kan vara värd att läsa en gång till, innan vi hoppar dryga 60 år fram i tiden.

### III.

I mars 2016, såldes en lägenhet på Kruthornsvägen för 3,4 miljoner kronor. Det var en fyra i höghuset och det blev därmed den första lägenheten i föreningen som såldes för 3 miljoner eller mer. Då var alla vederbörligt imponerade och förvånade, men sedan dess har faktiskt ytterligare arton lägenheter sålts för över tre miljoner kronor styck.

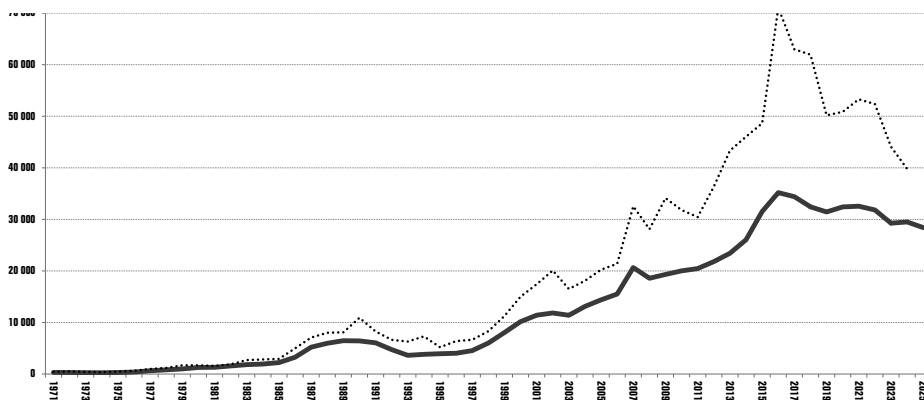
Det hade då gått drygt 15 år sedan (år 2001) en lägenhet i föreningen för första gången såldes för en miljon kronor eller mer. I år, 2025, såldes som vanligt i princip alla lägenheterna för en miljon kronor eller mer - under de senaste åtta åren har det faktiskt bara skett två försäljningar under miljonen och det var 2022 när föreningens allra minsta lägenhet, 19 kvadratmeter, såldes för fem tusenlappar mindre men faktiskt också nu, under året som gick, när en annan etta prissattes precis under.

Men egentligen borde väl avrundningen hjälpa upp statistiken den här gången så i princip är det numera enbart miljonaffärer. Det här är faktiskt ett konstaterande som manar till viss eftertanke – på lite knappt tjugo år har vi gått från en situation där rekordlägenheten kostade en miljon – till i dag när ingen lägenhet säljs för

mindre än 1.000.000 kronor. Här kan man också notera att en tredjedel av lägenheterna under 2025 dessutom fick en slutlig prislapp på två miljoner eller mer.

Ett alldeles vanligt år får ungefär 10 procent av lägenheterna i föreningen nya ägare – men under 2025 genomfördes bara 54 lägenhetsaffärer. Det betyder att det såldes lite färre lägenheter än »normalt«. Bostadsrättsgarage säljs det i genomsnitt 6 per år, och på det sättet blev 2025 väldigt normalt – med just 6 överlåtelser.

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 28.404 kronor under 2025, att jämföra med genomsnittspriset året före på 29.499 och 29.275 året före det. Det betyder att genomsnittspriset sjönk med lite drygt tre procent.



Heldragna linjen visar genomsnittligt pris i kronor per kvadratmeter lägenhet i föreningen.  
Prickad linje visar det högsta kvadratmeterpriset respektive år.

Ska man sammanfatta utvecklingen under lite längre tid så kan man säga att genomsnittspriserna sista månaderna 2025 var nästan exakt de samma som de första månaderna 2015. Lite under 30.000 kronor per kvadratmeter lägenhet - eller om man så vill cirka två miljoner för en genomsnittlig trea.

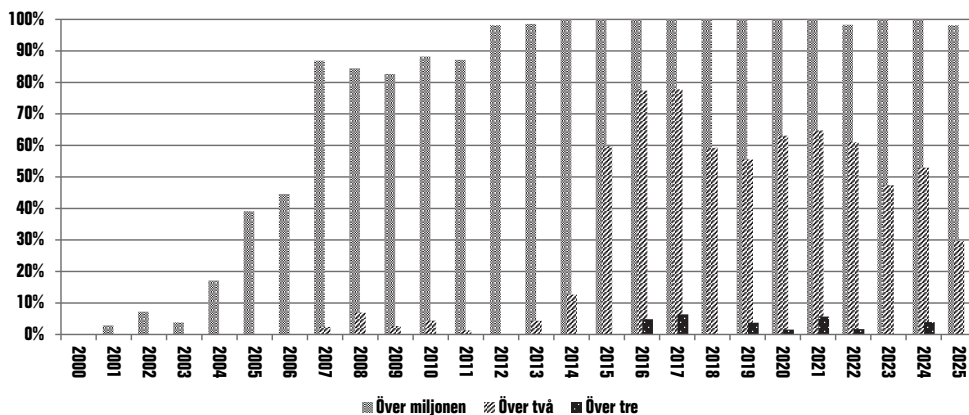
Däremellan har priserna rusat i höjden två gånger. Först i början av 2016 - då kvadratmetern steg till nästan 37.000 kronor. Där gick det väldigt snabbt och under en fyramånadersperiod (vi räknar statistiken i tertial) kunde vi förväntat räkna in en prisuppgång på 20 procent. Den där genomsnittliga trean ökade alltså med nästan en halv miljon i pris på dryga 100 dagar. (Ytterligare 10 år tillbaka, kring 2004, var det vad hela den lägenheten kostade). Sedan föll priserna och kvadratmetern var i slutet av 2019 (precis före pandemin) tillbaka kring 30 tu-

senlappar. Under pandemin var allt märkligt och precis när det var dags att titta ut igen tog priserna ett oräntligt skutt upp och toppade nära 34.000, men sedan har de alltså fallit tillbaka igen.

De 54 överlåtelseerna under 2025 fördelade sig mer exakt som följer. Priserna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror:

- 7 ettor till genomsnittspriset 1.194.000 (1.242.000) kronor;
- 13 tvåor till genomsnittspriset 1.785.000 (1.802.000) kronor;
- 31 treor till genomsnittspriset 1.923.000 (2.055.000) kronor;
- 3 större lägenheter (fyror och femmor) 2.217.000 (2.815.000) kronor.

Till detta kommer att de sex bostadsrättsgaragen såldes för i genomsnitt 260.000 (262.000) kronor styck.



Andel av lägenheterna i föreningen som sålts för över en miljon, över två samt slutligen över tre miljoner kronor. I de högre grupperna ingår också de lägre.

## IV.

De allra sista inflyttningarna (i helt nybyggda lägenheter där ingen bott tidigare) skedde den 15 december 1963. Det var lägenheterna på Kruthornsvägen 66 A och B som blev klara precis efter Lucia – och en av de familjer som flyttade in då, bor kvar i samma lägenhet än i dag. Det betyder alltså att de för ett par år sedan hade anledning att fira 60-årsjubileum.

I föreningens lägenhetsregister antecknas naturligtvis när någon köper en lägenhet, där kan man alltså se att det finns några få lägenheter (för varje år som går försvinner någon och det är ju inte så lite trist) som inte bytt ägare sedan byggåren 1962 och 1963. Men det finns också några till som bott här lika länge, men som sedan flyttat inom föreningen. Lägenhetsregistret säger bara när man köpte den bostadsrätt som man fortfarande bor kvar i – inte när man flyttade till föreningen.

Från lägenhetsregistret kan man enkelt sammanställa en del annan statistik om föreningens demografi – eller egentligen mer exakt formulerat: om de som äger bostadsrätter och är medlemmar. 60 procent har bott i föreningen kortare än tio år, 20 procent mellan 10 och 20 år, cirka 10 procent mellan 20 och 30 år samt slutligen –

och där ingår naturligtvis gruppen som alltid har bott här – drygt 10 procent mer än 30 år. Räknar man samman detta så ser man att en genomsnittlig boende i föreningen har bott här i lite knappt 12 år.

Så här långt har det handlat om de som äger lägenheterna – men naturligtvis bor det fler i föreningens hus. Enligt statistik från Sollentuna kommun så var 1.365 personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2025. Så många har det inte bott i föreningen sedan i slutet av 70-talet. Från någonstans närmare 2.500 personer (en exakt siffra saknas tyvärr) när föreningen var nybildad så sjönk invånarantalet sedan långsamt ner till precis över 1.000 personer i början av 90-talet, och först 20 år senare började kurvan stiga igen mot dagens nivåer.

## V.

En bostadsrättsförening drivs, per definition, utan vinstintresse. Lägenheterna upplåts till »självkostnadspris«, och eventuella vinster och förluster är till för att balansera varandra mellan åren. (Det här återkommer vi också till ett par gånger till.)

Till exempel en varm vinter, med låga kostnader för uppvärmning, jämnas ut av en annan kallare vinter med högre kostnader. Den här självkostnadsprin-

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

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

Detta är också den självklara bakgrunden till att styrelsen tvingats höja avgifterna ett antal gånger under de senaste åren.

Prishöjningarna i samhället »inflationen« har som bekant i perioder legat över 10 procent, även om det lugnat ner sig lite just nu. Det är priserna »i allmänhet« som stiger så mycket – samtidigt som priserna för en del saker har skenat i väg helt orimligt. Tidningarna har skrivit om »elpris-smocka«, »räntechock« och (lite mindre klatschigt formulerat) »att fjärrvärmens blir 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.

»Inflationen« för bostadsrättsföreningen Solhjulet – och väldigt många andra ägare av flerbostadshus – har därför vissa år egentligen hamnat en bra bit över 20 procent per år. I klartext betyder det alltså att om föreningen köper exakt samma saker – och exakt lika mycket av allt – under 2026 som vi gjorde under förra året så blir den totala kostnaden ändå ordentligt mycket högre. (Om man tittar på de fyra grejer där kommunen har monopol - sophämtning, fjärrvärme, elektricitet och vatten - så har kostnaderna ökat med drygt 5 miljoner kronor per år om man jämför föreningens budget för 2020 med den för 2026 - och då räknar vi alltså med att förbruka exakt lika mycket. Det handlar om kostnader som bara här stigit med nära 50 procent.)

Men trots detta har styrelsen vid varje budget, inför varje årsskifte, beslutat att höja avgifterna för lite. Som ett slående exempel kan nämnas 2023 då höjningen som beslutades var 10 procent men egentligen borde varit en bit över 25 procent. Detta 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. Men i praktiken handlar det bara om att kostnaderna omfördelas mellan bra och dåliga år.

Styrelsens beslut att vara försiktig med avgiftshöjningarna leder också till att föreningen kommer att gå med en formell förlust även under kommande år. Redan i förtydligandet »formell« finns också en antydning om att begreppet »förlust« inte är helt 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.

I korthet handlar det om att avskrivningar visserligen är en kostnad, men den motsvaras inte av någon riktig utbetalning. I föreningens budget för kommande år (2026) 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 kro-

nor 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. (Lite mer om den historiska bakgrunden till just detta finns också i stycke åtta nedan.)

Om man ska vara lite formell så kan man säga att styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet »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».

## VI.

Så vart tar förlusterna vägen, undrar kanske någon, och ser inte föreningens ekonomi dålig ut med en massa förluster staplade i årsredovisningen?

Det enkla svaret på den första delen av frågan är att förlusterna samlas på ett konto i bokföringen för att sedan i framtiden »betalas av« när föreningen går med vinst. Posten i balansräkningen (bokföringen) heter passande nog »balanserat resultat« och är helt enkelt en summering av föreningens alla årliga vinster och förluster sedan den bildades. I den senaste årsredovisningen (per sista december 2024) uppgick den här posten till minus 16 miljoner kronor. Det betyder alltså att föreningen sedan starten gått med en sammanräknad förlust - och 16 miljoner kan ju låta som en väldig massa pengar. Men givet föreningens storlek är det i sig inget att bråka om - jämför till exempel med att bostadsrättsföreningen Solhjulet varje år har inkomster på närmare 50 miljoner kronor.

Förlust är det som uppstår när kostnaderna är större än inkomsterna. Ett

sätt att förklara hur de här 16 miljonerna i negativt resultat uppkommit bli därmed; att föreningens intäkter (alla år sammanräknade) helt enkelt har varit 1,6 procent lägre än kostnaderna. Om avgifterna hade satts aldrig så lite högre där i början (kring 1966) så hade föreningen nu istället kunnat redovisa en vinst. (Av detta kan man ännu en gång se vådan av att styrelser i bostadsrättsföreningar ser »oförändrade avgifter« som någonting positivt - när det i själva verket bara är ett lömskt sätt att skjuta över kostnader på kommande ägare och generationer.)

Men ser det då inte dåligt ut när en bostadsrättsförening har en »massa« förluster, kanske till och med så stora att det egna kapitalet blir negativt? Så kan det kanske vara i en del fall inte minst eftersom det kan vara svårt för den som är intresserad av att köpa en lägenhet här i föreningen att förstå de här ganska komplicerande ekonomiska sammanhangen. Och många tycker nog - kanske utan att egentligen förstå vad det handlar om - att » eget kapital« det ska man ha, och positivt ska det vara! Några kanske också blandar ihop bostadsrättsföreningar med de regler som gäller för aktiebolag (där måste det egna kapitalet alltid vara positivt, annars får man lägga ner).

Men i grunden är det viktigt att komma ihåg att huvudorsaken till att

det egna kapitalet här hos oss just nu ligger nära minus, är konstiga och minst sagt världsfrånvända bokföringsregler.

För tänk att du får frågan; »Hur rik är du?«. För att ge ett svar så summerar du snabbt värdet på alla dina tillgångar och sedan räknar du bort lån och andra skulder - och det som sedan blir kvar är din »nettoförmögenhet«. Om du fick samma fråga men var ett företag (eller för den delen bostadsrättsförening) så skulle du räkna på precis samma sätt, men slutsumman skulle istället kallas för organisationens »egna kapital«. (Logiken här är att tillgångarna finns på ena sidan av balansräkningen och på den andra finns skulderna och »nettoförmögenheten«, det egna kapitalet, och därför är de båda sidorna alltid lika stora.)

När du räknar in bostadsrättslägenheten som du äger, så utgår du självfallet från dagens priser - vad grannen just fick betalt för en likadan lägenhet - och inte från vad du betalade för lägenheten när du köpte den. För de som bott här i föreningen en längre tid så handlar det om en betydande beloppsskillnad. (Den trea som för 25 år sedan kostade knappa 700.000 kronor kostar i dag 2 miljoner, och skulle du råka tillhöra den grupp som bott här sedan 80-talet ja då betalade du inte mer än 150.000 för lägenheten, för att inte tala om de fyra tusen som betala-

des i början av 60-talet när lägenheten var »nyproduktion«.)

Det här kan ju låta helt självklart - ingen rimligt funtad skulle utgå från inköpspriset - lägenheten är så klart värd 2 miljoner idag oavsett vad du köpte den för - men märkligt nog är det inte så man resonerar i en bostadsrättsförening. Fastigheterna värderas då i stället, precis bakvänt, till förvärvskostnaden - det vill säga vad det kostade att köpa marken och bygga husen (där i början av 1960-talet). Som vi redan nämnt handlade det om totalt 38 miljoner kronor - och nu efter 60 års planmässiga avskrivningar är husen upptagna till 4,6 miljoner kronor i bokföringen och till det kommer marken (på mark görs inga avskrivningar så här handlar det om inköpspriset) bokförd till ytterligare 2,6 miljoner. Alltså totalt drygt 7 miljoner (!) för alla (!! ) föreningens fastigheter som i vart fall är värda minst en miljard (!!!). Det här innebär att föreningens »egna kapital« - skillnaden mellan tillgångar och skulder - i princip är ingenting om man får tro bokföringen. (Eller om man ska vara riktigt petig, 16 miljoner kronor mindre än ingenting.)

Syftet med föreningens årsredovisning är naturligtvis att ge en så rättvisande bild av det ekonomiska läget som möjligt. Och det är ju helt uppenbart att så inte är fallet eftersom fas-

tigheter för drygt 1.000 miljoner kronor är bokförda till inte ens 8 miljoner. Bokföringstekniskt rättar man till detta genom en så kallad »uppskrivning« - fastigheterna värderas helt enkelt upp till ett rimligare och mer rättvisande värde. Då tillgångarna på ena sidan i balansräkningen ökar, skulderna påverkas naturligtvis inte, så ökar också det egna kapitalet på den andra sida. Simsalabim!

Här finns ytterligare en abrovink - för bokföringsreglerna säger att om man skriver upp värdet på husen så ökar föreningens kostnader för avskrivningar. Avskrivningar är förvisso en kostnad som inte motsvaras av en utbetalning (det där har vi redan skrivit om) men det motverkar ju hela syftet med manövern om den formella förlusten samtidigt ökar. Uppskrivningen äter då på sikt upp sig själv. Mark är dock inte, som det formellt brukar heta, »föremål för avskrivning«. Det är ju också fullt begripligt för på en tomt finns det ju inget som slits eller förändras. Därför påverkas inte föreningens resultat om man bokför marken - skriver upp den - till sitt rätta värde.

Det värde i bokföringen som uppstår i bokföringen kallas formellt för »uppskrivningsfond« och redovisas som en del av föreningens egna kapital. Det som görs är alltså helt enkelt att värdet på marken i föreningens årsredovisning istället för det nuvarande

bokförda värdet på knappa tre miljoner bokförs till ett mer riktigt värde och då brukar man i första hand snegla på taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet på marken har skattemyndigheten precis fastställt till 271 miljoner kronor. Det exakta beloppet beror dock den externa värdering som kommer att utföras under den närmaste tiden. När ansvaret är så stort - styrelsen vill ju verkligen inte göra fel när det handlar om så här beloppsmässigt stora beslut - krävs ett ordentligt underlag och det tar lite tid att sammanställa. Styrelsen planerar för att kunna besluta om en uppskrivningsfond under 2026 - och detta kommer således att synas först i nästa årsredovisning.

Samtidigt ska man vara medveten om att det här är en bokföringsteknisk åtgärd, och att den egentligen inte löser det underliggande problemet.

## VII.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har nämligen under de senaste 20 åren utfört underhåll och reparationer av husen för, svindlande, 300 miljoner kronor. Föreningen har rätt nyligen avslutat en mycket stor renovering av fasader, balkonger och tak. Tidigare har föreningen renoverat värmesystemet, bytt ut alla kulvertar, relinat avloppsrören (insidan har förstärkts med ett lager plast), dränerat om käl-

larväggar, renoverat alla tvättstugor, byggt om alla lekplatser och installerat bredband.

300 miljoner kronor är inte på något sätt oväntat eller överraskande. Behoven av dessa åtgärder har faktiskt varit förutsägbara och kända allt sedan föreningen byggdes för dryga 60 år sedan. Om man har ett hus så vet man nämligen att; tak håller ett visst antal år; tvättstugor måste renoveras med viss periodicitet; avloppsrör börjar läcka efter 40 år och något måste göras.

När bostadsrättsföreningen byggts klart av Skånska Cementgjuteriet sent 1963 så började husen »förfalla« – det är naturligtvis inte rätt ord, men det saknas ett bättre. Folk gick i trapphusen, åkte i hissarna och tvättade i tvättstugorna. Det regnade och blåste på fasader och tak, barn gungade i lekparkerna och garageportarna öppnades och stängdes. Avloppsrören i gjutjärn började rosta – det korrekta ordet är grafitera, men det är i stort sett samma sak – redan när den först inflyttade familjen sköljde sin första potatis i kökets vask.

1992 kunde de som hade flyttat in först i föreningen, och som ännu bodde kvar, fira 30-årsjubileum. Lite grovt hade då exempelvis avloppsrören 10 år kvar av sin tekniska livslängd (man brukar som sagt räkna med att gjutjärnsrör håller tätt i drygt 40 år).

De vita balkongväggarna var då tekniskt sett redan inne på sitt andra intervall – de bör målas om vart tjugofemte år för att betongen ska klara frostsprängning (låter man bli att måla så kommer det surt efter med ännu dyrare reparationer). Sammanfattningsvis hade föreningens fastigheter där i början av 90-talet använts, nöts och slitits i 30 år – och rimligt vore då naturligtvis att det fanns pengar avsatta för en del av detta underhåll. De som bott i husen borde ha betalat sin andel av underhållskostnaderna.

I årsredovisningen för 1991 kan man se att föreningen då hade sparat undan 5.080.540 kronor för framtida underhåll. Här inleds också en period av tio år med i praktiken oförändrade avgifter – och när 1990-talet tar slut och föreningen snart fyller 40 år finns 7.636.387 kronor och 71 öre avsatta för underhåll (jo, man specificerade beloppet med ören trots att ettöringarna försvann redan 1972). Med tanke på de verkliga underhållskostnaderna (samanräknat en halv miljard) så är det faktiskt helt korrekt att säga att föreningen firade sin 40-årsdag med noll kronor sparade till framtida underhåll.

## VIII.

Under ett par år har bostadsrättsföreningen Solhjulet, som vi redan antytt, också redovisat en förlust i bokslutet.

Längst ner i resultaträkningen har det alltså stått minus och ett antal miljoner kronor. Det kan ju låta dåligt men är faktiskt ingenting att hänga upp sig på, eller kanske mer exakt någonting som man borde hängt upp sig på för väldigt länge sedan. På samma sätt som föreningen har varit dålig på att avsätta pengar till framtida underhåll har man också varit dålig på att gå med vinst.

Men vänta lite, invänder någon, nyss skrev ni (kapitel fem ovan) att tanken med en bostadsrättsförening var att den inte skulle gå med vinst. Nja, men vi skrev också att det ena årets vinst skulle användas till att täcka förlust det andra. Det är ju helt naturligt inte så att föreningens alla kostnader är jämnt fördelade.

Något år kan det vara så att en vattenskada inträffar, någonting som kan kosta ett par miljoner att reparera även om skadan i sig inte är gigantisk. En vattenledning som börjar läcka i en lägenhet på de övre våningarna i höghuset orsakar skador för ett par miljoner kronor för föreningen och det efter ersättningen från fastighetsförsäkringen. Ett avloppsrör i en källare som går sönder – ibland går rör sönder – är någon miljon till och den typen av skador täcks inte av fastighetsförsäkringen.

Stora renoveringsprojekt som fasadrenoveringen leder till löpande kostnader för föreningen – som inte ingår i

själva entreprenaden – och även här blir det lätt ett antal miljoner kronor i extra kostnader. Om man inte tillfälligt vill höja avgifterna under det året så blir resultatet att föreningen går med förlust – och det vill man ogärna eftersom ingen gillar att avgifterna höjs, men än mindre om de skulle pendla kraftigt mellan åren.

Grundtanken med bostadsrättsföreningen är här att dessa förluster ska täckas av de vinster som föreningen gjort »vanliga« år utan vattenskador, utan stora renoveringsprojekt och extra kostnader. Under föreningens första 30 år – alltså fram till 1990 – gick föreningen med 146.146 kronor och 71 öre i vinst. Inte per år utan totalt. Tio år senare var motsvarande siffra 2,5 miljoner kronor – och av det kommer nästan hela summan från 1991 då man höjde avgiften med 30 procent. Alltså på en gång! Det säger sig själv att det inte är speciellt bra med den typen av kraftiga avgiftshöjningar, utan målsättningen för styrelsen måste vara att successivt anpassa avgifterna.

De där 2,5 miljonerna hade krympt ihop till 1,6 miljoner tio år senare och till slut blev det, efter ett par år med förluster under den stora fasadrenoveringen, noll kronor i ansamlade vinster kvar. Det låter kanske väldigt oroväckande, men faktum är att det egentligen inte betyder någonting.

Som vi redan nämnt är det nämligen märkligt nog så att föreningen trots förlusten hade större inbetalningar än utbetalningar under året.

Under några år kommer nu föreningen att gå med förlust, avgifterna kommer som vanligt att höjas med några procent om året och snart nås en ny jämvikt. Utan att det egentligen är ett argument så kan det ändå vara viktigt att notera att väldigt många bostadsrättsföreningar går med den här typen av förluster – eftersom många är nöjda med att det kommer in mer pengar till föreningen än det varje år betalas ut. I Stockholms innerstad är det närmare regel än undantag att föreningarna har ansamlade förluster i balansräkningarna.

*(Vi upprepar oss lite här och skrev ungefär samma sak för ett par sidor sedan – men detta är antagligen det viktigaste vi skriver i årsredovisningen så därför tjatet.)*

Detta är också tillåtet och egentligen inget märkligt – även om styrelsen här i föreningen naturligtvis har målsättningen att komma i ett läge när vi istället går med vinst och samlar ihop i ladorna inför kommande perioder när kostnaderna av något skäl blir större är normalt. En sådan period kan ju utan tvekan bli när ett »riktigt« stambyte genomförs någonstans där i en fjärran framtid.

## IX.

Föreningens underhållsplan visar i dag på kostnader på ytterligare 234 miljoner de närmaste 35 åren. Men utöver det kommer post gällande byte av stamledningar som är svår att sätta prislapp på. Den relining som genomförts de senaste åren berör nämligen bara avloppsrören, och inte övriga stamledningar (varmvatten, kallvatten, elektricitet samt värme till elementen). (Det ska här också läggas till att föreningens underhållsplan just nu flyttas från ett system till ett annat. Det kan ju låta som en rutinåtgärd – ett datorprogram som ersätter ett annat – men det allra viktigaste när det gäller underhållsplanering är hur den databas som priserna hämtas från är upplagd. Den nya helt uppdaterade underhållsplanen, som beräknas vara helt klar om ungefär ett år, bygger på mer verkliga priser än dagens som bygger på mer teoretiska. Exakt hur stor skillnaden blir är vi som skriver den här texten lika nyfikna på som du som läser den.)

De ursprungliga avloppsrören är tillverkade av gjutjärn och sådana håller normalt omkring 40 eller 50 år. Därefter är gjutjärnet så angripet (»grafterat«) att det finns stor risk för hål i ledningarna, med vattenskadorna som följd. Reliningen innebär att rörens insida kläs med ett lager av plast och

detta förlänger hållbarheten med många år – den bästa uppskattningen just nu är omkring 20 år. Det är med andra ord precis lika länge som man räknar med att ett helt nyrenoverat badrum håller.

Någon gång i framtiden – sannolikt om 20 eller 30 år kommer alla de andra ledningarna att behöva bytas ut, och då ligger det antagligen nära till hands att fundera på om föreningen inte ska passa på att fysiskt byta även de relinade avloppsledningarna mot nya. Någon gång kommer föreningen alltså att behöva genomföra ett traditionellt stambyte (el, vatten och avlopp) och det måste naturligtvis tas med i underhållsplaneringen.

Under de senaste dryga tjugo åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2026 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på drygt 11 miljoner (inklusive avskrivningar) vilket är betydligt mer än 1999 då motsvarande siffra var precis över 2 miljoner.

Det är också detta perspektiv man bör ha när man tänker på att föreningen de närmaste åren lånat en bra bit över 200 miljoner kronor. Det kan ju låta sinnessjukt mycket – men som budgeten ser ut just nu så kommer vi att ha betalat tillbaka allt om cirka 40 år. Allt det som avsätts till underhåll kan

– givet att inget annat underhåll behöver utföras under ett år – användas för att betala tillbaka lånen. »Inget« i föregående mening ska inte heller läsas bokstavligen för kvar i budgeten finns i alla fall en och en halv miljon kronor om året till i reparationer.

## X.

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man att den största, efter underhåll och räntor som egentligen är en del av kostnaden för underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2025 nästan precis en tredjedel av föreningens totala driftskostnader, eller om man så vill drygt 950 kronor per lägenhet och månad. Man kan därför lätt förstå att det finns ett rent ekonomiskt skäl för föreningen att hushålla med fjärrvärme.

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

Under 2025 förbrukade föreningen precis under 7,2 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 7.194 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att så mycket fjärrvärme i Sollentuna kostar nästan precis 8 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2025 ett år som var märkbart varmare än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen var 10 procent högre än den genomsnittliga temperaturen under de senaste 50 åren. Om man tar hänsyn till detta så ser man (det heter graddagsjustera på fackspråk) att förbrukningen, om det hade varit normalt varmt skulle legat kring 7.700 MWh. Den här omräkningen till »normalt« väder är ingen exakt vetenskap - även faktorer som hur snabbt temperaturen varierar mellan olika perioder och det är svinkallt några få dagar eller bara kallt under en längre period påverkar. Men under de senaste fem åren låg den genomsnittliga förbrukningen precis under 7.500 - att jämföra med hur det var för ett par årtionden sedan. Då låg den justerade förbrukningen istället precis över 9.000 MWh per år. Skillnaden just dessa år är omkring 1.500 MWh vilket motsvarar en besparing på någonstans långt över en miljon kronor. Under 2000-talet lade styrelsen också ner en väldig massa energi och resurser på att modernisera och rusta upp värmesystemet i föreningens hus. (Den lä-

sare som till äventyrs har plockat fram tidigare årsredovisningar och nu febrilt knappar på miniräknaren utan att få beräkningarna i det här stycket att stämma, har antagligen inte räknat fel. Att det skiljer mot tidigare årsredovisningar beror helt enkelt på att SMHI på grund av klimatförändringarna har valt att justera »normalåret«. Det är, vilket vi väl alla märkt, helt enkelt varmare nuförtiden och mer exakt så är det normalt fyra procent varmare ett vanligt år än det var för några årtionden sedan. Rätt deppigt om man tänker på var det faktiskt innebär för vår lilla planet.

## XI.

Tidigare årsredovisningar har innehållit ganska mycket text om den stora pågående fasadrenoveringen. Det är inte så konstigt då det handlar om det största underhållsprojektet i föreningens över 60-åriga historia, men för ett par år sedan kunde vi i årsredovisningen äntligen skriva; »nu är det klart!«.

Det har nu gått långt över ett decennium sedan styrelsen inledde arbetet – och i maj 2013 samlades föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet för att fatta det formella beslutet. Efter sju års arbete hade så alla de tjugo husen fått nya kostymer, eller om man så vill, så ser alla husen återi-

gen ut som de gjorde när de var nybyggda. Fasaderna (det är krossad vit marmor ingjuten i betong) som var vita 1962 är sedan november 2019 återigen vita. Balkongsidorna (kallas skärmväggar på fackspråk) var lika nymålade nu som 1962. De sprickor och skador som uppstått under 50 år i regn och rusk var lagade. Balkongräcken och balkongernas insidor ser numera också ut precis som när första familjen flyttade in den sista maj 1962. Dessutom har taken på husen (enklast beskrivet är det »tjärpapp«, men nuförtiden använder man naturligtvis ett annat bättre material) lagts om – vilket ger garanterat täta tak i minst 30 år framöver.

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

Under slutet av 2019 avslutades alltså äntligen de sista arbetena på det sista

huset. Då var nämligen föreningens höghus, som är mer än sju gånger så stort som något av de andra husen och som dessutom har samma (tidigare vita) typ av fasad på alla fyra sidorna, helt klart. Det var Simtuna Bygg & Betong Teknik AB som utförde samtliga renoveringsarbeten.

## XII.

Under hösten 2017 - åren går - blev föreningens nya gästlägenheter och föreningslokal färdiga. Genom att flytta ut befintliga gästlägenheter och föreningslokal från lokaler som kunde byggas om till bostäder och istället lägga dem i källarlokalerna som inte kunde användas till annat – har föreningen ökat sina säkra intäkter samt tjänat ett antal miljoner kronor då lägenheterna såldes.

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

Sollentuna, och många står tomma i väntan på hyresgäster.

Det finns två fördelar med att flytta föreningslokal och gästlägenheter: för det första var varken den gamla föreningslokalen eller de gamla gästlägenheterna speciellt bra lämpade för sin användning (fester i festlokalen störde grannar och gästlägenheten saknade vettigt badrum), för det andra var den gamla gästlägenheten ett svartbygge och eftersom bygglov saknades så skulle den i alla fall ha behövts byggas om från grunden.

Ett sätt att beskriva den gamla gästlägenheten kommer från den brandingenjör som hjälpte föreningen med ombyggnaden av undervåningen: den gamla gästlägenheten »var byggd så felaktigt att den i praktiken var en dödsfälla«.

Både föreningslokalen och gästlägenheterna samt ett gym med bastu (som kunde inrymmas i en del som blev över) ligger i den stora lokal som sträcker sig under hela »affärshuset« och en bra bit in under grannhuset. Anläggningen går under namnet »Epoken« efter den Ica butik som en gång låg i huset, och som i sin tur tagit namn av fastigheten som heter Epoken 6.

Att det blev på det här sättet är också ett resultat av att samhället – och Eds-

berg – har förändrats under de senaste 60 åren. Det bor ungefär hälften så många i föreningens lägenheter nu som det gjorde då – och bra många av dem var barn. Så kommunen har sedan länge lämnat närmare 1.000 kvadratmeter skollokaler i föreningens hus – de blev nya bostadslägenheter.

När lägenheterna i föreningen befolkades första gången var Edsbergs Centrum ännu inte invigt – men det var »Ribbings Center». Så kallades nämligen affärerna »kring torgbildningen» i början på Kruthornsvägen. Här fanns en skomakare, frisör, konditori och »stor» livsmedelsbutik med manuell köttdisk och eget styckningsrum. Verksamheter som över åren inte överlevt konkurrensen – på samma sätt som Edsbergs Centrum, en period Sollentunas största affärscentrum med 17 butiker (jo, sjutton olika butiker inklusive post, två banker och apotek), sedan maldes ner av Sollentuna Centrum.

Kvar i Ribbings Center finns idag bara den pizzeria som 1980 tog över lokalen efter Nisses konditori, och inte heller den verksamheten kan man nog se som särskilt överlevnadskraftig. Detta trots att föreningen valt att overse med ordentligt försenade hyror – vi blir mer förvånade när de betalar hyran i tid än när de inte gör det. En hyra som föreningen dessutom med-

vetet valt att höja mindre än vad hyreskontraktet egentligen medger. Någonstans går det naturligtvis en gräns för hur mycket en bostadsrättsförening kan betala för att hjälpa en i sig trevlig restaurangverksamhet att överleva.

## XIII.

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

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

I föreningens originalstadgar, registrerade hos länsstyrelsen den 1 juli

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

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

Man måste själv se till att det finns en »tilläggsförsäkring« som täcker skador på till exempel köksinredning, parkettgolv och installationer i badrummet. En sådan försäkring kallas »bostadsrättstillägg« – en tilläggsförsäkring som man har för att man bor i bostadsrätt. Den brukar kosta ett par

hundralappar om året, men om man drabbas av en vattenskada, så är bostadsrättstillägget värt varenda krona som man betalat i försäkringspremie.

Samtidigt ska man komma ihåg att en försäkring är till för att täcka olycks-händelser och inte naturligt slitage. Badrum håller bara en viss tid, och när det är utnött så är det bostadsrättshavaren som ska betala för renoveringen.

Man kan jämföra med en bilförsäkring; blir man påkörd så bekostar försäkringen reparationen, men när bilen är gammal och omodern så köper inte försäkringsbolaget en ny bil till dig. Den nya bilen får du köpa själv, och så är det också med badrummet i din lägenhet.

## XIV.

I samband med relinigen visade det sig att en del badrum i föreningens lägenheter fortfarande är i originalskick. Det vill säga ser ut precis som de gjorde när första ägaren flyttade in i början av 60-talet. Det är lite oroande, eftersom det betyder att tätskikten i de badrummen är närmare 60 år gamla. Detta, i kombination med att tätskikten från början inte är anpassade efter att badrummen skulle användas till att duscha i, leder till en del vattenskador. (Tätskikt: för att det inte ska uppstå vattenskador måste

det finnas ett vatten- och fukttätt skikt i hela badrummet. Utanpå tätskiktet fäster man sedan till exempel kakel och klinker som inte i sig själva är vattentäta). Enligt bostadsrättslagen är det den enskilde medlemmen som svarar för att tätskikten i badrummet är hela och att de fungerar. Man svarar således själv för att badrummet alltid är i sådant skick att vattenskador inte kan uppstå.

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

## XV.

Reglerna för ändringar i lägenheten – precis som de flesta andra regler som gäller för bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen. Lagen ändras dock löpande och då kan det uppkomma en konflikt mellan lagen och stadgarna. Sedan föreningens stadgar antogs 1993 har riksdagen beslutat om fyrtio (40!) ändringar av bostadsrättslagen – stadgarna har å andra sidan bara justerats helt marginellt vid ett tillfälle. Det leder till den märkliga situationen att vi som medlemmar i

föreningen - om det nu skulle vara nödvändigt av något skäl - inte kan utgå från att stadgarna faktiskt gäller. Varje paragraf måste först jämföras med bostadsrättslagen - kanske måste en jurist konsulteras för lagtext är inte alltid så begriplig - och så vill vi ju inte gärna ha det här i Sollentunas största bostadsrättsförening.

Det är också därför som styrelsen har tagit fram ett förslag till nya stadgar. Naturligtvis är det inte »styrelsen« som skrivit förslaget - utan det har utarbetats av en advokat som är specialiserad just på juridiken kring bostadsrättsföreningar och dess verksamhet. Ett förslag till nya stadgar var klart, och delades ut till alla medlemmar hösten 2019 och ett första informationsmöte hölls.

Stadgeändring kräver beslut på två föreningsstämmor och planen var att de nya stadgarna skulle ha fastställts på ordinarie stämman våren 2020, men sköts på framtiden beroende på pandemin. Med tanke på att omkring en tredjedel av föreningens lägenheter bytt ägare sedan stadgeförslaget delades ut, har styrelsen under början av 2025 startat om processen från början.

Föreningsstämman i maj 2025 blev därmed första gången som stadgeförslaget behandlades på riktigt. Styrelsens förslag fanns i sin helhet med i kallelsen och på dagordningen fanns

en särskild beslutspunkt där styrelsen (inte oväntat) föreslog att de nya stadgarna skulle antas. Eftersom förslaget ändå hade diskuterats ett halvt decennium - och under den resan också justerats i enlighet med kloka förslag från olika medlemmar - var det i sak inte så mycket att diskutera. Någon tyckte så klart att styrelsens grundpremiss - så korta och begripliga stadgar som möjligt - var helt på tok, men presenterade å andra sidan inget alternativt förslag. Efter en kortare debatt antog så föreningsstämman förslaget med »överväldigande« majoritet.

I slutet av februari 2026 kallade styrelsen till en andra stämman - vilken, av ett märkligt sammanträffade, skulle hållas nästan exakt på dagen sextio år efter den första ordinarie föreningsstämman i föreningen. Kanske var tidpunkten om man ska vara helt ärlig inte bara vald av en slump - inte minst styrelsens ordförande tycker att man bör hålla reda på sådant här, och passa på att fira när det finns möjlighet. Det som deltagarna kommer att minnas är den specialkomponerade födelsedagsårtan - att stadgarna antogs enhälligt hamnade lite i skymundan. När den här texten skrivs (i början av mars) så väntar styrelsen på att protokollet ska justeras - därefter går ansökan direkt in till Bolagsverket. Det är nämligen så att ändringar i en bostadsrättsförenings stadgar börjar gälla först den dag som de blivit formellt registrerade.

## XVI.

Ett problem som styrelsen ville lösa med de nya korta stadgarna, var alltså att de inte skulle behöva ändras i takt med bostadsrättslagen. Ett tydligt exempel här är att det faktiskt inte spelar någon roll vad stadgarna säger om »andrahandsuthyrning« - för det är alltid lagen som gäller. Just nu ligger ett nytt lagförslag och skvalpar som kommer göra det ännu lättare för den som vill hyra ut i andra hand - eller om man så vill ännu svårare för en bostadsrättsförening att hindra uthyrning. När det här lagförslaget godkänns av riksdagen så spelar det alltså ingen roll vad som möjligen råkar stå i stadgarna om andrahandsuthyrning - men för att slippa en massa missförstånd är det naturligtvis bättre att det inte står något alls i stadgarna.

Det kan i och för sig vara så att lagändringen också kräver en direkt bestämmelse i stadgarna men den är mycket ovanligt. Så här på rak arm kan vi bara påminna oss att det hände för något årtionde sedan när riksdagen beslutade att, föreningsstämman kan besluta om en stadgeföreskrift om en avgift ska tas ut av de som hyr ut sina lägenheter i andrahand.

Det handlar då om en avgift som i grunden ska täcka föreningens kostnader - precis som den avgift som tas

ut när en lägenhet byter ägare eller pantsätts. Avgiften för andrahandsuthyrning här i föreningen uppgår under 2025 till knappa 500 kronor per månad och den faktureras i efterhand.

Precis som tidigare - och så även i framtiden - behövs naturligtvis föreningens tillstånd för att en lägenhet ska få hyras ut i andra hand. Tillstånd lämnas bara för sammanhängande uthyrning och aldrig för korttidsuthyrning. Har man en lägenhet i bostadsrättsföreningen Solhjulet så finns alltså aldrig möjlighet att hyra ut den via AirBnb eller liknande tjänster. (Det är någonting som man ska vara tacksam för som granne och som ägare; eftersom den typen av uthyrning inte sällan skapar störningar som man som uthyrare kan förlora lägenheten genom.)

## XVII.

Här i bostadsrättsföreningen finns totalt 676 bilparkeringsplatser samt 6 stycken speciella parkeringsplatser för motorcyklar. Det finns idag - om man räknar in de 123 bostadsrättsgaragen - alltså nästan en parkeringsplats per lägenhet.

Trots detta finns det för närvarande en kort kö till alla typer av hyresparkeringsplatser i föreningen. Det finns ett kösystem både till parkeringsplatser i allmänhet, men också en särskild

lista för dem som vill byta till en plats som ligger närmare den egna bostaden. Det saknas i dag lite grovt ett halvt dussin parkeringar – för att alla som vill i vart fall ska få en plats – och det betyder att väntetiden i bästa fall bara är en dryg månad från det att man ställer sig i kön.

Bostadsrättsgaragen – som är en ganska ovanlig konstruktion – köps och säljs på precis samma sätt som bostadslägenheterna. För några år sedan såldes ett sådant här garage för en bit över 400.000 kronor - nu ligger genomsnittspriserna som sagt kring en kvarts miljon. Prisrekordet antyder därmed hur man då värderade en parkeringsplats i Edsberg – vilket i sin tur antagligen till en del förklaras av att det tidigare varit betydligt längre kö till de parkeringsplatser i föreningen som man kan hyra.

För ett par år sedan uppgraderades alla parkeringsplatser i föreningens parkeringshus (Ensittaren). Envar fick nytt uttag för motorvärmare och ett uttag för laddning av elbil. Här kunde föreningen göra, som det heter, en dygd av nödvändigheten - el-anläggningen som drev motorvärmarna var i uselt skick - den fick till och med stängas av akut eftersom det fanns risk för personskador - men om föreningen samtidigt kompletterade med ladduttag så fanns det ett ordentligt statligt bidrag att få. Halva kostnaden

för det här underhållsprojektet, försvann därför när naturvårdsverket betalade ut sitt bidrag till föreningen på dryga 1,3 miljoner kronor.

## XVIII.

Här i Sollentuna kommun är bostadsrättsföreningen Solhjulet den näst största ägaren av bostadsfastigheter (efter det kommunalt ägda Sollentunahem). Nästan alla andra kommuner i Sverige äger också bostadsbolag (allmännytta) och om man jämför föreningen med dem så är föreningen större än, eller lika stor, som omkring 40 procent av dessa bolag runt om i Sveriges kommuner.

Sådana företag har regelmässigt dussintals anställda med en verkställande direktör i spetsen – inte sällan också både ekonomichef, förvaltningschef och fastighetschef. Här i föreningen hålls förvaltningen samman av styrelsen, men sköts till stora delar av ett antal externa entreprenörer.

Den kanske viktigaste funktionen, som i perioder kallats »vicevärd«, »förvaltare«, »koordinator« men nu senast återigen »vicevärd« har de senaste åren skötts av Yeliz Taskin. Yeliz svarar således, precis som tidigare (och framtida) personer som har hennes tjänst, för att samordna alla delar av föreningens verksamhet.

Mer specialiserade uppgifter som historiskt legat på föreningens förvaltare har, då det gäller juridiska frågor, sedan några år flyttats över på den advokat som föreningen samarbetat med under många år. På samma sätt har mer komplicerade frågor kring underhåll och byggtekniska frågor lagts på en byggingenjör. Även byggingenjören, som heter Johan Fromell, har vi haft ett långt samarbete med, och han arbetar på Knut Jönson Byggadministration. På ett sätt kan man säga att den här typen av uppdelning och specialisering är en nödvändighet. Både de juridiska ärendena (exempelvis vattenskador) blir allt mer komplicerade och även de byråkratiska kraven på byggtreprenader (även ganska små) är nuförtiden mycket omfattande.

KJ (Knut Jönson) Byggadmin AB svarar också för den personal som sköter fastighetskötseln. Jan Söderman och Charlie Bergström arbetar med löpande reparationer och tillsyn men också med olika underhållsprojekt.

Runt föreningens tjugo hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor och allt detta sköts av Ribbings Trädgård som i slutet av 2020 tog över efter en tidigare entreprenör. Personalen på Ribbings Trädgård har sedan tidigare erfarenhet av föreningen, och är »diplomerade trädgårdsanläggare«, vilket underlättar

när vi nu satsar på att höja nivån på trädgården genom ombyggnader och kompletteringar. Det är också trädgårdsmästaren som sedan ett par vint-rar också sköter snöröjningen.

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i nästan 50 miljoner kronor och långt över 1.000 kunder (personer som äger bostadsrätter och hyr saker). Det säger sig självt att detta för med sig en ganska omfattande bokföring och administration. Föreningens kamrer – som heter Linus Sundelin – svarar för löpande bokföring, deklARATIONER, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. Aktiebolaget Y Revision, där Linus arbetar, har i ett drygt decennium skött den administrativa och ekonomiska förvaltningen.

## XIX.

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

och fyra suppleanter. I det verkliga styrelselivet spelar det ingen praktisk roll om man är ordinarie ledamot eller suppleant. Alla är med på mötena och alla deltar aktivt i arbetet. Ledamöterna väljer i regel ärenden och arbetsuppgifter efter intresse och engagemang. Om någon brinner för en fråga så tar han eller hon tag i den och driver den. Helt enkelt för att det brukar bli mycket bättre resultat om man jobbar med det man är intresserad av.

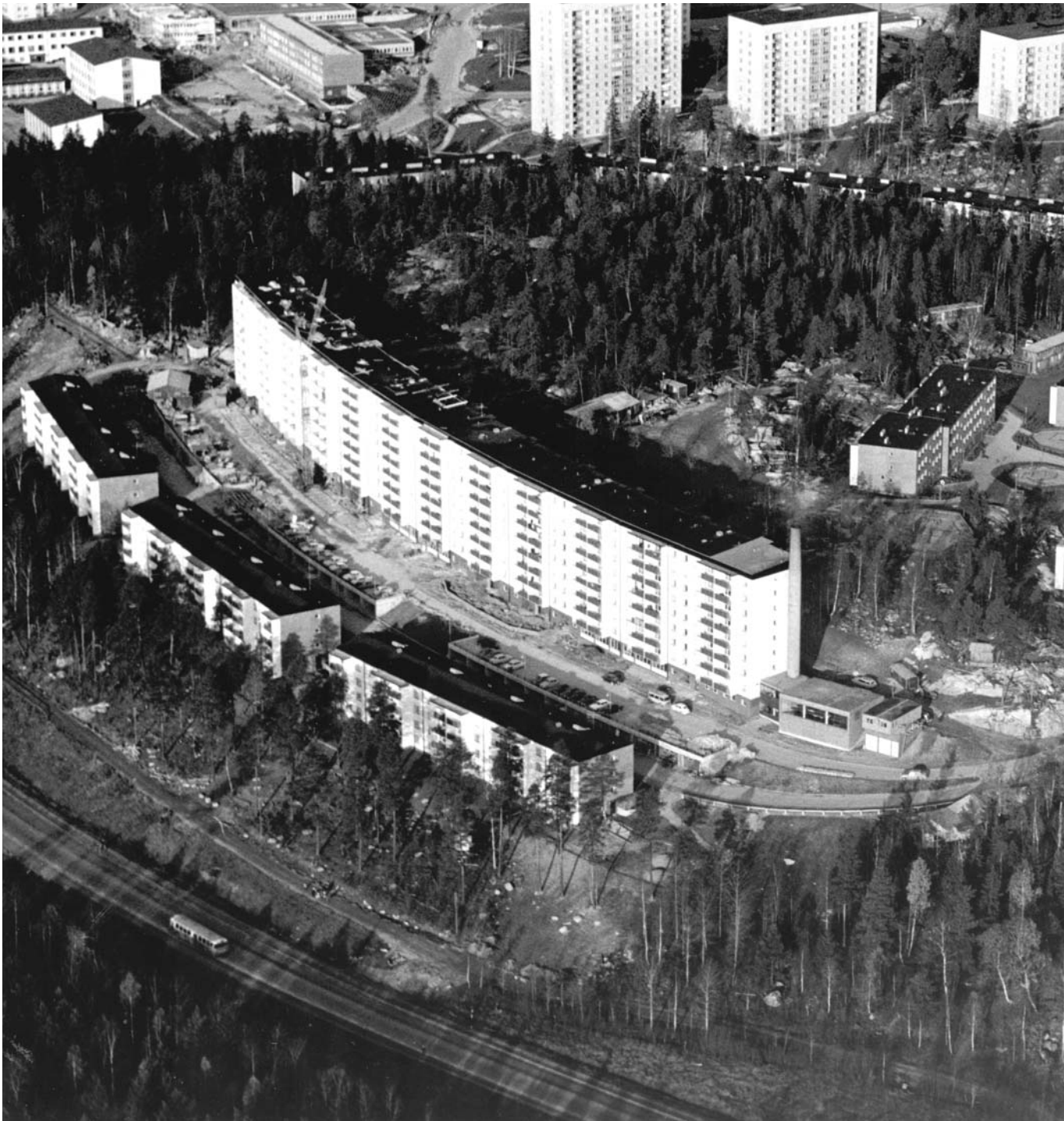
Vid fjolårets föreningsstämma beslutades som vanligt att det fasta arvodet till styrelsen skulle uppgå till sammanlagt 300.000 kronor per år vilket det därmed faktiskt har gjort sedan 2007. Det fasta arvodet fördelar sedan styrelsen själv mellan samtliga ledamöter och suppleanter. Utöver den fasta delen av arvodet beslutade föreningsstämman också att »Sollentuna kommuns arvoderegler för mötesersättningar och extra uppdrag«, även fortsättningsvis, ska gälla för styrelsen.

Samtliga arvodesutbetalningar har attesterats av styrelsen i sin helhet och under 2025 betalades totalt 374.304 kronor ut till styrelsen i arvode (förra året 382.269). Av detta var 300.000 kronor fast arvode och 59.616 kronor mötesarvode. Ersättningen för »extra uppdrag« uppgick till 14.688, och det kan tarva en liten förklaring. Dessa ersättningar består av arvoden (i enlig-

het med stämmans beslut) när delar av styrelsen träffas som en »arbetsgrupp« för att förbereda ärenden till ett vanligt styrelsemöte. Det är också oftast dessa arbetsgrupper som tar möten med entreprenörer, myndigheter och andra utomstående.

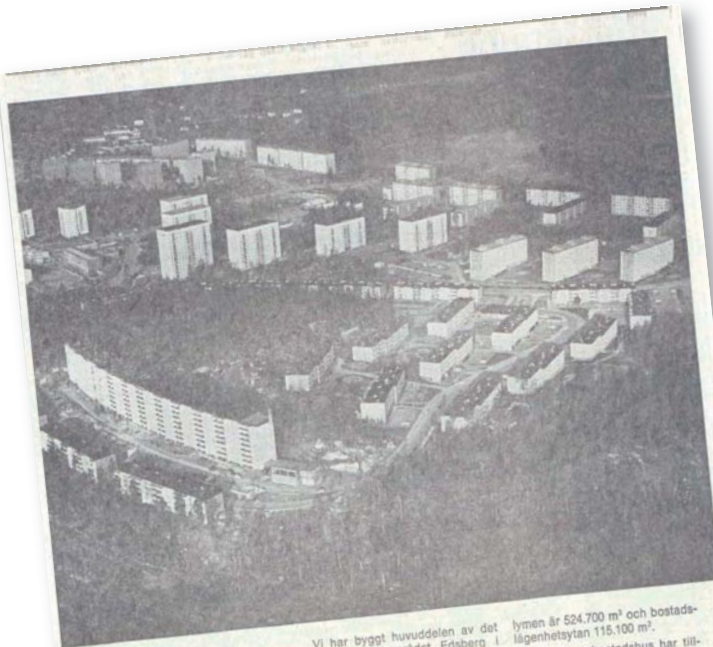
I föreningens styrelse finns för närvarande fyra arbetsgrupper; en arrangerar de sociala evenemang som håller föreningen samman, en arbetar med olika frågor kring utemiljö och trädgård, en förbereder föreningen för alla nya regler inom sophantering och sopsortering, och en hanterar de frågor som uppstår kring föreningens lokaler (gästlägenheter, gym, festlokal med flera).

Arvoden till styrelsen är ett kärt ämne att diskutera. Regelmässigt är det många fler som har synpunkter på arvodenas storlek än som själva vill engagera sig och arbeta i styrelsen — ett arbete som i perioder kan vara rätt tidskrävande. I Sollentuna finns två andra mycket stora bostadsrättsföreningar. I den näst största Brf Platån uppgick styrelsearvodet till 525.000 kronor under 2024 (vi har ännu inte sett deras årsredovisning för 2025), och i den tredje största, Brf Töjnan, till 592.680 kronor. Genomsnittsarvodena för de senaste fem åren uppgår till 525.500 kronor i Platån, 568.000 kronor i Töjnan (cirka) och 371.000 kronor här i Solhjulet. ¶





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



**STADSDEL  
FÖR 5.000  
PÅ  
GENERAL-  
ENTREPRENAD**

Vi har byggt huvuddelen av det nya bostadsområdet Edsberg i Sollentuna. Våra entreprenader har omfattat 1712 lägenheter, butikscentrum, två skolor och en ungdomsgård samt alla lednings- och gatuarbeten inom området. Arbetena påbörjades 1958 och slutfördes våren 1964. Entreprenadsumman är totalt ca 100 miljoner kronor.

Projektet består av ett 40-tal bostadshus, som omfattar höghus i 6-13 våningar, läghus, skivhus och smälhus. Totala byggnadsvo-

lymen är 524.700 m<sup>3</sup> och bostadslägenhetsytan 115.100 m<sup>2</sup>.

För samtliga bostadshus har tillämpats systembygge enligt allbetongmetoden.

**Beställare:**  
Stiftelsen Sollentunahem  
Bostadsrättsföreningen Solhjuvet  
Centrala Byggnadskommittén,  
Sollentuna

**Arkitekter:**  
Arkitekt SAR E. Grönwall  
Förman Snällman Arkitekt-  
kontor SAR

**SKÅNSKA CEMENTGJUTERIET**



# ÅRSREDOVISNING 2025

**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET**



*Arkitekten Ernst Grönwall ritade husen i föreningen i början av 60-talet.*

*Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhju-  
let får härmed avge sin årsredovisning för  
räkenskapsåret 1 januari 2025 till och med 31 december 2025.*

**B**ostadsrättsföreningen Solhju-  
let äger och förvaltar 20 hus  
med 701 bostadslägenheter –  
det har vi för avsikt att göra även under  
kommande år. Husen är byggda i egen  
regi, efter ritningar av arkitekten Ernst  
Grönwall, de första åren på 60-talet och  
det sammanlagda taxeringsvärdet upp-  
går till 942 miljoner kronor (934 miljo-  
ner – avser 2024). Föreningen äger alla  
fastigheterna ("marken") och ingen av  
dem ingår i någon samfällighet.

Med detta är föreningen också den allra  
största privata bostadsfastighetsägaren i  
Sollentuna kommun.

Av de totala intäkterna på 48,7 miljoner  
kronor (46,5 miljoner) härrör 90 procent  
(91%) från lägenheter och lokaler upplåt-  
na med just bostadsrätt. Andelen intäk-  
ter från lägenheter och lokaler upplåtna  
med hyresrätt uppgår till knappt 0,5  
procent (0,5 %) av de totala intäkterna.

Föreningen har avtal med externa entre-  
prenörer gällande i huvudsak fastighets-  
skötsel, trappstädning, teknisk förvalt-  
ning, ekonomisk förvaltning samt träd-  
gårdsskötsel och snöröjning. Föreningen  
har ingen egen anställd personal och är i  
inkomstskatterättslig mening att betrak-  
ta som "äkta".

### **Verksamhetens förutsättningar**

Drygt 60 år gamla flerbostadsfastigheter  
(de första inflyttningarna skedde tidigt  
våren 1962) kräver ett betydande löpan-  
de underhåll för att bibehålla sitt värde.  
För närvarande budgeterar föreningens  
styrelse för genomsnittliga underhålls-  
kostnader (underhåll och löpande repa-  
rationer) på precis över 12 miljoner kro-  
nor per år. Det beloppet inkluderar av-  
skrivningar gällande det underhåll som  
aktiveras.

Under slutet av 2019 avslutades arbetet  
med att renovera husens fasader, bal-  
konger och tak. Fasadelementen med  
»marmorkross« var efter 55 år svårt ned-  
smutsade och på väggarna kring bal-  
kongerna (balkongskärmar) hade färgen  
flagnat och även lagningar av vittrande  
betong var nödvändiga. Flera balkong-  
plattor (golv) bedömdes vara i så risigt  
skick att de kunde trilla ner.

Detta kan också ses som avslutningen på  
ett par årtionden med mycket omfattan-  
de underhåll. Samtliga undercentraler  
har moderniserats, alla avloppsrör har  
relinats, värmekulvertar mellan husen  
har grävts upp och bytts ut och trädgårds-  
anläggningarna kring husen har moder-  
niserats. Dessutom har ett antal svårut-  
hyrda lokaler byggts om till bostäder.

## Väsentliga händelser

Under 2025 hände det inget av större vikt här i föreningen vilket gör det till ytterligare ett bra år i bostadsrättsföreningens historia. Detta särskilt givet de mer dramatiska år som vi nyss genomled - med pandemi och samhällsnedstängning.

Det är sammantaget svårt att peka ut något väsentligt eller ens avvikande under året som gick. Samtidigt är det så, när man äger hus och fastigheter för en dryg miljard, att också »inget särskilt« blir en del. Kostnaden för löpande reparationer och underhåll hamnade på dryga 7 miljoner kronor - och då har vi verkligen inte gjort något särskilt.

Även början på 2026 har varit lovande och vi kan faktiskt bara rapportera en väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång. Och det är att föreningen för andra gången i sin över sextioåriga historia genomfört en mer omfattande förändring av stadgarna. Den första skedde i början av 1990-talet och nu, klockan kvart i åtta på morgonen onsdagen den 25 mars 2026, registrerade Bolagsverket formellt den här tredje generation av stadgar för föreningen.

## Översyn av stadgarna

Arbetet inleddes för snart tio år sedan när föreningens styrelse lämnade ett uppdrag till en advokat specialiserad på bostadsrätt att gå igenom föreningens stadgar. Efter närmare 25 år hade lagsiftningen ändrats och stadgarna var i delar föråldrade och inaktuella.

Ett förslag till nya stadgar presenterades för föreningens medlemmar under hösten 2019 och ett informationsmöte hölls. Stadgeändring kräver beslut på två föreningsstämmor och tanken var att de nya stadgarna skulle ha fastställts på den ordinarie stämman våren 2020, men det sköts på framtiden på grund av pandemin.

I början av 2025 började styrelsen om den demokratiska processen. Detta inte minst med tanke på att omkring en tredjedel av föreningens lägenheter bytt ägare sedan det nya stadgeförslaget först delades ut. På den ordinarie föreningsstämman i slutet av maj 2025 antogs de nya stadgarna med överväldigande majoritet, och på den extra föreningsstämman i februari 2026 var beslutet till och med enhälligt.

Det kan låta dramatiskt med nya stadgar men eftersom verksamheten i en bostadsrättsförening nästan helt styrs av bostadsrättslagen - stadgarna kan bara reglera ett fåtal saker och det på marginalen - blir de praktiska konsekvenserna av de nya stadgarna mycket små. De förändringar som ändå kan noteras har ingen praktisk betydelse att tala om. Som exempel kan nämnas att det som idag kallas "dispositionsfonden" i föreningens bokföring istället döps om till "balanserat resultat". (Dispositionsfond är en väl gammalmodig beteckning, och det är ju bra att det heter samma sak här i föreningen som i de flesta andra bostadsrättsföreningar.) Vidare ändras reglerna för hur styrelsen ska avsätta pengar till framtida underhåll - från en mindre verklighetsförankrad lösning

där den årliga avsättningen bara behövde uppgå till 118.000 kronor - till en avsättning som över tid motsvarar faktisk framtida kostnad.

### **Motioner**

De nya stadgarna innehåller också delvis nya regler för hur motioner (förslag från medlemmar i föreningen som ska tas upp på föreningsstämman) ska behandlas av styrelsen.

Det åligger numera styrelsen att se till att både eventuella motioner och styrelsens ställningstagande till förslaget, blir en del av årsredovisningen. På så sätt blir både motioner och styrelsens svar tillgängliga för alla medlemmar i god tid före stämman. Så har det också varit under de senaste årtiondena - men dessförinnan var det inte alltid så.

Till den ordinarie föreningsstämman 2026 har det dock inte inkommit någon motion alls. Det tolkar vi i styrelsen som att det finns ett fungerande system för de boende i föreningen att påverka den löpande verksamheten utan att behöva krångla till det med formella motioner. Inte minst den årliga boendekenäten - som regelbundet ger styrelsen hundratal förslag på saker som kan förbättras - spelar här en viktig roll. Det är få saker som genomförts här i föreningen under de senaste snart 30 åren som inte börjat som just ett förslag i boendekenäten.

### **Framtida utveckling**

Föreningens grundläggande verksamhet har varit oförändrad sedan föreningen

bildades 1959. Bostadsrätten är en upplåtelse »utan begränsning i tiden« varför ingen egentlig ändring av verksamheten kan ske.

Föreningens totala lån uppgår till 257,5 miljoner kronor vilket motsvarar cirka en fjärdedel av fastigheternas taxeringsvärde. Avgiften räknat per kvadratmeter ligger i nivå med liknande föreningar i kommunen som genomfört samma typ av omfattande fastighetsunderhåll som skett här i Solhjulet. En långsiktig underhållsplanering gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

### **Underhållsplanen**

Föreningens underhållsplan fyllde faktiskt i dagarna 25 år. Den togs fram precis när det gamla årtusendet slog över i ett nytt och har sedan dess hanterats av samma datasystem. Det har nu blivit ohållbart gammalmodigt - och dessutom finns idag ett par olika varianter av programvara att välja mellan, då fanns bara en. Den stora skillnaden ligger i hur den prislista för underhåll som planen bygger på tas fram. Och i dessa moderna tider finns naturligtvis mycket smartare och exaktare lösningar för hur den databasen sammanställs - förr byggde den på en enkät som ett företag i branschen skickade ut till fastighetsägare.

Vart femte år genomför också föreningen en större uppdatering av underhållsplanen: vad har gjorts? behöver någonting tidigareläggas? vad kan skjutas på framtiden utan problem? Nästa sådan

större revision av underhållsplanen är planerad till hösten 2026.

I sammandrag så omfattar dagens underhållsplan underhållsåtgärder för 234 miljoner kronor under de närmaste 35 åren. Det ger ett genomsnitt på 6,6 miljoner kronor om året och i det perspektivet är också årets faktiska underhållskostnad i nivå med den långsiktiga planeringen. Den genomsnittliga årliga avsättningen till yttre reparationsfonden ska normalt naturligtvis motsvara skillnaden mellan faktiskt utfört underhåll och kostnaden för underhåll enligt plan och så blev det alltså även detta bokföringsår. Mellan åren 2024 och 2025 har inga ändringar gjorts i underhållsplanen.

### **Avgifterna**

De senaste åren har styrelsen tyvärr tvingats fatta beslut om att höja avgifterna några gånger. Som bekant steg räntorna under en period, och allt annat har också blivit dyrare (inflation) och då särskilt de tjänster som föreningen måste köpa av Sollentuna Kommun. Kostnaden för fjärrvärme, vi köper lika mycket som tidigare, stiger regelmässigt med hundratusentals kronor mellan åren, samma sak med sophämtning, vatten och elektricitet. Något som naturligtvis direkt påverkar avgiften.

Inför 2025 höjdes avgifterna med 4 procent, av de skäl som vi just redogjort för. Fortsatt stigande taxor - och till en del att styrelsen varit mycket försiktig med att höja tidigare år - gjorde att avgifter-

na inför 2026 höjdes med ytterligare 2 procent. Bara mellan åren 2024 och 2025 steg till exempel fjärrvärmepriset med totalt motsvarande en halv miljon kronor.

### **Uppllysning vid förlust**

Historiskt har bostadsrättsföreningen Solhjulet varit bra på mycket. Däremot har föreningen under de första drygt 40 åren inte riktigt avsatt tillräckligt mycket pengar för framtida underhåll. I slutet av 1990-talet fanns knappt 8 miljoner kronor fonderat för samtliga kommande reparationer av husen. Sedan dess har underhåll för långt över en kvarts miljard (250 miljoner kronor) varit nödvändigt. Men eftersom inget fanns sparad för framtiden har föreningen varit tvungen att låna till underhåll, inte bara av banken, utan även från föreningens medlemmar i framtiden (det vill säga gå med underskott).

Det är, enligt styrelsen, så man bör se föreningens förluster under några år. Sammantaget handlar det, givet föreningens storlek, om hanterbara belopp som på detta sätt skjuts på framtiden. Noteras kan särskilt att trots en förlust på 4 miljoner i år så är föreningens kassaflöde positivt. Vi hade alltså gemensamt drygt fyra miljoner kronor mer i kassan vid årets utgång än vid årets början.

Styrelsen budgeterar nu för en längre period utan större planerade underhållsåtgärder - helt enkelt för att så mycket redan har utförts under de senaste åren. Under 2025 betalade föreningen i genomsnitt 2,7 procent i ränta på lånen,

men i skrivande stund ligger Riksbankens styrränta på 1,75% vilket rimligen innebär fortsatt minskade räntekostnader under kommande år.

Givet att räntan utvecklas efter Riksbankens prognoser - och avgifterna höjs i takt med inflationen - så kommer underskotten att försvinna och därmed finns också likviditet för betydande årliga amorteringar. Naturligtvis är den ekonomiska planeringen en av styrelsens viktigare frågor de närmaste åren.

Noteras ska också att de gällande redovisningsreglerna ger en del märkliga effekter som till exempel att de pengar, över 31 miljoner kronor, som föreningen fått inbetalda vid upplåtelsen av ett betydande antal nybyggda bostadslägenheter de senaste årtiondena inte kan bokföras som intäkter utan hanteras som "bundet eget kapital".

Det finns ytterligare en liten märklig sak med föreningens balansräkning. I den finns föreningens hus och marken upptagna som en tillgång men som framgår av not 9 så är de värderade till totalt precis under 7 miljoner kronor. Jo, du läste rätt; bara 6.940.000 kronor. Vilket i dag motsvarar värdet på tre (3!) av föreningens 701 lägenheter.

Att det ser ut så här beror inte på att någon gjort fel, tvärtom: föreningens bokföring har under alla år mycket noga följt gällande lagstiftning. Man kan snarare säga att det istället är ett resultat av lite konstiga bokföringsregler.

För ska man vara riktigt noggrann så är husen - alltså alla tjugo med 701 lägenheter - bara värda 4,3 miljoner - resterade dryga 2,6 miljoner är det som tas upp för marken. Detta helt enkelt beroende på att bokföringen grundar sig på anskaffningsvärde - vad det kostade att bygga 1962 - ett belopp som sedan minskats varje år med avskrivningar. Att fastigheter och hus stigit kraftigt i värde under perioden är det liksom ingen som låtsas om.

Styrelsen tycker därför att det inte är särskilt rättvisande när fastigheterna, som är värda långt över en miljard kronor, i årsredovisningen ser ut att vara värda nästan ingenting.

Detta kan vad det verkar ganska enkelt korrigeras genom att man istället tar upp det rätta värdet (eller i alla fall en del av det) på tillgångssidan i balansräkningen. I rent formella termer talar man då om en »uppskrivningsfond« - och styrelsen utreder just nu de närmare förutsättningarna för att hantera frågan så från och med kommande årsredovisning. Det är en rent bokföringsteknisk åtgärd, där syftet främst kanske är att ge de som funderar på att köpa i föreningen en mer verklighetsförankrad bild av den ekonomiska ställningen.

### **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att: föreningsstämman måtte besluta att lägga årets förlust om 4.388.241 kronor i ny räkning vilket tillsammans med tidigare års förluster på 22.809.686 kronor ger en ansamlad förlust på totalt 27.197 927 kronor. ■

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.

BUNDET EGET KAPITAL	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Föreningens yttre reparationsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	2 957 690	31 252 040	530 200	1 008 581	35 748 511
Upplåtelser	0	0	-	-	0
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	118 000	118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	0	0
Avsatt till reservfonden	-	-	-	-	-
Lyft ur reservfonden	-	-	-	-	-
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>2 957 690</b>	<b>31 252 040</b>	<b>530 200</b>	<b>1 126 581</b>	<b>35 866 511</b>

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2025-01-01	-15 926 637	-	-15 926 637
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-	-118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	0	-	0
Förra årets resultat	-6 765 049	-	-6 765 049
Årets resultat	-	-4 388 241	-4 388 241
<b>Utgående balans 2025-12-31</b>	<b>-22 809 686</b>	<b>-4 388 241</b>	<b>-27 197 927</b>

FLERÅRSÖVERSIKT	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025
<b>Totala intäkter (kkkr)</b>	38 907	42 503	46 498	48 681
<b>Varav bostads-bostadsrätter (kkkr)</b>	34 279	37 208	40 911	42 546
<b>Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)</b>	31 817	29 275	29 499	28 404
<b>Soliditet (%)</b>	9%	7%	5%	3%
<b>Total långfristig belåning (kkkr)</b>	257 500	257 500	257 500	257 500
<b>Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt</b>	714 kr	775 kr	853 kr	887 kr
<b>Skuldsättning per kvadratmeter totalyta</b>	4 887 kr	4 887 kr	4 887 kr	4 887 kr
<b>Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt</b>	5 187 kr	5 187 kr	5 187 kr	5 187 kr
<b>Sparande per kvadratmeter</b>	128 kr	88 kr	78 kr	191 kr
<b>Räntekänslighet</b>	7,3 %	6,7%	6,1%	5,8%
<b>Energikostnad per kvadratmeter</b>	193 kr	196 kr	214 kr	225 kr
<b>Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter</b>	91,2%	90,6%	91,0%	90,4%

# RESULTATRÄKNING

		2025	2024
<b>+ RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	not 1	47 205 274	45 521 668
Övriga rörelseintäkter	not 2	994 467	976 118
Försäkringsersättningar	not 3	480 854	0
		.....	.....
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>48 680 595</b>	<b>46 497 786</b>
<b>- RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftkostnader	not 4	-28 165 095	-26 501 254
Fastighetsskatt		-1 303 955	-1 246 230
Kostnader i försäkringsärenden	not 5	-1 703 293	-3 299 215
Underhållskostnader	not 6	-7 077 477	-3 490 608
Personalkostnader	not 7	-477 156	-486 516
Avskrivningar	not 8	-7 385 848	-7 364 562
		.....	.....
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-46 112 824</b>	<b>-42 388 385</b>
		.....	.....
<b>= Rörelseresultat</b>		<b>2 567 771</b>	<b>4 109 401</b>
<b>- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter	not 9	892	496
Räntekostnader		-6 956 904	-10 874 946
		.....	.....
<b>= Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 388 241</b>	<b>-6 765 049</b>
		.....	.....
<b>= ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 388 241</b>	<b>-6 765 049</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 10	263 818 919	267 557 230
Inventarier och verktyg not 11	2 773 085	2 804 555
Pågående nyanläggningar not 12	1 045 204	6 395 157
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>267 637 208</b>	<b>276 756 942</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	645 398	478 897
Övriga fordringar	1 271 855	1 160 395
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 13	928 144	880 048
Kassa och bank	7 582 105	3 451 827
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 427 502</b>	<b>5 971 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>278 064 710</b>	<b>282 728 109</b>

# MER BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Grundavgifter not 14	2 957 690	2 957 690
Upplåtelseavgifter not 15	31 252 040	31 252 040
Reservfond	530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond not 16	1 126 581	1 008 581
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>35 866 511</b>	<b>35 748 511</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Dispositionsfond not 17	-22 809 686	-15 926 637
Årets resultat	-4 388 241	-6 765 049
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>-27 197 927</b>	<b>-22 691 686</b>
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>8 668 584</b>	<b>13 056 825</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut not 18	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut not 18	257 500 000	257 500 000
Checkräkningskredit not 19	0	0
Medlemmamas inre reparationsfond not 20	2 071 727	2 040 597
Leverantörsskulder	1 087 358	1 652 538
Övriga skulder	228 797	165 443
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter not 21	8 508 244	8 312 706
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>	<b>269 396 126</b>	<b>269 671 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL &amp; SKULDER</b>	<b>278 064 710</b>	<b>282 728 109</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 22 och 23

# KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2025	2024
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	2 568	4 109
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 386	7 365
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
Erhållen ränta	1	0
Räntekostnader	-6 957	-10 875
Omklassificering till underhåll	+3 350	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	-223	1 762
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-409	483
	.....	.....
<b>= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>5 829</b>	<b>2 957</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	- 1 617	- 1 653
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
	.....	.....
<b>+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>- 1 617</b>	<b>- 1 653</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-82	-136
Upplåtelse- och grundavgifter	0	0
	.....	.....
<b>+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-82</b>	<b>-136</b>
<b>= ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 130</b>	<b>1 168</b>
Likvida medel vid årets början	3 452	2 284
Likvida medel vid årets slut	7 582	3 452
	.....	.....
<b>= ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 130</b>	<b>1 168</b>

# NOTER

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och även enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 »Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3«. Föreningen är enligt bedömningskriterierna att betrakta som mindre företag med möjlighet att välja K2 eller K3 som regelverk för redovisning.

## Värderingsprinciper med mera

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen: Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Föreningen har ingen anställd personal, utbetalda ersättningar gäller styrelsen.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. *Ursprungliga anskaffningar* har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod. Aktiverade underhållsåtgärder avskrivs med samma tider som motsvarande delkomponent i ursprunglig byggnad. Avskrivningar avseende *övriga anskaffningar* sker enligt plan och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Styrelsen har under 2020 reviderat samtliga tillgångarnas kvarstående nyttjandeperioder vilket resulterat i delvis nya bedömningar. Detta bland annat vad avser »nya bostadslägenheter« vilka är upplåtna som bostadsrätter utan begränsning i tiden. Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: **Fastigheterna** skrivs av med separata avskrivningsplaner för dess huvudsakliga komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 10 och 100 år), **tillbyggnad av bostadslägenheter och lokaler** skrivs av på 60 år och **verktyg och inventarier** skrivs av på 10 till 20 år.

<b>NOT 1: Årsavgifter och hyror</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	42 546 457	40 910 939
Hysesintäkter bostäder	0	0
Årsavgifter lokaler	193 491	186 048
Hysesintäkter lokaler	220 809	213 275
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 281 505	1 232 208
Parkeringsplatser & övrigt	3 076 091	3 092 172
Medlemmarnas reparationsfond	-113 079	-112 974
	.....	.....
<b>Summa årsavgifter och hyror</b>	<b>47 205 274</b>	<b>45 521 668</b>
<b>NOT 2: Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ersättning från medlemmar	994 467	976 118
	.....	.....
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>994 467</b>	<b>976 118</b>

<b>NOT 3: Försäkringsersättningar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ersättningar i försäkringar	480 854	0
	.....	.....
<b>Summa försäkringsersättningar</b>	<b>480 854</b>	<b>0</b>

<b>NOT 4: Driftkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparationer	787 016	790 304
Fastighetsskötsel	1 857 886	1 625 661
Bevakning	315 083	312 603
Trädgårdsskötsel	2 203 415	2 029 530
Snöröjning	827 106	825 006
Inomhusstädning	1 104 862	1 140 920
Sophantering	2 211 555	2 128 179
Uppvärmning	7 852 858	7 305 511
Vatten & avlopp	2 806 278	2 878 705
Fastighetsel	1 188 563	1 088 628
Fastighetsförsäkring	542 630	531 091
Ekonomisk förvaltning	1 256 099	1 197 252
Tillkommande administrativ förvaltning	645 495	696 775
Revision *	144 825	134 075
Vice värd	1 558 728	1 485 887
Kommunikation & IT-system	255 422	252 524
Övriga förvaltningskostnader	2 011 154	1 489 799
Kabel-TV	467 864	460 548
Stadsnät	128 256	128 256
	.....	.....
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>28 165 095</b>	<b>26 501 254</b>

\* Beloppet fördelar sig enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	119 500	110 450
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	25 325	23 625

<b>NOT 5: Kostnader i försäkringsärenden</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kostnader i försäkringsärenden	1 703 293	3 299 215
	.....	.....
<b>Summa kostnader i försäkringsärenden</b>	<b>1 703 293</b>	<b>3 299 215</b>

Beloppet består av kostnader som föreningen haft i ärenden som omfattas av fastighetsförsäkringen. En del (åldersavdrag, självrisk med mera) av de totala kostnaderna hamnar alltid på föreningen. I några fall har också krav riktats mot bostadsrättshavare eller deras försäkringsbolag.

<b>NOT 6: Underhållskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Planerat underhåll	7 077 477	3 490 608
	.....	.....
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>7 077 477</b>	<b>3 490 608</b>

<b>NOT 7: Personalkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	374 304	382 269
Sociala avgifter	102 852	104 247
Övriga personalkostnader	0	0
	.....	.....
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>477 156</b>	<b>486 516</b>
<b>NOT 8: Avskrivningar</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ursprungliga byggnader	328 902	328 902
Underhållsåtgärder byggnader	5 509 259	5 510 558
Nya bostadslägenheter	267 504	267 504
Nya lokaler	1 002 991	1 002 991
Inventarier, verktyg med mera.	277 192	254 607
	.....	.....
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>7 385 848</b>	<b>7 364 562</b>
<b>NOT 9: Övriga ränteintäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränta transaktionskonton etc	892	496
	.....	.....
<b>Summa övriga ränteintäkter</b>	<b>892</b>	<b>496</b>
<b>NOT 10: Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Mark</b>	<b>2 664 000</b>	<b>2 664 000</b>
<b>Ursprungliga byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	36 093 354	36 093 354
Utrangeringar	0	0
Ingående avskrivningar	-31 488 569	-31 159 667
Årets avskrivningar	-328 902	-328 902
	.....	.....
<b>Redovisat värde Ursprungliga byggnader</b>	<b>4 275 883</b>	<b>4 604 785</b>
<b>Underhållsåtgärder byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	259 661 405	259 365 773
Investering	3 370 345	295 632
Ingående avskrivningar	-66 106 062	-60 595 504
Årets avskrivningar	-5 509 259	-5 510 558
	.....	.....
<b>Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader</b>	<b>191 416 429</b>	<b>193 555 343</b>
<b>Nya bostadslägenheter</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 224 543	21 224 543
Ingående avskrivningar	-7 353 450	-7 085 946
Årets avskrivningar	-267 504	-267 504
	.....	.....
<b>Redovisat värde Nya bostadslägenheter</b>	<b>13 603 589</b>	<b>13 871 093</b>

<b>Nya lokaler</b>		
Ingående anskaffningsvärde	61 638 967	61 638 967
Ingående avskrivningar	-8 776 958	-7 773 967
Årets avskrivningar	-1 002 991	-1 002 991
	.....	.....
<b>Redovisat värde Nya lokaler</b>	<b>51 859 018</b>	<b>52 862 009</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>263 818 919</b>	<b>267 557 230</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärden byggnader	670 343 000	604 760 000
Taxeringsvärden mark	271 200 000	329 600 000
	.....	.....
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>941 543 000</b>	<b>934 360 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde fördelas</b>		
Taxeringsvärden bostäder	932 000 000	924 000 000
Taxeringsvärden lokaler	9 543 000	10 360 000
	.....	.....
<b>Summa</b>	<b>941 543 000</b>	<b>934 360 000</b>
<b>NOT 11: Inventarier och verktyg</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 200 141	3 851 267
Nyanskaffningar	245 722	348 874
Ingående avskrivningar	-1 395 586	-1 140 979
Årets avskrivningar	-277 192	-254 607
	.....	.....
<b>Redovisat värde Inventarier och verktyg</b>	<b>2 773 085</b>	<b>2 804 555</b>
<b>NOT 12: Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	6 395 157	5 386 136
Årets nedlagda kostnader	1 165 496	1 274 653
Överfört till färdigställda byggnader	-3 164 618	-265 632
Omklassificering till underhåll	-3 350 831	0
	.....	.....
<b>Summa Pågående nyanläggningar</b>	<b>1 045 204</b>	<b>6 395 157</b>
<b>NOT 13: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	542 634	542 630
Övrigt	385 510	337 418
	.....	.....
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>928 144</b>	<b>880 048</b>
<b>NOT 14: Grundavgifter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Grundavgifter	2 957 690	2 957 690
	.....	.....
<b>Summa Grundavgifter</b>	<b>2 957 690</b>	<b>2 957 690</b>

<b>NOT 15: Upplåtelseavgifter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040
Summa Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040
<b>NOT 16: Föreningens yttre reparationsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Föreningens yttre reparationsfond 1 januari	1 008 581	890 581
Stadgeenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)	118 000	118 000
Summa Föreningens yttre reparationsfond	1 126 581	1 008 581
<b>NOT 17: Dispositionsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Dispositionsfond 1 januari	-15 926 637	-9 580 653
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-118 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-6 765 049	-6 227 984
Summa Dispositionsfond	-22 809 686	-15 926 637
<b>NOT 18: Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
SHB* (2,339% per 2025-12-31) omförhandling 2026-08-17	50 000 000	50 000 000
SHB* (2,331% per 2025-12-31) omförhandling 2026-11-04	46 000 000	46 000 000
SHB* (2,327% per 2025-12-31) omförhandling 2026-05-22	25 000 000	25 000 000
SHB* (2,245% per 2025-12-31) omförhandling 2026-06-23	25 000 000	25 000 000
SHB* (2,310% per 2025-12-31) omförhandling 2026-06-09	24 000 000	24 000 000
SHB* (2,321% per 2025-12-31) omförhandling 2026-05-27	20 000 000	20 000 000
SHB* (2,264% per 2025-12-31) omförhandling 2026-06-17	20 000 000	20 000 000
SHB* (2,321% per 2025-12-31) omförhandling 2026-08-10	20 000 000	20 000 000
SHB* (2,290% per 2025-12-31) omförhandling 2026-10-13	20 000 000	20 000 000
SHB* (2,325% per 2025-12-31) omförhandling 2026-07-24	7 500 000	7 500 000
Avgår SHB - Svenska Handelsbanken (kortfristig del) *	-257 500 000	-257 500 000
Summa Skulder till kreditinstitut	0	0
* Svenska Handelsbanken ** Den kortfristiga delen kommer naturligtvis att förlängas.		
<b>NOT 19: Checkräkningskredit</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Beviljad kredit	12 500 000	12 500 000
Outnyttjad kredit	-12 500 000	-12 500 000
Utnyttjad del	0	0
<b>NOT 20: Medlemmarnas inre reparationsfond</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Medlemmarnas inre reparationsfond 1 januari	2 040 597	2 063 336
Uttag ur inre reparationsfond	-81 949	-135 713
Avsättning enligt stadgar	113 079	112 974
Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	2 071 727	2 040 597

**NOT 21: Upplupna kostnader och**

<b>förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter & hyror	3 994 068	3 923 706
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 616 156	1 582 972
Fastighetsskatt	1 303 954	1 246 230
Övrigt	1 594 066	1 459 798
	.....	.....
<b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>8 508 244</b>	<b>8 212 706</b>

**NOT 22: Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	271 179 100	271 179 100
varav i eget förvar	0	0
	.....	.....
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>271 179 100</b>	<b>271 179 100</b>

**NOT 23: Eventualförpliktelser**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	inga	inga

**NOT 24: Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Förvaltningsberättelsen innehåller en redogörelse för väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt förslag till resultatdisposition faställdes enhälligt av styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet den 29 april 2026 och den allra sista ändringen gjordes två dagar tidigare den 27 april.

Sollentuna den 29 april 2026



Ninni Lund  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving  
ORDINARIE LEDAMOT  
OCH VICE ORDFÖRANDE



Mikael Åberg  
ORDINARIE LEDAMOT



Maritha Björkengren  
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg  
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 5 maj 2026

Bengt Beergren  
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg  
AUKTORISERAD REVISOR

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Solhjulet  
Org.nr. 714800-1675

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2025-01-01– 2025-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 33 till 50 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revi-

sionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-32. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksam-

# MER REVISIONSBERÄTTELSE

heten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentatio-

nen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2025-01-01– 2025-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medels-

förvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorers ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Sollentuna den 5 maj 2026*

**Bengt Beergrehn**  
AUKTORISERAD REVISOR

**Kerstin Hedberg**  
AUKTORISERAD REVISOR

54 —

# BUDGET FÖR 2026

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

## INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	43 398
Årsavgifter lokaler	197
Hysesintäkter lokaler	225
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 307
Hysesintäkter p-platser & garage	3 217
Gästlägenheter & föreningslokaler	275
Övriga intäkter	575
Avgår outhyrt	-139
Stadseenlig avsättning inre reparationsfonden	-113

## Summa intäkter

.....  
= **48 942**

## KOSTNADER

Reparationer	-1 500
Fastighetsskötsel	-1 812
Vice värd	-1 605
Bevakning	-340
Trädgårdsskötsel & trädvård	-2 055
Snöröjning	-875
Inomhusstädning	-1 247
Sophantering	-2 456
Uppvärmning	-8 644
Vatten & avlopp	-2 968
Fastighetsel	-1 452
Fastighetsförsäkring	-548
Ekonomisk förvaltning	-1 294
Kommunikation & IT-system	-260
Övriga förvaltningskostnader	-1 800
Kabel-TV	-473
Stadsnät	-128
Fastighetsskatt	-1 346
Underhåll	-3 500
Personal	-478
Avskrivningar	-7 500
Räntekostnader	-6 250

## Summa kostnader

.....  
= - **48 531**

RESULTAT

411









**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET**

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