

DET
SEXTIONDE
ÅRET

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET
LITE OM VÅR VERKSAMHET UNDER ÅR 2019 & ÅRSREDOVISNINGEN**

*Det som Du just nu läser är en del av den 59:e årsredovisningen
i bostadsrättsföreningen Solhjulets 60 åriga historia.*

Det första året efter bildandet

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

Den första är daterad i början 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 2019.

Det år som föreningen alltså fyllde 60 år!



Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE



Charlotte Hagert
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE



Maritha Björkengren
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT



Yvonne Junling
SUPPLÉANT



Peter Wänggren
SUPPLÉANT



På föreningens 60-årskalas serverades specialframtaget vin. Tack till Fastighetsbyrån!

Längst bak i förra årets årsredovisning fanns under rubriken »händelser efter räkenskapsårets utgång« en intetsägande mening om att fasadrenoveringen skulle fortsätta och avslutas under »det kommande året« som då alltså var 2019. Det var i stort sant både då och nu. Den stora fasadrenoveringen fortsatte som planerat och avslutades, visserligen en liten bit in på 2020, men i alla fall bra nära det datum som planerades in redan för sju år sedan.

Årsredovisningar ska – det står så i lagen – innehålla just den här typen av upplysningar om vad som hänt mellan den sista december, då räkenskapsåret formellt tar slut, och mitten av april när årsredovisningen sammanställs och undertecknas. Oftast finns det inte särskilt mycket av betydelse att skriva om och det hamnar därför ofta sist.

Har det då hänt någonting i början av 2020 som kan betecknas som en väsentlig händelse?

Tja, egentligen är det väl så att allt som hänt under 2019 och de två första månaderna 2020, redan har bleknat bort. Just nu handlar allt, precis allt, om ett smittsamt virus som nästan bokstavligen har satt världen i brand. Förutom mänskligt lidande, sjukdom och ibland död, ligger nu, av allt att döma, också en kraftig ekonomisk lågkonjunktur framför oss.

Det gör att händelser som då verkade viktiga, nu inte ens känns värda att nämna. Hösten 2019 ordnade föreningen en födelsedagsmiddag och långt över 200 medlemmar passade på att fira de första 60 åren i bostadsrättsföreningen Solhjulets historia. Det var en unik händelse präglad av glädje och stolthet – flera som bott i föreningen alltsedan husen blev klara 1962 och 1963 var också med. Det var ju ett helt fantastiskt evenemang – men minnet av festen bleknar snabbt när man tänker på vad som händer just nu.

Till och med den gigantiska fasadrenoveringen som tagit långt över ett decennium att genomföra – det allra största underhållsprojektet i föreningens historia – framstår nu som en baggis. Nu ska det väl verkligen poängteras att det var det inte – styrelsens ledamöter har tillsammans lagt ner tusentals timmar på genomförandet och det till kommer all tid som föreningens samarbetsparternas lagt på projektet. På den tekniska sidan – att räkna ut exakt vad som ska göras. Entreprenören som gjort jobbet och slutligen bygglidningen som sett till att alla arbeten blivit korrekt utförda.

Men nu är fasadrenoveringen klar och lyckligtvis, nu när vi går in i mer osäkra tider, så ligger alla de stora renoveringarna bakom oss och framför föreningen ligger en lugnare period. Det bör vara minst något decennium innan någonting större behöver åtgärdas.

En annan positiv tanke i dessa dystra tider är att bostadsrättsföreningen Solhjulet under ett antal år anpassat sin verksamhet efter en kommande lågkonjunktur – genom att se till att så mycket av de kommersiella lokalerna som möjligt byggs om till bostäder. I dessa tider har den osäkerhet som kommer med hyresintäkter från olika verksamheter som restauranger, butiker och kontor blivit uppenbar för många bostadsrättsföreningar. Här i föreningen finns numera bara två lokaler, och den ena är en bostadsrätt som ägs av Sollentuna kommun. Om intäkten från den andra kvarvarande lokalen (pizzerian) uteblir, spelar rent krasst ingen som helst roll för föreningens ekonomi.

II.

De senaste åren har det faktiskt tillkommit hela tretton bostadslägenheter i föreningen, samtidigt har det försvunnit ett antal kommersiella lokaler. Det är resultatet av ett långsiktigt arbete som styrelsen inledde redan för snart femton 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. För något år

sedan avslutades den sista etappen – där en lokal i höghuset (fastighetsskötarnas tidigare verkstad) byggdes om till ytterligare en bostad – och föreningen innehåller nu 701 bostadslägenheter att jämföra med ursprungliga 676.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är därmed Sollentunas allra största bostadsrättsförening och samtidigt kommunens största privata ägare av bostadsfastigheter – så har det också varit i precis 60 år nu. Föreningen äger och förvaltar 20 hus i kommundelen Edsberg. I mer formella sammanhang brukar man förtydliga med att det handlar om 26 stycken »fastigheter«.

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 garage-längorna framför höghuset och den senare är föreningens parkeringshus. De övriga alldeles vanliga bostadshusen heter i dessa formella sammanhang Epoken 1 till och med 11 (Epoken 6 är affärshuset och det var således därifrån som namnet »Epokens Livs« härstamade), Enbusken 1 till och med 5 samt Etaget 1 till och med 3.

Dessa 26 fastigheter har ett sammanlagt taxeringsvärde på 750 miljoner kronor (år 2018: 582 miljoner kronor). Taxeringsvär-

det, 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 – vilket nu också skett under 2019. Utan att det riktigt går att förstå tycker alltså skattemyndigheten att värdet på föreningens hus och marken den står på har ökat med 50 procent de senaste tre åren – eller om man så vill en kvarts miljard kronor. Ökningen har tidigare varit mer rimlig – 2015 uppgick taxeringsvärdet som jämförelse till 510 miljoner kronor.

Lyckligtvis spelar det ingen roll, och alldeles särskilt lite för oss. Fastighetsskatten beräknas nuförtiden per bostadslägenhet – ungefär 100 kronor per lägenhet och månad. För kommersiella lokaler beräknas fastighetsskatten visserligen fortfarande som 1 procent av taxeringsvärdet. Men föreningen har efter ombyggnaderna nästan inga kommersiella lokaler kvar. Det totala taxeringsvärdet på lokaldelen uppgår inte ens till 10 miljoner kronor och är då hälften av vad det var för några år sedan – och inför den nu pågående fastighetstaxering kommer det att minska ytterligare. 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 2019 som grund för beräkningen, kosta lite drygt en komma fem miljarder kronor. Det är 1.500.000.000 kronor – ett belopp som står i märklig kontrast till vad det för snart 60 år sedan kostade att bilda föreningen, köpa marken och bygga alla husen.

III.

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 Sol-lentunahem. Där började man bygga någont 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.

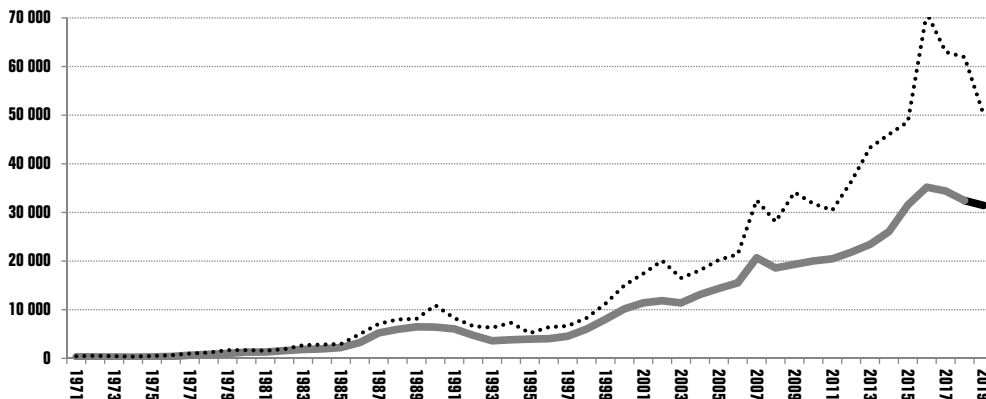
I annonsen skrev man att bygget av den nya stadsdelen hade kostat cirka 100 miljoner kronor. Det kan ju med dagens mått mätt verka ganska överkomligt; för de pengarna kan man i dag köpa kanske 15 villor i Sollentuna, eller lite drygt dubbelt så många lägenheter. Men å andra sidan ska man komma ihåg att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

kitekter 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 husen ner mot Danderydsvägen) samt parkeringslängorna Effekten, Eldröret och Emaljen är k-märkta.

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



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

39.029.881 kronor och 49 öre. Jo, man räknade faktiskt med ören även på så här stora belopp i föreningens bokslut fram till början av år 1973. För att sätta dessa 39 miljoner kronor (och 49 öre) i perspektiv, så bör man betänka att en femrumslägenhet inför inflyttningen i början på 60-talet kostade 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 nästan 60 år fram i tiden.

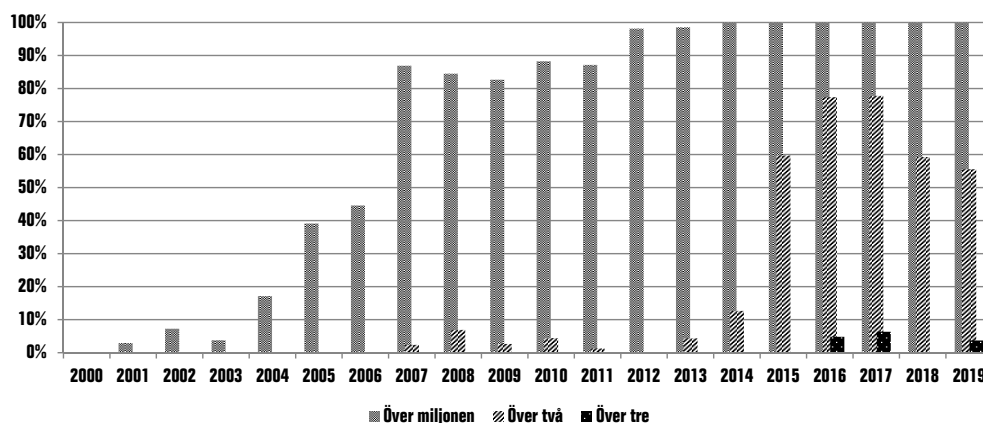
IV.

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 åtta 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, 2019, såldes för sjätte året i rad 100 procent (alla) av lägenheterna för en miljon kronor eller mer. Det 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.

Ett alldeles vanligt år får ungefär 10 procent av lägenheterna i föreningen nya ägare – under 2019 genomfördes 54 lägenhetsaffärer. Det betyder att det såldes noterbart färre lägenheter än »normalt« – men inte så få att det kan kvalificera sig som ett rekord. 2018 sål-



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.

des faktiskt precis lika många, 2003 en färre och det ekonomiska katastrofåret 1992 överläts bara 36 lägenheter. Bostadsrättsgarage säljs det i genomsnitt 6 per år, med det såldes bara 5 under 2019.

Om man lägger ihop det som köparna betalade för de 54 bostadslägenheterna (drygt 110 miljoner kronor) och delar med den totala lägenhetsytan så får man naturligtvis priset per kvadratmeter. Ofta använder man just det begreppet när man jämför lägenhetspriserna mellan olika områden och bostadsrättsföreningar. Nästan alla tidningsartiklar om hur bostadsrättspriserna förändras bygger på den här typen av statistik.

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 31.437 kronor under 2019, att jämföra med genomsnittspriset året före på 32.430 och 34.399 året före det. Det betyder att genomsnittspriset sjönk med 3 procent mellan 2018 och 2019. Priserna under 2019 ligger därmed på nästan exakt samma nivå som under 2015.

De 54 överlåtelseerna under 2018 fördelar sig mer exakt som följer. Priserna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror: 6 ettor till genomsnittspriset 1.539.000 (1.643.000) kronor; 15 tvåor till genomsnittspriset 1.962.000 (1.968.000) kronor; 27 treor till genomsnittspriset 2.024.000 (2.132.000) kronor; 6 större lägenheter (fyror och femmor) 2.988.000 (2.270.000) kronor. Till

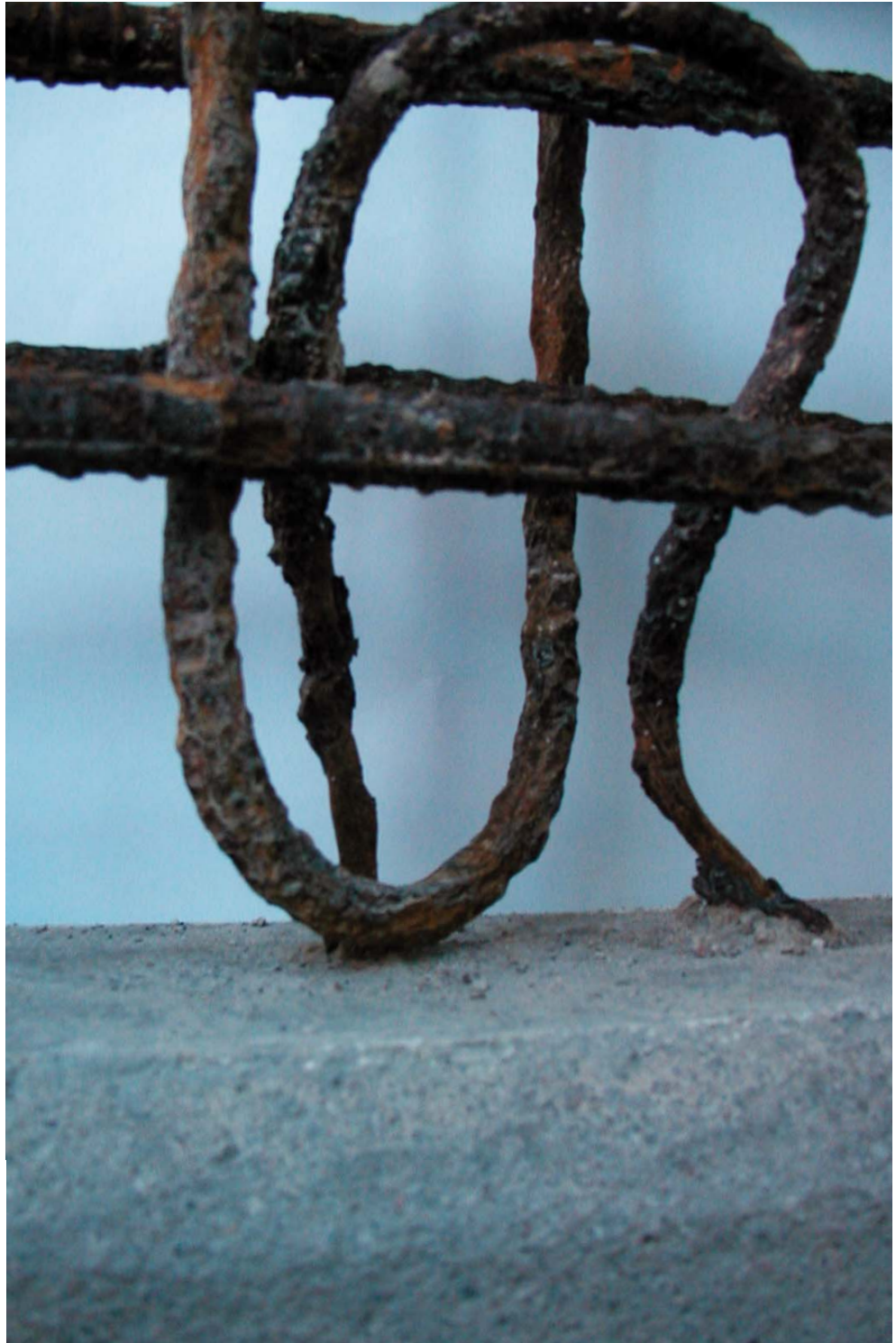
detta kommer att de fem bostadsrättsgaragen såldes för i genomsnitt 270.000 (261.000) kronor styck.

V.

De allra sista inflyttningarna (i nybyggda lägenheter där ingen bott tidigare) skedde den 15 december 1963. Det var lägenheterna på Kruthornsvägen 66 A och B som blev klara precis efter Lucia – och en av de familjer som flyttade in då, bor kvar i samma lägenhet än i dag. Det betyder att de hade anledning att fira 55-årsjubileum för något år sedan.

I föreningens lägenhetsregister antecknas naturligtvis när någon köper en lägenhet, där kan man alltså se att det finns ett drygt dussin lägenheter (för varje år som går försvinner någon och de är ju lite trist) som inte bytt ägare sedan byggåren 1962 och 1963. Men det finns 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 formulerar; 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,



Armeringsjärnen i många av föreningens balkonger var i mycket dåligt skick.

knappt 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. Räkna man samman detta så ser man att en genomsnittlig boende i föreningen har bott här i lite knappt 12 år. Den äldsta lägenhetsinnehavaren har precis fyllt 100 och den yngsta fyller 20 år snart.

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 1.237 personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2019. Så många har det inte bott i föreningen sedan i början av 80-talet. Under början av 2000-talet var det nere och nuddade vid jämna 1.000 personer.

VI.

En bostadsrättsförening drivs, per definition, utan vinstintresse. Lägenheterna upplåts till »självkostnadspris«, och eventuella vinster och förluster är till för att balansera varandra mellan åren.

Till exempel en varm vinter, med låga kostnader för uppvärmning, jämnas ut av en annan kallare vinter med högre kostnader. Den här självkostnadsprincipen finns tydligt angiven både i bostadsrättslagen och i bostadsrättsföreningen Solhjulets stadgar. Allra mest pregnantly 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.

De 700 bostadsrättslägenheterna i föreningen (en ensam hyresrätt finns fortfarande kvar) har en yta på 47.874 kvadratmeter. Under 2019 uppgick de totala årsavgifterna från dessa lägenheter till lite drygt 30 miljoner kronor. Det ger en genomsnittlig avgift per kvadratmeter och år på 635 kronor. Det är drygt 4 procent högre än under 2018, helt enkelt därför att styrelsen i slutet av 2018 fattade beslut om att höja avgifterna med dryga 4 procent – det renoveras ju som bekant en hel del i föreningen just nu.

Det finns ingen heltäckande statistik när det gäller avgifterna i Sollentunas bostadsrättsföreningar, men Fastighetsbyrån, den fastighetsmäklare som säljer flest bostadsrätter, inte bara här i föreningen utan också i hela kommunen, har dock hjälpt oss att räkna ut den genomsnittliga avgiften för samtliga lägen-

heter som sålts av mäklare i Sollentuna under 2019. Genomsnittsavgiften var, om man räknar bort lägenheterna i Solhjulet, 687 kronor per kvadratmeter lägenhet och år.

VII.

I en mening är bostadsrättsföreningen Solhjulet inte unik. I Edsberg finns ytterligare en mycket stor bostadsrättsförening, husen är byggda samtidigt som våra och under nästan 40 år delade de två föreningarna också förvaltning. I den »andra föreningen« ligger den genomsnittliga årsavgiften på drygt 660 kronor per kvadratmeter och år. Innevarande år blir faktiskt det fjortonde året i rad där bostadsrättsföreningen Solhjulet har klart lägre avgifter än grannföreningen.

Den där sista meningen kan ju låta himla bra. Men samtidigt betyder det här att grannföreningen faktiskt är bättre ekonomiskt rustad för att betala för pågående och framtida underhåll.

Om bostadsrättsföreningen Solhjulets avgifter istället legat i nivå med de i grannföreningen så skulle vi haft ytterligare 15 till 20 miljoner kronor avsatta till underhåll. Om vi nu direkt höjde avgifterna till den nivån så skulle det ge vår förening nästan 1 miljoner kronor till i intäkt per år. Det är en miljon kronor som skulle kunna användas för sparande eller för att betala av lånen (det är också det som grannföreningen gör).

VIII.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har under de senaste 15 åren utfört underhåll och reparationer av husen för, svindlande, 300 miljoner kronor. Föreningen har precis 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 källarväggar, 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 50 år sedan. Om man har ett hus så vet man nämligen att; tak håller ett visst antal år; tvättstugor måste renoveras med viss periodicitet; avloppsrör börjar läcka efter 40 år och något måste göras.

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 sköjde 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 gjutjärnrör håller tätt i drygt 40 år). De vita balkongväggarna var då tekniskt sett redan inne på sitt andra intervall – de bör målas om vart tjugofemte år för att betongen ska klara frostsprängning (låter man bli att måla så kommer det surt efter med ännu dyrare reparationer). Hissarna, som finns kvar i original än i dag, räknar man egentligen med behöver bytas vart tjugofemte år. Sammanfattningsvis hade föreningens fastigheter där i början av 90-talet använts, 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 skulle då också 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.

IX.

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

De ursprungliga avloppsrören är tillverkade av gjutjärn och sådana håller normalt omkring 40 eller 50 år. Därefter är gjutjärnet så angripet (»grafiterat») att det finns stor risk för hål i ledningarna, med 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 tjugo åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2019 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på nästan 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 att ha betalat tillbaka allt om cirka 20 år. Allt det som avsätts till underhåll kan – givet att inget annat underhåll behöver utföras under ett år – användas för att betala tillbaka lånen. »Inget« i föregående mening ska inte heller läsas bokstavligen för kvar i budgeten finns i alla fall minst en miljon kronor om året till i reparationer.

X.

Under ett par år har bostadsrättsföreningen 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 sex 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 jämt fördelade. Något år kan det vara så att en vattenskada inträffar, någonting som kan kosta ett par miljoner att reparera även om skada 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.

Grundanken 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 succesivt anpassa avgifterna.

De där 2,5 miljonerna hade krympt ihop till 1,6 miljoner tio år senare och förra året blev det, efter ett år med förlust, noll kronor i ansamlade vinster kvar. Det låter kanske väldigt oroväckande, men faktum är att det egentligen inte betyder någonting. Märkligt nog är det nämligen så att föreningen trots förlusten hade betydligt större inbetalningar än utbetalningar under året. Det är viktigt att komma ihåg att som boksluten ser ut just nu i bostadsrättsföreningen Solhjulet så kan föreningen göra en förslut på nästan 9 miljoner kronor per år innan det betyder att det går ut mer pengar än det kommer in.

Under några år kommer nu föreningen att gå med förlust, avgifterna som vanligt att höjas med ett par 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. Det 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.

VI.

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man att den näst största, efter underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2019 nästan precis en femtedel av föreningens totala kostnader, eller om man så vill lite drygt 700 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 många anser att dessa bidrar till att försämra miljön genom det som ofta kallas »växthuseffekten«.

Under 2019 förbrukade föreningen precis över 7 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 7.086 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att 7.086 MWh fjärrvärme kostar precis över 6 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2019 ett år som var mycket varmare än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen under året var hela 13 procent högre än den genomsnittliga temperaturen under de senaste 50 åren. 2019 kvallar faktiskt in som ett av de varmaste under den perioden och också ganska exakt lika varmt som 1990. (För den som inte kan släppa frågan; så var 2015 det varmaste och 1985 det i särklass kallaste).

Eftersom det lite grovt var lika varmt år 1990 som år 2019 kan man tänka sig att det borde gå åt lika mycket fjärrvärme för att värma upp hus och varmvatten, men så är det inte. 1990 förbrukade föreningen i stället 8.333 MWh fjärrvärme.

Skillnaden just dessa år är nästan 1.400 MWh vilket motsvarar en besparing på någonstans långt över en miljon kronor. Under 2000-talet la styrelsen också ner en väldig massa energi och resurser på att modernisera och rusta upp värmesystemet i föreningens hus.

XII.

I början av 2000-talet inledde styrelsen också ett långsiktigt initiativ med att spara elektricitet (och därmed också spara pengar). Under sista halvan av 1990-talet uppgick nämligen föreningens elförbrukning till närmare 800.000 kWh per år. Styrelsen började fundera på hur föreningen kunde spara el – vilket blev extra intressant när priset på el också började stiga (på tjugo år har elpriset i det närmaste tredubblats). I år hamnade den totala förbrukningen för tredje året i rad under 500.000 kWh. Lite grovt kan man säga att en sparad kWh motsvarar en sparad krona för föreningen. Så resultatet av detta arbete är en besparing på i storleksordningen 300.000 kronor per år.

Att förbrukningen minskat beror bland annat på ett generellt byte till nya energisnåla tvättmaskiner samt nya (energisnåla) pumpar i värmesystemet. Men den kraftiga minskningen de senaste fyra åren beror nästan enbart på att belysningen i trapphusen bytts ut till rörelsestyrd belysning. Det är inte bara så att den är rö-

relsestyrd och alltså bara lyser när det finns någon där som drar nytta av ljuset – i lamporna finns LED-lampor som drar väsentligt mindre el än lysrör, men också betydligt mindre el än (numera ganska gammalmodiga) lågenergilampor.

XIII.

Under 2019 förbrukade de, enligt statistiken, lite nästan tolv hundra personer som bor i föreningens lägenheter nästan 70 miljoner liter vatten (det är alltså mar exakt 69.230 kubikmeter vatten) och en sådan liter kostar ungefär ett och ett halvt öre. Föreningens höghus har en byggnadsvolym på 51.396 kubikmeter, om detta faktum nu kan hjälpa någon att åskådliggöra denna försvarliga mängd vatten.

Räknat i total förbrukning är det i stort det samma som för 20 år sedan men man ska då inte glömma bort att det bor nästan 20 procent fler personer i föreningen nu jämfört med då. Räknat per boende var den årliga förbrukningen sjunkit från närmare 70 kubikmeter till omkring 55 – det vill säga med ungefär 20 procent. Nu betyder nog inte det att vi alla är lite lortigare utan på att mindre vatten slösas bort i läckage av olika slag.

Besparingen har uppstått genom att föreningens alla vattenmätare för snart två årtionden sedan, på styrelsens initiativ, kopplades till föreningens bredbandsnät. Det gör att mätarna kan läsas av kontinu-

erligt, och därmed kan fastighetsskötaren snabbt larmas om förbrukningen är »onormal« i något hus. Till exempel en droppande kran i en lägenhet kan kosta tiotusentals kronor om året till ingen nytta alls. Med effektiv övervakning av vattenmätarna kan den här typen av vattenslöseri snabbt upptäckas och åtgärdas.

XIV.

Tidigare årredovingar har innehållit ganska mycket text om den stora pågående fasadrenoveringen. Det är inte så konstigt då det handlar om det största underhållsprojektet i föreningens snart 60-åriga historia, men i år skulle vi istället kunna skriva fyra ord; »det är klart nu!«.

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. Nu efter sju års arbete så har alla det tjugo husen fått nya kostymer – eller om man så vill så ser alla husen återigen ut som det gjorde när det var nybyggda. Fasaderna (det är krossad vit marmor ingjuten i betong) som var vita 1962 var nu i november 2014 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 i den sista maj 1962. Dessutom har taket på huset (enklast beskrivet är det »tjärpapp«, men nuförtiden använder man naturligtvis ett annat bättre material) lagts om – vilket ger garanterat täta tak i minst 30 år framöver.

När vi skriver att fasaderna var lika ny-målade 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 »karboniseringsfördröjande« färg).

Under slutet av 2019 avslutades så 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 är Simtuna Bygg & Betong Teknik AB som utfört samtliga renoveringsarbeten. De har närmare tre decenniers erfarenhet av att renovera hus och fasader i betong – till det kommer att de lämnade den klart bästa offerten i den upphandling som genomfördes. Föreningen har också under hela entreprenaden anlitat Knut

Jönson Byggadministration AB för bygglledning, kontroll och samordning.

XV.

Under hösten 2017 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 källarlokal 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



Visserligen en bit in på 2020 men i alla fall; invigningen av föreningens nya gym.

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.

XVI.

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«, »matrum: 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 befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar«. Denna uppdelning står sig än i dag, fast numera finns den i bostadsrättslagen i stället för i föreningens stadgar.

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

stadsrättshavaren själv som svarar för det inre underhållet av lägenheten.

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

Samtidigt ska man komma ihåg att en försäkring är till för att täcka olyckshändelser 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 för du köpa själv, och så är det också med badrummet i din lägenhet.

XVII.

I samband med relinigen har det visat sig att en del badrum i föreningens lägenheter fortfarande är i originalskick. Det vill säga ser ut precis som de gjorde när första ägaren flyttade in i början av 60-talet. Det är lite oroande, eftersom

det betyder att tätskikten i de badrummen är mer än 50 år gamla. Detta, i kombination med att tätskikten från början inte är anpassade efter att badrummen skulle användas till att duscha i, leder till en del vattenskador. (Tätskikt: för att det inte ska uppstå vattenskador måste det finnas ett vatten- och fukttätt skikt i hela badrummet. Utanpå tätskiktet fäster man sedan till exempel kakel och klinker som inte i sig själva är vattentäta). Enligt bostadsrättslagen är det den enskilde medlemmen som svarar för att tätskikten i badrummet är hela och att de fungerar. Man svarar således själv för att badrummet alltid är i sådant skick att vattenskador inte kan uppstå.

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.

XVIII.

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

För några år sedan ändrades reglerna om just andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen – syftet med lagändringen var att det skulle bli lättare att få hyra ut sin lägenhet. Det vill säga att styrelsen inte längre ska ha möjlighet att säga nej till en begäran om tillstånd. Här i bostadsrättsföreningen Solhjulet kan man väl säga att lagändringen spelade mindre roll. Under de senaste femton åren kan vi i styrelsen inte dra oss till minnes att vi har nekat någon som sökt om tillstånd att få hyra ut sin lägenhet i andra hand med undantag för några som ville omvandla lägenheterna till hotell. Trots denna liberala inställning så är det faktiskt inte särskilt många lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Under 2019 har styrelsen beviljat ett tjugotal ansökningar om uthyrning i andra hand. I en del fall har beslutet också avsett förlängning av tidigare lämnade tillstånd. Vid uthyrning inom familjen (till barn, syskon, föräldrar eller liknande) har tillstånd till uthyrning lämnats »tillsvidare« och för närvarande finns ett dussintal sådana tillstånd registrerade. Oftast handlar det här om föräldrar som hjälper sina barn till ett första boende och där banken vill att föräldrarna ska äga lägenheten för att de ska låna ut stålar.

Räknar man samman andrahandsuthyrningarna i föreningen så kan man konstatera att det vid slutet av år 2018 fanns ett drygt 40-tal lägenheter med

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

XIX.

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 är det för närvarande kö till alla typer av hyresparkeringsplatser i föreningen. Det finns ett kösystem både till parkeringsplatser i allmänhet, men också om man vill byta till en plats som ligger närmare den egna bostaden. Det saknas i dag lite grovt 30 parkeringar – för att alla som vill i vart fall ska få en plats – och det betyder att väntetiden är ungefär 6 månader från det att man ställer sig i kön. Normalt säljs 70 lägenheter per år – och det är i samband med försäljningar som platser normalt blir lediga.

Bostadsrättsgaragen – som är en ganska ovanlig konstruktion – köps och säljs på precis samma sätt som bostadslägenheterna. Månadsavgiften för ett sådant är för närvarande 573 kronor. De senaste åren har sådana här garage, som inte består av något annat än tre väggar och en garageport, som omsluter knappa 13 kvadratmeter golv, till och med sålts för över 400.000 kronor styck. De höga priserna antyder därmed hur man värderar en parkeringsplats i Edsberg.

Under 2017 satte styrelsen i gång ett projekt som syftar till att utreda om det går att bygga till parkeringshuset. Den fastigheten som parkeringshuset står på är nämligen den enda som möjligen skulle kunna rymma fler parkerade bilar. Det är ett ganska komplicerat uppdrag då det omfattar ändring av kommunens detaljplan, eventuellt kombinerat med förvärv av ytterligare mark från kommunen, samt därefter ett antagligen ganska kostsamt nybygge.

XX.

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

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

Den kanske viktigare funktionen som i perioder kallats »förvaltare«, »vicevärd« och nu senast »koordinator« har sedan de senaste åren sköts av Donald Swahn. Donald svarar således sedan dess, precis som tidigare personer som haft hans tjänst, för att samordna alla delar av föreningens dagliga verksamhet.

Mer specialiserade saker 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 byggnadstekniska frågor lagts på en byggingenjör. Även byggingenjören, som heter Johan Fromell, har vi haft ett långt samarbete med, och han arbetar också på Knut Jönson Byggadministration. På ett sätt kan man säga att den här typen av uppdelning och specialisering är en nödvändighet. Både de juridiska ärendena (exempelvis vattensador) blir allt mer komplicerade och även kraven på byggtreprenader (även ganska små) är nuförtiden mycket omfattande.

Knut Jönson Byggadministration AB svarar också för den personal som sköter fastighetsskötseln. Jan Söderman och Mika Lipitsä arbetar med både löpande reparationer och tillsyn men också till en stor del med olika underhållsprojekt.

Runt föreningens 20 hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor. För ett par år sedan delades trädgårdsskötseln och snöröjningen upp i två uppdrag som lades ut på två olika företag. Snöröjningen sköts sedan dess av Stålfreds som är ett stort anläggningsföretag i Märsta. Trädgårdsskötseln – som gynnas av ett personligt engagemang – sköts av Edsbergs Trädgårdstjänst.

Föreningen har också ett samarbete med »Cameleonten«. Det är en »daglig verksamhet« för människor med funktionsnedsättning. Sådan verksamhet ska sikta mot att erbjuda människor med funktionsnedsättning en intressant och meningsfull sysselsättning under dagtid. Det är också meningen att denna dagliga sysselsättning ska bidra till personlig utveckling och främja delaktighet i samhället. Ett antal personer från Cameleonten finns därmed i föreningen för att hjälpa till med olika sysslor.

Den här typen av sociala samarbeten har föreningen varit aktiv i under snart två årtionden. Före Cameleonten arbetade föreningen med Länsarbetsnämnden,

som sedan blev »arbetsföremedlingen«, och där fick dussintals personer möjlighet att praktisera tillsammans med olika entreprenörer i föreningen. Ett mycket konkret resultat av sådant projekt är Edsberget- den stora parkanläggningen mitt i föreningen. Det var för 15 år sedan helt igenvuxen och ingen skulle komma på tanken att promenera i det området. Föreningens trädgårdsmästare tog en sommar in ett gäng personer som behövde både sysselsättning och den sociala gemenskap som en fungerande arbetsplats erbjuder. De röjde sly, sågade ner risiga träd och anlade stigar och vips fanns här en fantastisk parkanläggning. Det är mycket tveksamt om det projektet skulle genomförts om det krävt att föreningen köpt in arbetena på vanligt sätt. Inte bara fick vi en park utan föreningen kunde samtidigt hjälpa till.

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i storleksordningen 30 miljoner kronor och långt över 1.000 kunder (personer som äger bostadsrätter och hyr saker). Det säger sig självt att detta för med sig en ganska omfattande bokföring och administration. Föreningens kamrer svarar för löpande bokföring, deklarationer, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. Aktiebolaget Y Revision tog sommaren 2016 över hela den administrativa och ekonomiska förvaltningen.

XXI.

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

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 brinner för. Under 2019 träffades styrelsen vid åtta tillfällen (under 2018 vid åtta tillfällen).

Vid fjolårets föreningsstämma beslutades enhälligt att det fasta arvudet till styrelsen skulle uppgå till sammanlagt 300.000 per år. Det fasta arvudet fördelar sedan styrelsen själva mellan samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Utöver den fasta delen av arvudet beslutade föreningsstämman också att »Sollentuna kommuns arvodesregler för mötesersättningar och ex-

tra uppdrag«, även fortsättningsvis, ska gälla för styrelsen. Samtliga arvodesutbetalningar har attesterats av styrelsen i sin helhet och under 2018 betalades totalt 364.418 kronor ut till styrelsen i arvode (förra året 388.530). Av detta var 300.000 kronor fast arvode och 39.589 kronor mötesarvode. Ersättningen för »extra uppdrag« uppgick till 24.829, och de kan tarva en liten förklaring. Dessa ersättningar består av arvoden (i enlighet 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. Förra året, alltså 2017, uppgick dessa arvoden för »extra uppdrag« till 34.179 kronor.

I föreningens styrelse finn för närvarande tre arbetsgrupper; en arrangerar de sociala evenemang som håller föreningen samman, en arbetar med olika frågor kring utemiljö och trädgård och hanterar de frågor som uppstår kring föreningens lokaler (gästlägenheter, gym, festlokal med flera).

Arvoden till styrelsen är ett kärt ämne att diskutera. I Sollentuna finns två andra stora bostadsrättsföreningar. I den näst största Brf Platån uppgick styrelsearvudet till 525.000 kronor under 2018, och i Brf Töjnan till 546.822 kronor. Genomsnittsarvodena för de senaste tio åren uppgår till 446.000 kronor i Platån, 442.000 kronor i Töjnan och 377.000 kronor här i Solhjulet. ¶

ÅRSREDOVISNING 2019

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET



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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 till och med 31 december 2019.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet 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 uppgår till 750 miljoner kronor (582 miljoner – avser 2018). Av de totala intäkterna från årsavgifter och hyror på 33.785 kkr (32.300 kkr) härrör 93 procent (93%) från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 1 procent (1 %) av de totala intäkterna. Inför januari 2019 höjdes avgifterna med 4 procent. Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighetsskötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt trädgårdsskötsel och snöröjning. Föreningen har ingen egen anställd personal.

VERKSAMHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Nästan 60 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna tidigt våren 1962) kräver ett betydande löpande underhåll för att bibehålla sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader (underhåll och löpande reparationer) på precis över 10 miljoner kronor per år. Det beloppet inkluderar avskriv-

ningar gällande det underhåll som aktiveras. Denna nivå överensstämmer också i stort med underhållsplanen för de kommande 40 åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 2019 avslutades arbetet med att renovera husens fasader, balkonger och tak. Fasadelementen med »marmor-kross« var efter 55 år svårt nedsmutsade och på väggarna kring balkongerna (balkongskärmar) har färgen flagnat och även lagningar av vittrande betong måste göras. Till detta kom nödvändig sanering av fogmassa som innehåller PCB.

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 230 miljoner kronor vilket motsvarar 30 procent av fastigheternas taxeringsvärde. Avgiften räknat per kvadratmeter ligger långt under genomsnittet i kommunen. En långsiktig underhållsplanering gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

NYA REDOVISNINGSGREGLER

Inför år 2014 ändrades reglerna för bokföring i bostadsrättsföreningar. Det handlade i huvudsak om att föreningens

kostnader för underhåll kan redovisas på ett annat sätt än tidigare. Under föreningens första 54 år användes en särskild »yttre reparationsfond« för att fördela underhållskostnaderna mellan åren. Från och med 2014 (kallas formellt »K3«) ska underhållskostnader normalt i stället »aktiveras« och kostnaden därefter fördelas genom »avskrivningar« under flera år. Det låter väldigt krångligt, men i praktiken betyder det att föreningen ges bättre möjlighet att fördela underhållskostnaderna jämnt mellan åren. Detta innebär att risken för stora svängningar i månadsavgifterna minskar.

YTTRE REPARATIONSFONDEN

Det här gör också att föreningens yttre reparationsfond i praktiken har spelat ut sin roll. Detta var känt redan när årsredovisningen för 2013 upprättades och därför beslutade styrelsen och stämman då att låta hela det årets underhåll belasta föreningens yttre reparationsfond. Samma sak under åren till 2018. På sikt blir konsekvensen av de nya redovisningsreglerna nämligen, enligt de som begriper sig på regelverket, att yttre fonden inte längre behövs (vilket också motiverar den pågående stadgeändringen).

ÖVERSYN AV STADGARNA

Föreningens styrelse har redan tidigare lämnat uppdrag till en jurist att gå igenom föreningens stadgar. Efter närmare 25 år har lagstiftningen som framgår ovan ändrats och stadgarna är delvis föråldrade och inaktuella. Ett förslag till nya stadgar presenterades hösten 2019 och ett första informationsmöte hölls. Stadgeändring kräver beslut på två föreningsstämmor och tanken var att de nya stadgarna skulle ha fastställts på ordinarie stämman våren 2020.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Med start de första månaderna av 2020 drar en pandemi över jorden. När denna årsredovisning upprättas är det svenska samhället till en del lamslaget av detta. De personliga konsekvenserna lär bli omfattande för många och så även de ekonomiska – i form av en befarad lågkonjunktur. Sett strikt ur bostadsrättsföreningen Solhjulets perspektiv bör pandemin och dess konsekvenser inte påverka föreningens ekonomiska ställning. Föreningens inkomster kommer i det närmaste uteslutande från bostadsdrätsavgifter och bortfallet av sådana bedöms som marginellt. Föreningen har dock lagt om

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget 2020
Totala intäkter (kkr)	32 217	31 015	33 899	36 171	34 233
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	27 100	28 037	29 158	31 447	30 349
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	568	580	610	635	660
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	35 192	34 399	32 430	31 437	-
Soliditet (%)	25%	17%	12%	11%	-
Total långfristig belåning (kkr)	111 000	156 000	210 000	230 000	-

en del av sin verksamhet så att föreningens personalresurser används för att direkt hjälpa och bistå boende i husen.

NÅGRA ÅR MED FÖRLUSTER

Historiskt har bostadsrättsföreningen Solhjulet varit bra på mycket. Däremot har föreningen under de första drygt 40 år inte riktigt avsatt tillräckligt mycket pengar för framtida underhåll. I slutet av 1990-talet fanns knappt 8 miljoner kronor fonderat för kommande reparationer av husen. Sedan dess har underhåll för långt över en kvarts miljard (250 miljoner kronor) varit nödvändigt. Under ett par år går därför föreningen med förlust – vilket till en del beror på redovisningsreglerna. (Exempelvis får de pengar, över 26 miljoner kronor, som kommit in från alla nya lägenheter som byggt och sålts de senaste åren inte bokföras som intäkter.)

Men eftersom inget fanns sparad för framtiden måste föreningen låna till underhåll inte bara av banken, utan även från föreningen i framtiden. Det är så man bör se föreningens förlust under året. Sammantaget handlar det, givet föreningens storlek, om mycket små belopp som på detta sätt skjuts på framtiden.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årets resultat är en förlust på 1.471.654 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att föreningen har utfört underhåll som egentligen skulle ha belastat föreningens yttre reparationsfond men då denna inte räcker till får detta istället täckas av överskott under kommande år.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman måtte besluta att överföra årets förlust i ny räkning. ¶

EN OBEGRIPLIG TABELL SOM MAN MÅSTE HA MED. DEN VISAR FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.

BUNDET EGET KAPITAL	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Föreningens yttre reparationsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	2.946.056	26.457.854	530.200	300.581	30.234.691
Upplåtelser	7.284	2.792.716	-	-	2.800.000
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	118.000	118.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	0	0
Avsatt till reservfonden	-	-	-	-	-
Lyft ur reservfonden	-	-	-	-	-
Utgående balans 2019-12-31	2.953.340	29.250.570	530.200	418.581	33.152.691

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	4.403.777	-	4.403.777
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-118.000	-	-118.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	0	-	0
Förra årets resultat	-4.186.123	-	-4.186.123
Årets resultat	-	-1.471.654	-1.471.654
Utgående balans 2019-12-31	99.654	-1.471.654	-1.372.000

RESULTATRÄKNING

		2019	2018
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	33 784 861	32 300 021
Övriga rörelseintäkter	not 2	386 740	356 146
Försäkringsersättningar	not 3	2 000 000	1 243 217
	
Summa rörelseintäkter		36 171 601	33 899 384
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 4	- 22 276 816	-22 485 537
Fastighetsskatt		-1 060 930	-1 031 400
Kostnader i försäkringsärenden	not 5	- 4 041 510	-1 243 217
Underhållskostnader	not 6	-2 375 275	-3 058 056
Personalkostnader	not 7	-493 624	-473 315
Avskrivningar	not 8	-4 884 496	-7 607 717
	
Summa rörelsekostnader		-35 132 651	-35 899 242
	
= Rörelseresultat		1 038 950	-1 999 858
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 9	0	0
Räntekostnader		-2 510 604	-2 186 265
	
= Resultat efter finansiella poster		-1 471 654	-4 186 123
	
= ÅRETS RESULTAT		-1 471 654	-4 186 123

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 10	262 943 417	196 755 992
Inventarier och verktyg not 11	1 414 306	905 963
Pågående nyanläggningar not 12	15 139 371	46 859 044
Summa anläggningstillgångar	279 497 094	244 520 999
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	217 458	276 568
Skattefordringar	30 835	68 105
Övriga fordringar	4 503 686	2 503 686
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 13	572 378	556 004
Kassa och bank	15 706	3 532 257
Summa omsättningstillgångar	5 340 063	6 936 620
SUMMA TILLGÅNGAR	284 837 157	251 457 619

MER BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 14	2 953 340	2 946 056
Upplåtelseavgifter	not 15	29 250 570	26 457 854
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 16	418 581	300 581
Summa Bundet eget kapital		33 152 691	30 234 691
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 17	99 654	4 403 777
Årets resultat		-1 471 654	-4 186 123
Summa Fritt eget kapital		-1 372 000	217 654
Summa Eget kapital		31 780 691	30 452 345
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 18	230 000 000	210 000 000
Checkräkningskredit	not 19	13 263 632	0
Summa Långfristiga skulder		243 263 632	210 000 000
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 20	1 849 888	1 832 954
Leverantörsskulder		2 625 460	3 872 578
Övriga skulder		9 500	131 856
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 21	5 307 986	5 167 886
Summa Kortfristiga skulder		9 792 834	11 005 274
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		284 837 157	251 457 619

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 22 och 23

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2019	2018
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-1 472	-4 186
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 884	7 608
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	-1 920	-687
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-1 229	1 357

= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	376	4 205
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-39 860	-53 568
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0

+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-39 860	-53 568
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	13 264	-1 407
Upptagna lån	20 000	54 000
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-96	-83
Upplåtelse- och grundavgifter	2 800	0

+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	35 968	52 510
= ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 516	3 147
Likvida medel vid årets början	3 532	385
Likvida medel vid årets slut	16	3 532

= ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 516	3 147

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 styrelse, valberedning och lekmannarevisor.

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. Styreslen har under 2019 reviderat samtliga tillgångarnas kvarstående nyttjandeperioder vilket resulterat i delvis nya bedömningar. Detta bland annat vad avser »nya bostadslägenheter« vilka är upplåtna som bostadsrätter utan begräsning i tiden. Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: **Fastigheterna** skrivs av med separata avskrivningsplaner för dess huvudasakliga komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 12 och 100 år), **tillbyggnad av bostadslägenheter och lokaler** skrivs av på 60 år och **verktyg och inventarier** skrivs av på 10 till 20 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2019	2018
Bostäder upplåtna med bostadsrätt	30 393 242	29 158 420
Hyseslägenheter	77 100	77 100
Lokaler hyresrätt	210 216	210 216
Lokaler bostadsrätt	138 576	133 248
Bostadsrättsgarage	915 120	880 888
Parkeringsplatser och övrigt	2 163 538	1 952 808
Medlemmarnas reparationsfond	-112 931	-112 659

Summa årsavgifter och hyror	33 784 861	32 300 021

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Ersättning från medlemmar	386 740	356 146

Summa övriga rörelseintäkter	386 740	356 146

NOT 3: Försäkringsersättningar	2019	2018
Försäkringsersättningar	2 000 000	1 243 217

Summa övriga rörelseintäkter	2 000 000	1 243 217

Beloppet består av ersättningar i föreningens fastighetsförsäkring där redovisning har skett men där försäkringsbolaget ännu ej slutreglerat skadorna. Beloppet ska ses i förhållande till föreningens kostnader i ärendena vilka framgår av not 5 nedan.

NOT 4: Driftkostnader	2019	2018
Reparationer	948 574	1 911 368
Fastighetsskötsel	1 382 407	1 172 764
Bevakning	245 419	546 660
Trädgårdsskötsel	1 875 161	1 800 991
Snöröjning	920 969	884 113
Inomhusstädning	930 000	933 528
Sophantering	1 155 859	1 102 137
Uppvärmningskostnader	6 032 682	6 017 765
Vattenavgifter	1 995 865	1 744 640
Fastighetsel	965 610	972 589
Försäkringar	384 185	376 604
Ekonomisk förvaltning	1 038 825	1 013 945
Tillkommande administrativ förvaltning	567 285	627 747
Revision *	226 500	105 391
Koordinator	1 265 013	1 212 855
Kommunikation & IT-system	417 337	324 665
Övriga förvaltningskostnader	1 552 502	1 369 734
Kabel-TV	372 623	368 041

Summa driftkostnader	22 276 816	22 485 537

* I beloppet ingår kostnad för revision enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	147 125	105 391
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	79 375	0

NOT 5: Kostnader i försäkringsärenden	2019	2018
Kostnader i försäkringsärenden	4 041 510	1 243 217

Summa underhållskostnader	4 041 510	1 243 217

Beloppet består av kostnader som föreningen haft i ärenden som också till en betydande del täcks av fastighetsförsäkringen. Till en del (ålderavdrag, självrisk med mera) hamnar dock kostnaden på föreningen. I några fall har också krav riktats mot bostadsrättshavare eller deras försäkringsbolag. Beloppet ska ses i förhållande till föreningens intäkter i ärendena vilka framgår av not 3 ovan.

NOT 6: Underhållskostnader	2019	2018
Planerat underhåll	2 375 275	3 058 056

Summa underhållskostnader	2 375 275	3 058 056

NOT 7: Personalkostnader	2019	2018
Styrelse	383 904	364 418
Sociala kostnader	107 988	104 521
Övriga personalkostnader	1 732	4 376

Summa personalkostnader	493 624	473 315

NOT 8: Avskrivningar	2019	2018
Ursprungliga byggnader	326 280	326 280
Underhållsåtgärder byggnader	3 373 065	5 370 329
Nya bostadslägenheter	259 032	535 623
Nya lokaler	812 844	1 331 432
Inventarier, verktyg med mera.	113 275	44 053

Summa avskrivningar	4 884 496	7 607 717

NOT 9: Övriga ränteintäkter	2019	2018
Ränta transaktionskonton etc	0	0

Summa övriga ränteintäkter	0	0

NOT 10: Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-29 742 384	-29 416 104
Årets avskrivningar	-326 280	-326 280

Redovisat värde Ursprungliga byggnader	6 296 336	6 622 616
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	162 027 840	156 315 283
Investering	67 234 531	5 712 565
Ingående avskrivningar	-37 099 953	-31 729 624
Årets avskrivningar	-3 373 065	-5 370 329

Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	188 789 353	124 927 895

Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	20 716 082	16 072 148
Investering	0	4 643 934
Ingående avskrivningar	-5 767 490	- 5 231 867
Årets avskrivningar	-259 032	- 535 623

Redovisat värde Nya bostadslägenheter	14 689 560	14 948 592
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	50 435 223	37 559 412
Investering	3 724 123	12 875 811
Ingående avskrivningar	-2 842 334	-1 510 902
Årets avskrivningar	-812 844	- 1 331 432

Redovisat värde Nya lokaler	50 504 168	47 592 889
Summa byggnader och mark	262 943 417	196 755 992
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	443 677 000	369 000 000
Taxeringsvärden mark	306 800 000	212 550 000

Summa taxeringsvärden	750 477 000	581 550 000
Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	740 000 000	572 000 000
Taxeringsvärden lokaler	10 477 000	9 550 000

Summa	750 477 000	581 550 000
NOT 11: Inventarier och verktyg		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 439 387	1 177 863
Nyanskaffningar	621 618	727 042
Försäljningar/utrangeringar	0	-465 518
Ingående avskrivningar	-533 424	-954 889
Återförda avskrivningar resp utrangeringar	0	465 518
Årets avskrivningar	-113 275	-44 053

Redovisat värde Inventarier och verktyg	1 414 306	905 963
NOT 12: Pågående nyanläggningar		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	46 859 044	17 250 492
Årets nedlagda kostnader	38 084 174	52 371 091
Överfört till färdigställda byggnader	-69 803 846	-22 762 539

Summa Pågående nyanläggningar	15 139 372	46 859 044

NOT 13: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	394 804	384 185
Övrigt	177 574	171 819
.....
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	572 378	556 004
NOT 14: Grundavgifter	2019-12-31	2018-12-31
Grundavgifter	2 946 056	2 946 056
Grundavgifter under perioden	7 284	0
.....
Summa Grundavgifter	2 953 340	2 946 056
NOT 15: Upplåtelseavgifter	2019-12-31	2018-12-31
Upplåtelseavgifter	26 457 854	26 457 854
Upplåtelseavgifter under perioden	2 792 716	0
.....
Summa Upplåtelseavgifter	29 250 570	26 457 854
NOT 16: Föreningens yttre reparationsfond	2019-12-31	2018-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	300 581	2 616 581
Stadseenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)	118 000	300 000
Ianspråktaget under året (avser året innan)	0	-2 616 000
.....
Summa Föreningens yttre reparationsfond	418 581	300 581
NOT 17: Dispositionsfond	2019-12-31	2018-12-31
Dispositionsfond 1/1	4 403 777	4 703 018
Stadseenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-300 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-4 186 123	-2 615 241
I anspråktaget från föreningens yttre reparationsfond	0	2 616 000
.....
Summa Dispositionsfond	99 654	4 403 777
NOT 18: Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken *	230 000 000	210 000 000
.....
Summa Skulder kreditinstitut	230 000 000	210 000 000
*46 miljoner bundet till 1,55% ränta, 124 miljoner bundet mot STIBOR med ett tillägg på 63 punkter (0,63%) samt 60 miljoner rörligt som till årsskiftet uppgick till 0,97%.		
NOT 19: Checkräkningskredit	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad kredit	- 6 736 368	-20 000 000
.....
Utnyttjad del	13 263 632	0

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 2019-01-01— 2019-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 27 till 41 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 2019 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 revisionsbevis 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 1-26. 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. Risken 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 verksamheten.

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 presentationen, 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 2019-01-01— 2019-12-31 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, me-

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

Revisorns 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 överträdelser 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 4 maj 2020

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

BUDGET FÖR 2020

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Bostadsrättslägenheter	31 643
Hyreslägenheter	77
Bostadsrättslokaler	144
Lokaler med hyresrätt	210
Bostadsrättsgarage	955
P-platser	2 599
Gästrum	250
Övriga intäkter	150
Avgår outhyrt	-182
Stadseenlig avsättning inre repfond	-115

Summa intäkter

.....
= 35 731

KOSTNADER

Reparationer	-1 500
Fastighetskötsel	-1 224
Koordinator / Vicevärd	-1 295
Bevakning	- 235
Trädgårdsskötsel	-1 669
Snöröjning	-1 025
Inomhusstädning	- 924
Sophantering	- 1 115
Uppvärmningskostnader	- 6 439
Vattenavgifter	-2 099
Elavgifter	-821
Fastighetsförsäkring	- 395
Ekonomisk förvaltning	-1 064
Övriga förvaltningskostnader	-2 000
Personalkostnader	-493
Kabel-TV	-382
Fastighetskatt	-1 062
Underhållskostnader	-2 300
Räntekostnader	- 2 409
Avskrivningar	- 7 000

Summa kostnader

.....
= - 35 451

RESULTAT

280



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

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