

# SOLHJULET RUNT

TEXTERNA ÄR I HUVUDSAK SKRIVNA AV NINNI LUND SOM DEN HÄR GÅNGEN OCKSÅ VIKARIERAR SOM REDAKTÖR.

NUMMER 1 FÖR 2025 – ÅRET NÄR FÖRENINGEN FYLLER SEXTIOSEX ÅR



Pang! I år är det kanske rätt lätt att gissa vad som blir det vanligaste svaret i boendeenkäten på frågan om det; "sämsta som hände i föreningen under 2024".

Det är nog rätt låga odds på att något annat än sommarens smäll i ett av våra trapphus "viner" den kategorin. Och naturligtvis var den händelsen "sämst" - särskilt som polisen tror att det handlade "om ett bråk på social media som sparat ur" - men å andra sidan finns det anledning att skicka en tacksamhetens tanke till "Skånska cementgjuteriet" som byggde husen i föreningen där i början av 1960-talet.

Betong var då materialet på modet, och man tog i ordentligt, med tjocka väggar och stabila konstruktioner. Dessutom togs hänsyn till skyddsrummen som byggdes i husens källare - och bjälklag (alltså golv eller tak hur man ser på det) på närmare en halv meter armerad betong är standard. Våra hus är byggda för att klara sådana bomber som i krig faller från flygplan - så de fysiska skadorna av sommarens amatörmässiga explosion blev därför mycket begränsade. Se där, två extra argument för att i dessa oroliga tider köpa lägenhet just i Solhjulet.

Ett annat argument är såklart själva boendeenkäten som är helt unik för just vår förening. I år är det 27:e året i rad som styrelsen frågar alla som bor i föreningen om vad som fungerar bra, och vad som fungerar mindre bra eller rent av dåligt. Den första enkäten genomfördes våren 1999 - flera av de som nu köper lägenhet i föreningen var inte ens födda då - och enkätbetygen är allt sedan dess utgångspunkten för styrelsens arbete. Årets boendeenkät trillar traditionsenligt ner i allas våra brevlådor en bit in vårmånaden mars.



*Nej, ingen som helst koppling till innehållet, för det är inte så enkelt att hitta en trevlig illustration till en text om stadgar. Den här bilden är tagen en fin vinterdag mitt i föreningen - vid utsiktsplatsen på Edsberget.*

## Omstart för arbetet med nya stadgarna

Bland förslagen i de omkring 10.000 enkäter som lämnats in under åren, saknas "styrelsen borde se över stadgarna". Det är inte så förvånande eftersom de allra flesta i en bostadsrättsförening bor tryggt i sin lägenhet under ett drygt årtionde (i genomsnitt) utan att någon enda gång behöva bry sig om stadgarna och dess innehåll.

Det var i stället styrelsen som på eget initiativ tog fram det förslag till nya stadgar som presenterades hösten 2019. De gamla (nuvarande)

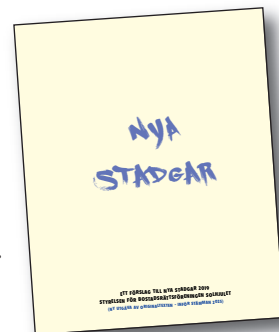
skulle snart fylla trettio år - och eftersom bostadsrättslagen ändrats en massa gånger under tiden så har stadgarna till en del blivit ogiltiga och dessutom minst sagt oklara och otydliga. Det är långt från uppenbart vad som juridiskt egentligen gäller här i föreningen om man bara läser stadgarna. Det där kan ju låta märkligt, men stadgarna i en bostadsrättsförening är alltid underordnade bostadsrättslagen - om de inte säger samma sak så är det alltid lagen som gäller.

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 Sollentuna största bostadsrättsförening.

Vi har sagt det förut - men det förtjänar att upprepas - att när man som styrelsen här i föreningen ansvarar för förvaltningen av fastigheter som är värda i storleksordningen en och en halv miljard kronor så chansar man inte. För de allra flesta av oss är lägenheten också det allra mest värdefulla vi äger - och det är ingen överdrift att säga att stadgarna direkt eller indirekt kan påverka lägenhetspriserna. Felaktigt formulerade stadgar kan också leda till trista (och dyra) konflikter mellan föreningen och dess medlemmar.

Styrelsen fattade därför det självklara beslutet att inte själv skriva ett förslag på stadgar, utan istället lämna ett uppdrag till en advokat - som specialiserat sig på just bostadsrättsjuridik - att ta fram ett förslag. Önskemålet från styrelsen sida var att det, om möjligt, skall vara stadgar som håller över tiden och som inte behöver ändras varje gång som det kliar i fingrarna på lagstiftaren. Stadgar som, helt i onödan, inte kopierar långa delar av bostadsrättslagen, utan istället bara innehåller sådant som är nödvändigt.

Advokaten återkom med sitt förslag i form av en liten bok. Där varje paragraf i de nuvarande stadgarna analyserades just utifrån frågan om de innehåller någonting som inte redan gäller genom bostadsrättslagen. Av fyrtiofyra paragrafer var det tjugo som var helt onödiga, och det nya stadgeförslaget ryms lätt på två sidor.



Boken delades ut till alla medlemmar i oktober 2019.

Tre månader senare stängde världen på grund av pandemin och föreningsstämmorna 2020, 2021 och 2022 genomfördes "på distans". Styrelsen gjorde här tidigt bedömningen att en så viktig fråga som ändring av stadgarna bör beslutas av en fysisk stämma så frågan fick anstå.

För många som läser den här texten kommer nog informationen om en pågående stor stadgeändring i föreningen som en överraskning. För sedan stadgeförslaget delades ut har närmare hälften av föreningens lägenheter bytt ägare (ett normalt år säljs drygt 10 procent av bostadsrätterna).

**Nu har det blivit dags att ta tag i stadgeändringen.** Trots ett halvt dussin ändringar i bostadsrättslagen som påverkar ett femtiotal paragrafer - och dessutom nya regler kring årsredovisningen i andra lagar - sedan förslaget skrevs så gäller samma förslag som för fem år sedan. Det var ju också tanken!

Däremot har det inkommit tre konkreta synpunkter på styrelsens stadgeförslag. I samtliga fallen framstod de som mycket väl genomtänkta, och styrelsen lämnade uppdrag till advokaten att, om det är juridiskt möjligt, också inkludera medlemsförslagen i den nya versionen av de nya stadgarna. Det handlar om att motioner alltid ska kunna lämnas in senast 15 mars, att de som ska väljas till styrelsen ska föranmälas och presenteras i kallelsen samt att det ska tas fram en text som kompletterar de korta stadgarna. Utöver det finns numera möjlighet att i stadgarna tillåta digitala stämmor -

och det är kanske inte så dumt - eller så är det kanske just det?

Låt det där väl kortfattat i en så viktig fråga som föreningens stadgar? Oroa dig inte, ett komplett förslag trycks just nu och kommer att delas ut till alla medlemmar i början av mars. Själva beslutet om stadgeändring tas på kommande föreningsstämma i slutet av maj (med den nödvändiga andra stämman under hösten.) Efter det att stadgeförslaget delats ut så finns möjlighet att inkomma med synpunkter senast 1 april 2025.

### Koordinatorn slutar och vice värden börjar

I början av januari arbetade Donald Swahn sin sista dag som koordinator i bostadsrättsföreningen Solhjulet. Det arbetet hade han då skött med den äran under sju år - med både stor fasadrenovering och pandemi. Nu har Donald valt att sluta - och hela styrelsen vill naturligtvis rikta ett varmt tack till honom för de gångna åren. Arbetet med att rekrytera en ny person som kan hjälpa styrelsen att sköta den dagliga driften av föreningen har pågått en tid och inom kort räknar vi med att kunna presentera en ersättare.

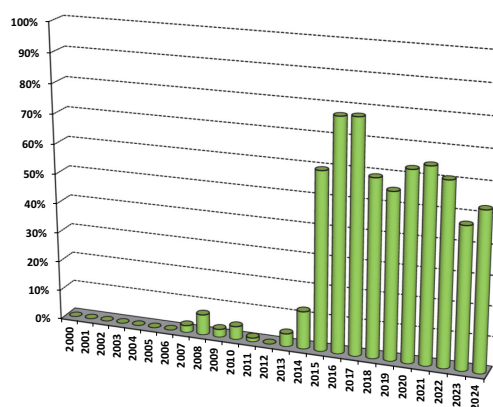
Den stora nyheten i detta sammanhang blir att styrelsen har beslutat att ta tillbaka den gamla titeln - och arbetsbeskrivningen - "vice värd". Så hette det under föreningens första sextio år - och även om en »koordinator« säkert gör samma saker, så låter det som påhittat av en energisk management-konsult - långt från Solhjulets rötter och historia. Vice värd kan å andra sidan kanske låta väl ålderdomligt men det beskriver faktiskt exakt vad det handlar om; den som kliver in i styrelsens ställe och sköter den dagliga driften av föreningen.

### Lite om lägenhetspriserna

I styrelsens årsredovisning brukar det finnas med någon sida om hur lägenhetspriserna utvecklats senaste året - men eftersom vi får rätt mycket frågor på det temat så tänkte vi tjuvrika lite på prisstatistiken redan här. Ska man sammanfatta läget så kan man säga att genomsnittspriserna sista månaderna 2024 var

nästan exakt de samma som sista månaderna 2014. Precis under 30.000 kronor per kvadratmeter lägenhet - eller om man så vill dryga två miljoner för en genomsnittliga trea.

Däremellan har priserna rusat i höjden två gånger. Först i början av 2016 - då kvadratmeterna stigit till nästan 37.000 kronor. Där gick det väldigt snabbt och under en fyramånadersperiod (vi räknar statistiken i tertial) kunde vi förvånat räkna in en prisuppgång på 20 procent. Den där genomsnittliga trean steg alltså



*Andel av lägenheterna här i föreningen som sålts för 2 miljoner kronor eller mer (2000-24)*

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

Det där kan ju kanske låta lite deppigt men det är väldigt länge sedan som en lägenhet i föreningen såldes för mindre än en miljon - och då handlade det om en som inte ens har golvyta på 20 kvadrat - och långt över hälften säljs till och med för över två miljoner. Och även under 2024 såldes ett par för över tre - för de pengarna hade man när föreningens bildades 1962 inte bara kunnat köpa alla bostadslägenheter (700 stycken) och alla garage (125 stycken) - utan också fått fyrtiotusen över.

### En riktigt människa har tyvärr flyttat ut

Bland många andra hade familjen Lotta och Sture Lindström, i alla fall rent teoretiskt, kunnat slanta upp tre miljoner kronor för hela föreningen 1963. Rent praktiskt var det så klart inte möjligt för bostadsrättslägenheterna fördelades på den tiden via bostadskön och det var ett riktigt krångel. Nu var de glada nog för att få tillfälle att köpa en lägenhet för 5.232 kronor. Det var en fyrarummare som ligger allra högst upp i det höghus som inte ens var färdigbyggt när de flyttade in. Där växte de två barnen upp, och Lotta kom att bo kvar fram till sin allra sista flytt alldeles nyss.

Det är alltså mer än 60 år på samma plats - och alla som deltagit i ett årsmöte här i föreningen - nära nog vilket som helst sedan det formella bildandet - eller tittat förbi på en Solhjulets Dag eller stannat till på en fika på Luciadagens morgon - har en minnesbild av Lotta som med vänligt och inkännande engagemang mötte alla som kom i hennes väg. (I mer formella sammanhang, som i passet, stod det Ann-Charlotte Axare-Lindström.)

Men nu finns Lotta alltså inte mer. Det är få - kanske ingen - som satt större avtryck här i bostadsrättsföreningen, få som sträckt ut sin hjälpande hand så ofta och få som engagerat sig så i alla de människor som dykt upp på livets stig.

Men det är faktiskt så att *hela* familjen inte lämnat föreningen. Dottern Om - jo med just det fantastiska förnamnet - köpte för några år sedan en lägenhet på Kruthornsvägen. (Om man undantar fyra Om, män från Pakistan där man tydligen heter så utan att någon tycker det är märkvärdigt, är Om Lindström den första som någonsin haft det förnamnet i Sverige.).

Om skrev några ord om sin mamma som vi publicerar här. Finns det något surkart där ute som gnäller; - "Men ni skriver ju inte om alla som dör här i föreningen, är det rättvist?", så vill vi svara

- "Lev ditt liv som Lotta så lovar vi att skriva om dig också«:



*De här fotografierna togs på Solhjulets dag hösten 2009. Det året hölls festen i den stora (tomma) lokal som senare byggdes om till föreningslokal och gästlägenheter. Några hundra medlemmar är på plats - tv-bagaren Sébastien Boudet svarade för mat och dryck - och vem ställer sig helt naturligt upp och håller ett tacktal - till Sébastien, bostadsrättsföreningen och livet i allmänhet? Jo, just det Lotta Axare-Lindström och elegant tar hon tag i en farbror som råkar sitta bredvid och gör sig till tolk för båda. Mästarklass!*



ANN-CHARLOTTE ”LOTTA” AXARE-LINDSTRÖM, Sollentuna, har mätt på livet somnat in 94 år gammal.

Lotta föddes i kökssoffan hemma hos sin mormor och morfar i Backgårn utanför Linköping. Hennes mamma Ann-Sofi var bara 16 år och ogift. Några år senare gick pappa Tore till kungs och de kunde gifta sig.

Lotta bodde sina första år hos mormor och morfar, när föräldrarna gifte sig flyttade familjen till Stockholm. Ann-Sofi fick TBC i 20-årsåldern, Tore jobbade som resandesäljare och Lotta flyttade runt mellan olika släktingar. Ann-Sofi dog 33 år gammal då Lotta bara var 17 år.

Lotta utbildade sig till särskollärare, som det hette då, och älskade sitt yrke hela livet. Hon arbetade i olika roller som lärare, studierektor och rektor. Även som pensionär fortsatte engagemanget och hon var med och startade skolor för funktionshindrade i Leningrad och Oradea, Rumänien.

Lotta träffade sin man Sture och de fick döttrarna Om och Li. Hennes stora sorger i livet var när Sture dog 1971 och Li 2019. Hennes största glädje barnbarnet Yolia, dotter till Li.

Lotta älskade att resa och som nybliven änka tog hon med Om och Li på semester till Tanzania och Österrike, där en spåkvinna berättade att hon skulle bli 83 år... Hon upplevde alltid att allt efter 83 var bonus - det blev 11 år. Det blev många resor till olika länder men viktigast var dem till Polen. Somrarna på 60- och 70-talet tillbringades hos familjen Zalewski på deras gård. Bilen var fullastad med kläder och, genom åren, otaliga Alfa-Laval mjölkseparatorer som smugglades in och delades ut bland släkt och vänner. Vi fick vara med om utvecklingen från att hämta allt vatten 2 km bort med häst och vagn till att familjen kunde borra en egen brunn och få dusch och toalett i sitt hus. 2019 var Lotta och Om på besök på gården hos barn och barnbarn, en resa ”down memory lane”.

Lotta hade ett stort samhällsengagemang och var, särskilt under 60- och 70-talen, politiskt aktiv i socialdemokraterna, ett parti hon var trogen hela livet. I Sollentuna kommunfullmäktige motionerade hon för en ungdomsmottagning med preventivmedelsrådgivning, något som ansågs kontroversiellt på 70-talet. Hon var enormt stolt när den blev verklighet.

Trots sin politiska hemvist samarbetade hon med Lions i deras projekt att starta Casa Minunata i Rumänien och tillbringade månader i landet för att förmedla sin kunskap om funktionshindrade. Lotta var också aktiv i Zonta och sålde ljuskronor, stöpta av vännen Helmer, för att samla in pengar till verksamheten på Casa Minunata.

Lotta älskade att ordna fest: Dockbröllop, ”Restskattsfest för gladlynt gäst”, när restskatten kom som en chock, och surströmmingsfester. Otaliga är sångerna hon skrev och framförde på fester och jubileum. Minnesvärda är också överraskningsfesten när hon fyllde 60 och 80-årsfesten.



Lotta blev alltmer dement men livsglädjen fanns kvar. Varje dag när jag pratade med henne i telefonen så sa hon att hon var så tacksam över livet och att hon hade det så bra och var så väl omhändertagen. Det vittnar också alla som ringt och hållit kontakt genom åren: Glädje och tacksamhet över livet var hennes signum.

*Om Lindström, dotter*

### **Nästa Solhjulet Runt**

Sedan några år producerar styrelsen och koordinatörerna, jo just det numera heter det alltså »vicevärden« nyhetsbrevet »Solhjulet Runt« i egen regi.

Tips på vad jag borde skriva om i nästa nummer? Hör gärna av dig till: Ninni@solhjulet.se ■

# Funderar du på att renovera badrummet?



Vaxholms byggnadsaktiebolag har anlitats av styrelsen i bostadsrättsföreningen

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

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

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

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

	SPELAS PÅ KULTURSKOLAN	DEN UT-ÖKADES FÖR SÄKERHETS SKULL	FLÖDE I ITALIEN	STARK-VARA	VÅR MÖTES-LOKAL	DAM MED KNORR	DET FÖLJER TIDENS GÅNG	MELLAN VAL	
	KÖRRÖST ANNO DOMINI	HJÄLP-SPRÅK GRANNE	KLUCKA SJUNKER SAKTA	KÄNNER TILL NATTA'					
	SPRÖT KAN DREJAS	SHAKE-SPEAR-KUNG FINFINT				SKIM-RANDE STENAR			
	DEN FLYGER MONDO ÖVER	VÄDER-STRECK OTÅT			LAGER GILLAR LAV	KYRKODEL I VISSA JACKOR			
	DEN SPÄRKAS PÅ SPORT-FÄLTET	SMÖRJA	GAMMALT MINNES-MÄRKE	UPP-SALA-KÖR	STARK OVILJA	DUPERA	KRYSS-DELEN ROAR LITEN		
	TJUT					I SKELETT SKYDD		KROSSA	
	ERIC SOM UTFORMADE VÅR TRÄDGÅRD		UTSÖNDRAS VID STRESS TRÖJAN					TALG-OXE SKJULET	
	PJOSKAT KORT-KLAR-TECKEN			DRÄR FLÄKT UT SORT	VALK ATMOS-FÄR		PÅ STAM-TAVLA?		
	GIBBON SNURRIG DANS			KOMBI-NERADE HÖJDER		MODERNIT AVTAL GÖMT		RESER ILSKEN RAKA	DELA SIG
	ÄR PÅNK PÅ					MÄKTA LITET HEM		ÄTERORD FÖR-VÄRV	
CIRKEL-FORMAT			NÄRA KULTUR-PLATS KENYA						
SLIPAD DEL	SKAPA	SKALLAR		BE-LÄGG-NINGAR			KOBBEN	NORGE	
					DEN VÄRMER I HÖST				

korsordskonstruktör: Britt-Marie Bergman

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

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

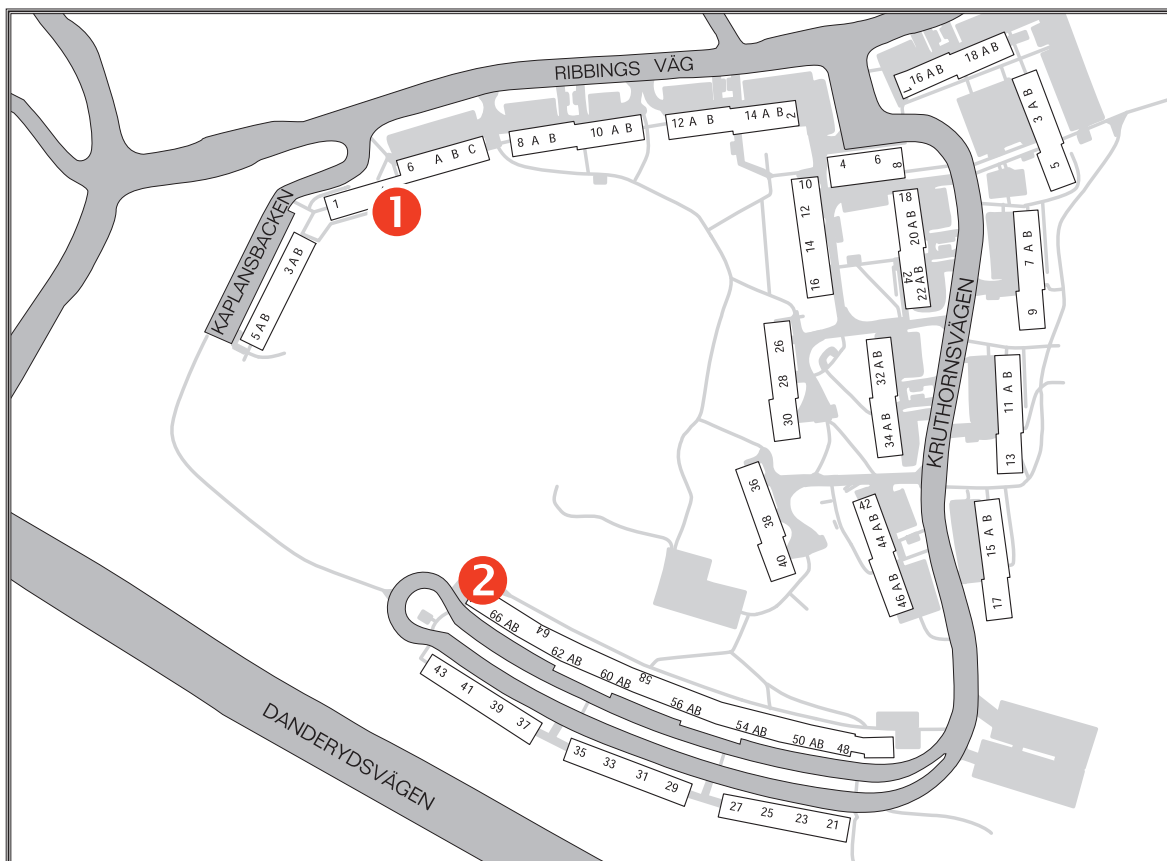
På den tiden skickade man hela korsordet som lösning – men när det gäller korsordet här

ovan så handlar det istället om att komma på det ord som döljer sig i de gröna rutorna. Bokstäverna är då hoprörda, men det handlar som bilden antyder om »något mumsigt man hittar i höstskogen«.

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

När du löst puzzlet så skicka det eftersökta ordet till [SolhjuletRunt@solhjulet.se](mailto:SolhjuletRunt@solhjulet.se).

## NÅGRA REPARATIONER SOM GENOMFÖRTS I FÖRENINGEN



❶ De som bott i föreningen ett tag minns kanske "muraren Folkesson". Han blev lite av en institution, de första dussinet år på 2000-talet, när han varje sommar dök upp i föreningen och renoverande sockelputs. Det är det gråa knottriga området längst ner på husen - där det inte finns tegel eller marmorkross - täckt med ädelputs (kalkcementbruk och krossad sten). Innanför finns det isolering och sedan betongkonstruktionen - och eftersom det är varmt ute ibland och kallt ute annars så rör sig väggen lite och då kan putsen

spricka. Nu har tyvärr Folkesson gått i pension, men under hösten tänkte vi på honom när det var dags att renovera ytterligare en vägg från 1962 som nu börjat spricka. Men den här gången var det alltså andra murare som gjorde jobbet.

❷ Luciadagen 2002 tändes för första gången julgranen på höghusets tak. Den flaggstång som sattes upp då behövde bytas ut redan förra året och det blev lite krångel. Men i år tändes granen som vanligt. Ett landmärke i Sollentunavintern. ■

Betald annonsplats:

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

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

Fastighetsbyrån

