

Nu

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET
NÅGOT OM VERKSAMHETEN UNDER 2016**

*Det som Du just nu läser är en del av den 56:e årsredovisningen
i bostadsrättsföreningen Solhjulets 57 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 på 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.*

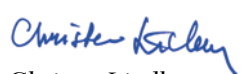
*Mer om då finns i häftet »DÅ«,
på de följande sidorna handlar det i huvudsak om »NU«.*


Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE


Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE


Johannes Hansson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE


Bibbie Borell
ORDINARIE LEDAMOT


Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT


Ida Litzell
SUPPLEANT


Maritha Björkengren
SUPPLEANT


Charlotte Hagert
SUPPLEANT



Underhållsarbeten i föreningens uppvärmningssystem.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är Sollentunas allra största bostadsrättsförening och samtidigt kommunens största privata ägare av bostadsfastigheter. Föreningen äger och förvaltar, sedan snart 60 år, 20 hus i kommundelen Edsberg. I husen fanns vid slutet av året totalt 700 bostadslägenheter, nästan lika många parkeringsplatser och garage samt en kommersiell lokal.

De senaste åren har det tillkommit tolv 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 att i maj år 2002 lämna uppdrag till styrelsen att successivt bygga om lokalerna i föreningens hus till bostäder. Ett uppdrag som numera alltså är inne på upploppet. Det blir kanske trots allt en lägenhet till – men mer om det lite längre fram.

Normalt beskrivs föreningen som ägare av »tjugo hus«, men det handlar mer korrekt om 26 stycken »fastigheter« och samtliga dessa är bebyggda med »hus«. Ekvationen går ihop därför att förening-

ens höghus består av tre fastigheter (med namnet Experten 1, 2 & 3, där Experten 3 är den del som utgör panncentralen). Effekten, Eldröret, Emaljen och Ensittaren är fastigheter som är bebyggda med garage. De tre förstnämnda är garagelängorna 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« härstammande), Enbusken 1 till och med 5 samt Etaget 1 till och med 3.

Dessa 26 fastigheter har ett sammanlagt taxeringsvärde på 582 miljoner kronor (år 2015: 510 miljoner kronor). Taxeringsvärdet, som förr utgjorde beräkningsgrunden för den fastighetsskatt som föreningen betalade, har idag ingen direkt praktisk betydelse. Skatteverket roar sig trots detta med att i en komplicerad process vart tredje år fastställa nya taxeringsvärden och varje gång brukar det sammanlagda värdet på föreningens hus stiga med ett allt större gäng miljoner kronor – vilket nu närmast skedde inför 2016.

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 taxerings-

värdet. 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 nästa taxering 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 75 procent av husens marknadsvärde. Att köpa samtliga bostadsrätter i föreningen skulle dock, med priserna under 2016 som grund för beräkningen, kosta lite drygt en komma sju miljarder kronor. Det är 1.700.000.000 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.

SÅ BILDADES FÖRENINGEN

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

och inbodda. Det tog alltså inte ens tre år att bygga hela föreningen.

De som byggde var Skånska Cementgjuteriet, och parallellt uppförde de också husen innanför Ribbings väg på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget Sollentunahem. Där började man bygga 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 arkitekter och han har ritat flera av Stockholms vackraste »funkis«-hus och dessutom biografen Draken på Kungsholmen.

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

Under det senaste decenniet har föreningen genomfört huvuddelen av alla reparationer med utgångspunkt i material och teknik från när husen byggdes. Styrelsens grundtanke har varit att föreningens hus, ritade av en erkänt skicklig arkitekt och mycket typiska för sin tid, är värda att vårda med omsorg. Det är därför som många reparationer har planeras med originalritningarna som grund – och en del sådant som ändrats under de snart 50 år som gått sedan föreningen byggdes har också återställts. Redan år 2004 tilldelades föreningen Sollentuna kommuns byggnadsvårdsdiplom för arbetet med att vårda föreningens hus.

För ett par år sedan blev Bostadsrättsföreningen Solhjulet också den första ägaren av flerbostadshus, och därmed den första bostadsrättsföreningen, som någonsin nominerats till finalen för den prestigefyllda utmärkelsen »Årets Byggnadsvår-

dare«. Det är Svenska Byggnadsvårdsföreningen som varje år delar ut utmärkelsen till en person eller organisation som gjort särskilt framstående insatser inom byggnadsvårdsområdet. Svenska Byggnadsvårdsföreningen är en intresseorganisation, med närmare 6.000 medlemmar, som »sprider och förmedlar kunskap om byggnadsvård«.

I föreningens bokföring från de första åren har vi hittat uppgiften att den totala kostnaden, inklusive köp av mark och anläggning av vägar samt bygget av alla husen här i föreningen, uppgick till 39.029.881 kronor och 49 öre. Jo, man räknade faktiskt med ören även på så här stora belopp i föreningens bokslut fram till början av år 1973. För att sätta dessa 39 miljoner kronor (och 49 öre) i perspektiv, så bör man betänka att en 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 drygt 50 år fram i tiden.

PRISET PÅ LÄGENHETERNA IDAG

I mars 2016, såldes en lägenhet här i föreningen 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. När det gångna året summerades i december kunde man konstatera att det inte blev

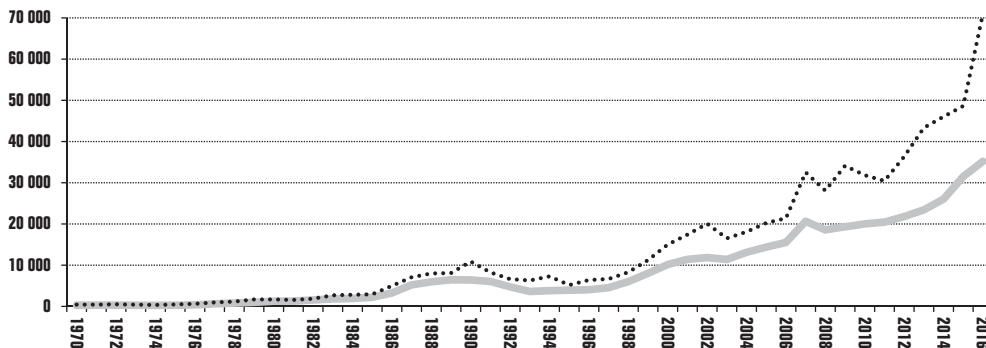
den enda – ytterligare två lägenheter såldes under våren 2016 över denna magiska gräns.

Det hade då gått precis 15 år sedan (år 2001) en lägenhet i föreningen för första gången såldes för en miljon kronor eller mer. I år, 2016, såldes för andra 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 drygt femton 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. Än mer häpnadsväckande blir detta då drygt tre fjärdedelar av lägenheterna som såldes under 2016 kostade 2 miljoner kronor eller mer. 77 procent över 2 miljoner, och då är det inte heller så märkligt att genomsnittspriset även på tvåorna i år ligger över 2 miljoner! Den första överlåtelserna över 2 miljoner (oavsett storlek) här i föreningen skedde under år

2007. Även här kan man reflektera över prisutvecklingen på ett knappt decennium.

Ett alldeles vanligt år får 10 procent av lägenheterna i föreningen nya ägare – under 2016 genomfördes 62 lägenhetsaffärer. Det betyder att det såldes något färre lägenheter än »normalt«. Bostadsrättsgarage säljs det, å andra sidan, i genomsnitt 6 per år, och det såldes 9 under 2016 (fler har faktiskt bara sålts under 1993 och 2006).

Om man lägger ihop det som köparna betalade för de 62 bostadslägenheterna (145 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.



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

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 35.192 kronor under 2016, att jämföra med genomsnittspriset året före på 31.532 och 26.037 året innan det. Det betyder att genomsnittspriset steg ytterligare 12 procent mellan 2015 och 2016.

Det kan ju samtidigt bli lite abstrakt med kvadratmeterpriser för man köper ju alltid hela lägenheten. Men det blir mer konkret om man säger att det betyder att en vanlig trea under 2016 kostade över en kvarts miljon kronor mer än under året innan, eller om man så vill närmare 850.000 kronor mer än 2013. Här kan man också notera att genomsnittsvinsten (reavinsten) för de försäljningar som genomfördes under 2016 var 1,1 miljoner kronor per lägenhet – det räknat före skatt. Även detta förtjänar viss eftertanke – i genomsnitt »tjänar« man just nu en miljon på att bo de genomsnittliga drygt 10 åren i föreningen.

De 62 överlåtelseerna under 2016 fördelar sig mer exakt som följer. Priserna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror: 8 ettor till genomsnittspriset 1.703.000 (1.681.000) kronor; 12 tvåor till genomsnittspriset 2.016.000 (1.974.000) kronor; 34 treor till genomsnittspriset 2.455.000 (2.127.000) kronor; 8 större lägenheter (fyror och femmor) 2.915.000 (2.720.000) kronor. Till det

ta kommer att de nio bostadsrättsgaragen såldes för i genomsnitt 301.000 (247.000) kronor styck.

Även här kan man konstatera att samtliga genomsnittspriser för samtliga lägenhetstyper slår prisrekord i år. Genomsnittspriset på ettor, tvåor, treor, fyror och femmor och bostadsrättsgaragen har med andra ord aldrig varit högre än under 2016.

Men även individuella priser slog rekord; ett bostadsrättsgarage såldes för 330.000, vilket är det högsta priset någonsin. En etta för 1,95 miljoner, högsta priset någonsin. En trea för 2,8 miljoner, högsta priset någonsin. En fyra för 3,4 miljoner och en femma för 3,35 miljoner vilket naturligtvis i båda fallen är de högsta priserna någonsin. Det är bara tvåorna som inte slår rekord – högsta priset i år var 2,22 miljoner att jämföra med 2,3 förra året – vilket känns som ett mindre problem då genomsnittspriset för tvåorna – som sagt – landade precis över 2 miljoner.

VI SOM BOR I FÖRENINGENS 20 HUS

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 (de betalade drygt fyra tusen för lägenheten).



Det betyder att de hade anledning att fira 50-årsjubileum för något år sedan – och att de oavsett hur man räknar har bott gratis.

I föreningens lägenhetsregister antecknas naturligtvis när någon köper en lägenhet, där kan man alltså se att det finns 15 lägenheter (förra året 17 vilket ju är lite trist) som inte bytt ägare sedan byggåren 1962 till 1963. Men det finns några till som bott här lika länge, men som flyttat inom föreningen. Lägenhetsregistret säger bara när man köpte den bostadsrätt som man fortfarande bor kvar i – inte när man flyttade till föreningen.

Från föreningens lägenhetsregister kan man enkelt sammanställa en del annan statistik om föreningens demografi – eller egentligen om de som äger bostadsrätter och är medlemmar. 60 procent har bott i föreningen kortare än tio år, 15 procent mellan 10 och 20 år, knappt 10 procent mellan 20 och 30 år samt slutligen – och där ingår naturligtvis gruppen som alltid har bott här – knappt 15 procent mer än 30 år. Räknar man samman detta så ser man att en genomsnittlig boende i föreningen har bott här i något över 12 år.

Den äldsta lägenhetsinnehavaren fyllde 97 under året som gick och de yngsta fyllde 22 år. Medelåldern var 51 år och det betyder att medelåldern har fortsatt att sjunka – inte mycket, men med

något halvår per år om man uttrycker sig så. Det här beror helt enkelt på att de som flyttar in i föreningen är klart yngre än de som flyttar ut. Under just 2016 var som vanligt medelåldern på de som köpte lägenhet i föreningen en bit under 40 år och medelåldern på de som sålde sina lägenheter var, å andra sidan, över 50.

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 1.188 personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2016. Så många har det inte bott i föreningen sedan i början av 80-talet. En långsamt nedåtgående befolkningstrend, där det för varje år bor allt färre i föreningens lägenheter, kan nu konstateras bruten. Man kan numera snarare tala om en trend mot fler boende – lite grovt 20 fler per år de senaste åren eller om man så vill drygt 100 personer fler nu än genomsnittet de två senaste decennierna.

Den första exakta befolkningssiffran för föreningen är från 1975, då det bodde 1.460 personer här. Tyvärr finns ingen äldre siffra, men i grannföreningen här i Edsberg, bodde 1963 enligt en gammal verksamhetsberättelse 1.954 personer. Det ger nästan 3,5 personer per lägenhet att jämföra med dagens 1,5. Överför man detta till bostadsrättsföreningen Solhjulet borde här,



1962 bygger Skånska Cementgjuteriet de balkonger som renoveras (på sidan 33)

under föreningens första år, ha bött omkring 2.400 personer. Då ska man betänka att det »bara« finns totalt 1.973 rum i föreningens lägenheter (vardagsrum inräknade).

I GRUNDEN ÄR DET SJÄLVKOSTNAD

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 pregnant förklaras kanske detta i en reklambroschyr för lägenheterna i föreningen från 1961 där det står att eftersom föreningen »arbetar utan enskilda vinstsyften kan bostadsrättslägenheterna tillhandahållas till lägsta möjliga kostnader«.

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

Föreningens kostnader för 2016, om man även räknar bort dem som hänförs till framtida underhåll, uppgår till 30 miljoner kronor. Hyror från parkeringsplatser och lokaler av olika slag och en hyreslägenhet ger totalt 2 miljoner kronor. Bostadsrättsgaragen ger en knapp miljon i intäkter. Några ränteintäkter att tala om blev det inte under 2016, däremot finns ungefär en kvarts miljon i övriga intäkter från medlemmarna (främst gästlägenheterna, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter men en extraordinär försäkringsersättning borträknad). Det gör att avgifterna måste uppgå till lite drygt 28 miljoner kronor för att föreningen ska gå runt.

De 699 bostadsrättslägenheterna i föreningen (en ensam hyresrätt finns) har en yta på 47.631 kvadratmeter, och det ger en genomsnittlig avgift per kvadratmeter och år på 568 kronor (bostadsrättsgaragen borträknade). Ska man vara riktigt noga så tillkom de fyra nya bostadsrätterna en bit in på året, så egentligen är den faktiska genomsnittliga avgiften någon krona högre. Oavsett hur man räknar så är det exakt samma avgift som debiterades ut under året innan (2015). Det helt enkelt eftersom styrelsen fattade beslut om oförändrade avgifter även under 2016.

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 ock-

så i hela kommunen, har dock hjälpt oss att räkna ut den genomsnittliga avgiften för samtliga lägenheter som sålts av mäklare i Sollentuna under 2016. Genomsnittsavgiften var, om man räknar bort lägenheterna i Solhjulet, 668 kronor per kvadratmeter lägenhet och år.

ÄR AVGIFTEN HÖG ELLER LÅG?

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 nästan 640 kronor per kvadratmeter och år. Innevarande år blir också det elfte året i rad där bostadsrättsföreningen Solhjulet har klart lägre avgifter än grannföreningen.

Den där sista meningen kan ju låta himla bra. Kanske ännu bättre om man går ytterligare lite längre tillbaka i tiden. Då kan man konstatera, att med undantag för fem år, så har avgifterna allt sedan 1992 varit lägre här i bostadsrättsföreningen Solhjulet (möjligen ännu längre, men statistik saknas). De senaste åren så handlar det om nästan 5.000 kronor per år i skillnad – detta räknat på en genomsnittlig trea på 70 kvadrat. 400 kronor i månaden billigare här än där alltså.

Men samtidigt betyder det här att grannföreningen faktiskt är bättre eko-

nomiskt 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 3 miljoner kronor till i intäkt per år. Det är tre miljoner kronor som skulle kunna användas för sparande eller för att betala av lånen (det är också det som grannföreningen gör).

HUSEN BEHÖVER OMVÅRDNAD

Bostadsrättsföreningen Solhjulet genomför i år det största renoveringsprojektet någonsin – så har det nu också varit varje år sedan 2002 och så kommer det också att vara fram till i vart fall år 2018. Till slut kommer föreningen att – under dessa nästan två decennier – ha utfört underhåll och reparationer av husen för, svindlande, en kvarts miljard kronor.

Just nu är vi mitt i 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.

Om man räknar samman alla föreningens kostnader för just underhåll och reparationer sedan husen byggdes, så ham-

nar också totalsumman närmare 250 miljoner kronor. Men bara lite drygt 5 miljoner av dessa ligger före 1980. Å andra sidan har långt över hälften av det totala underhållet utförts de senaste tio åren. (Noteras ska att den här jämförelsen inte blir exakt eftersom den inte tar hänsyn till att man fick bra mycket mer för en miljon på 70-talet än i dag – men den visar ändå på en tydlig trend mot allt mer underhåll.) Och det är egentligen inte slut med det.

250 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 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 man på det här sättet systematiskt vandrar igenom ett hus och noterar när varje byggnadsdel måste åtgärdas och ungefär vad det kommer att kosta så får man det som byggingenjörerna brukar kalla en »underhållsplan«. Underhållsplanen är inte bara ett hjälpmedel för teknikerna som ska genomföra underhållet, utan också för ekonomerna som ska räkna ut hur föreningen ska finansiera det. Då ska naturligtvis detta göras så att kostnaderna fördelas över tiden. Det så att inte några stackare, som råkar bo här när fasaderna väl renoveras, får beta-

la hela kalaset. Detta är kanske (läs »självkärlart«) också det allra viktigaste syftet med underhållsplanering i just en bostadsrättsförening. Man vill undvika stora svängningar i avgiften och dessutom fördela kostnaderna »rättvist«. Missar man här så blir konsekvensen att några under en tid får bo alldeles för billigt, vilket kommer surt efter för nästa generation som flyttar in.

Som bekant byggdes husen i bostadsrättsföreningen av Skånska Cementgjuteriet med inflyttning 1962 och 1963. Från den allra första dagen började husen »förfalla« – det är naturligtvis inte rätt ord, men det saknas ett bättre. Folk gick i trapphusen, åkte i hissarna och tvättade i tvättstugorna. Det regnade och blåste på fasader och tak, barn gungade i lekparkerna och garageportarna öppnades och stängdes. Avloppsrören i gjutjärn började rosta – det korrekta ordet är grafitera, men det är i stort sett samma sak – redan när den först inflyttade familjen sköljde sin första potatis i kökets vask.

1992 kunde de som hade flyttat in först i föreningen, och som ännu bodde kvar, fira 30-årsjubileum. Lite grovt hade då exempelvis avloppsrören 10 år kvar av sin tekniska livslängd (man brukar som sagt räkna med att gjutjärnsrör håller tätt i drygt 40 år). De vita balkongväggarna var då tekniskt sett redan inne på sitt andra intervall – de bör målas om vart tjugofemte år för att betongen ska

klara frostsprängning (låter man bli att måla så kommer det surt efter med ännu dyrare reparationer). 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, nötts 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 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). Sju och en halv miljon är visserligen mer än fem miljoner kronor – och som privatperson kan man ju tycka att det låter betryggande med en massa miljoner. Men med tanke på de verkliga underhållskostnaderna (sammanräknat en halv miljard) så är det faktiskt helt korrekt att säga att föreningen firade sin 40-årsdag med noll kronor sparade till framtida underhåll.

Föreningens underhållsplan visar i dag på kostnader på ytterligare 200 miljoner

de närmaste 35 åren. Men i detta ingår en post gällande byte av stamledningarna på 140 miljoner kronor. Den relining som genomförts de senaste åren berör nämligen bara avloppsrören, och inte övriga stamledningar (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.

Man kan alltså uppskatta de genomsnittliga underhållskostnaderna de

kommande åren till, och det är lågt räknat, 6 miljoner kronor (om året). Detta innefattar dock inte framtida byte av alla stamledningar. Under de senaste tio åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2016 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på nästan 10 miljoner (inklusive avskrivningar) vilket är betydligt mer än 1999 då motsvarande siffra var 2,3 miljoner.

Det här har nu krånglats till genom att redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar ändrades i början av 2014. Ändringarna handlar i första hand, i vart fall för bostadsrättsföreningen Solhjulet, om hur kostnaderna för underhåll ska bokföras. Tidigare kan man – inte så lite förenklat – säga att underhållskostnaderna bokfördes som vilken kostnad som helst, men att kostnaden för det underhåll som inte utfördes ett visst år samlades i en särskild »fond för framtida underhåll«. Från den fonden kunde man sedan hämta medel när underhållet faktiskt utfördes. Numera ska underhållskostnaderna istället läggas i balansräkningen och kostnaden sedan fördelas genom avskrivningar.

Det där sista låter ju helt obegripligt, men man kan säga att tanken är att om man reparerar något för 10 kronor som man sedan tror ska hålla i tio år, så ska en krona om året läggas i resultaträkningen som kostnad. Tidigare hamnade

hela 10-kronan i resultaträkningen det första året, och det blir ju lite konstigt.

Det är också detta perspektiv man bör ha när man tänker på att föreningen de närmaste åren lånar över 100 miljoner kronor. Det kan ju låta sinnessjukt mycket – men som budgeten ser ut just nu så kommer vi att kunna betala tillbaka hela lånet på lite drygt 10 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.

EN SJÄTTEDEL AV AVGIFTEN ÄR VÄRME

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man att den näst största, efter underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2016 nästan precis en sjättedel av föreningens totala kostnader, eller om man så vill bra nära 700 kronor per lägenhet och månad. Återvänder man till de 568 kronorna i avgift per kvadratmeter så är över 100 kronor av dem, just kostnader för uppvärmning. Man kan därför lätt förstå att det finns ett rent ekonomiskt skäl för föreningen att hålla 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 2016 förbrukade föreningen 6,9 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 6.911 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att 6.911 MWh fjärrvärme kostar lite drygt 5,6 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2016 ett år som var mycket varmare än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen under året var 9 procent högre än den genomsnittliga temperaturen under de senaste 50 åren. 2016 kvalar in som det åttonde varmaste under den perioden och också ganska exakt lika varmt som 1992. (För den som undrar så var 2015 det varmaste och 1985 det i särklass kallaste).

Eftersom det lite grovt var lika varmt år 1992 som år 2016 kan man tänka sig att det borde gått åt lika mycket fjärrvärme för att värma upp hus och varmvatten, men så är det inte. 1992 förbrukade föreningen i stället 8.511 MWh fjärrvärme. Skillnaden just dessa år är prick 1.600 MWh vilket motsvarar en besparing på någonstans kring 1,5 miljoner kronor. Året innan var skillnaden (2015 och 1990 var i det närmaste identiska)

närmare 2.000 MWh och då handlade det om en besparing på ytterligare några hundra tusen kronor. Under 2000-talet la styrelsen också ner en väldig massa energi och resurser på att modernisera och rusta upp värmesystemet i föreningens hus.

Det finns dock ett litet smolk i denna glädjebägare – och det är att betyget för »värmens i lägenheterna« sjönk ordentligt i enkäten för 2015. Det fanns ingen rimlig förklaring till detta. Det hade inte gjorts några ändringar i värmesystemet, och om man tar hänsyn till hur kalla vintrarna har varit de senaste åren så är den graddagsjusterade (som det heter på fackspråk) förbrukningen under 2015 kring 0,5 procent högre än genomsnittsförbrukningen under de närmast föregående tre åren. På ren svenska betyder det att husen har värmts upp exakt lika mycket under 2015, som under 2014, 2013 och 2012. Trots det sjönk betyget med tre tiondelar. I enkäten för 2016 återhämtade sig också betyget, lika oförklarligt, med två tiondelar.

Samtidigt ska man komma ihåg att värmebetyget 2015 var exakt detsamma som värmebetyget 1999 – det vill säga före moderniseringen av värmesystemet (1990 gjordes tyvärr ingen boendeenkät, utan de uppfanns först i slutet av 90-talet). Ett sätt att se det är att föreningen på den tiden slängde ett par miljoner kronor extra på fjärrvärme, utan att få något som helst utbyte av det.

Men det här är ju bara snack om man fryser – och det är det uppenbarligen en del som gör. Under 2016 genomförde styrelsen som ett första steg en särskild värmeenkät. Till skillnad mot den vanliga boendeenkäten var värmeenkäten inte anonym. Det så att det i alla fall i teorin ska vara möjligt att hitta mönster i klagomålen.

Värmeenkäten har sammanställts och styrelsen har identifierat ett antal trender i klagomålen – men samtidigt är det så att fyra lägenheter bredvid varandra i samma hus kan ge värme diametralt olika betyg. Någon kan frysa så att man bildligen hör tänderna skallra när man tar del av boendeenkäten samtidigt som närmaste grannen skriver att de har fönstret öppet på glänt hela vintern för att det annars blir outhärdligt varmt.

Resultatet av värmeenkäten kommer nu att ligga till grund för en omfattande teknisk genomgång av uppvärmningssystemet i hela föreningen. Ingenjörer som är specialister på uppvärmning av flerfamiljshus får ett brett uppdrag att utreda vad som kan göras för att förbättra uppvärmningen för de som fryser. En del i detta arbete är också att titta på vad som eventuellt behöver åtgärdas när det gäller lägenheternas fönster. I den vanliga boendeenkäten har det blivit allt mer frekvent med klagomål på fönster – något som var mycket ovanligt för bara några år sedan.

HUSHÅLLNING MED ENERGI & MILJÖ

När det gäller systematisk hushållning av energi, så ligger bostadsrättsföreningen Solhjulet i framkant. För den typ av långsiktigt arbete med energihushållning som föreningen inledde på eget initiativ redan i början av 2000-talet, finns det numera en särskild lag, som säger att alla fastighetsägare ska energideklarera sina hus. Ackrediterade besiktningsmän ska gå igenom husens energiförbrukning (både el och fjärrvärme) och rapportera sina resultat (energideklaration) till ett register hos Boverket. Energideklarationen ska inte bara redovisa hur det ser ut (aktuell förbrukning av energi) utan också innehålla rekommendationer om olika energibesparande åtgärder.

Slutsatsen i samtliga 21 energideklarationer (en för varje hus och två för höghuset som består av två bostadsfastigheter) var dock att »inga kostnadseffektiva energisparåtgärder har hittats«, och det är ju ett bra betyg på föreningens redan utförda åtgärder – men sedan deklARATIONerna utfördes har det ändå hänt en del.

I början av 2000-talet inledde styrelsen 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 ex-

tra intressant när priset på el också började stiga (på tjugo år har elpriset i det närmaste tredubblats). I år hamnade den totala förbrukningen för andra året i rad under 500.000 kWh (fasadrenoveringen borträknad). 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 energisåla tvättmaskiner samt nya (energisåla) 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 rörelsestyrd och alltså bara lyser när det finns någon där som drar nytta av ljuset – i lamporna finns ledlampor som drar väsentligt mindre el än lysrör, men också betydligt mindre el än (numera ganska gammalmodiga) lågenergilampor.

VATTENFÖRBRUKNINGEN FÖLJS

Under 2016 förbrukade de, enligt statistiken, lite drygt elva hundra personer som bor i föreningens lägenheter 65.837.000 liter vatten (det är alltså 66.837 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.

Trots att befolkningen stadigt har ökat, om än med bara något drygt dussin personer per år, så har vi som bor i föreningen aldrig förbrukat så lite vatten som under de senaste åren. Detta även om förbrukningen under 2016, till en stor del beroende på fasadrenoveringen, var högre än genomsnittet de närmast föregående åren.

Borträknat fasadrenoveringen, så är förbrukningen långt över 10 miljoner liter lägre än för tio år sedan. Orsaken är att föreningens vattenmätare för ett antal år sedan, på styrelsens initiativ, kopplades till föreningens bredbandsnät. Det gör att mätarna kan läsas av kontinuerligt, 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.

HUSEN FÅR NY ROCK OCH HATT

För snart fyra år sedan (maj 2013) samlades föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet för att ge föreningens styrelse ett uppdrag; nu var det nämligen dags att sätta igång med den stora renoveringen av husens fasader och balkonger.

Styrelsen hade då redan under ett antal år förberett en sådan renovering – det största underhållsprojektet i föreningens

snart 60-åriga historia – och det som kvarstod var, så att säga, att stämman tryckte på start-knappen. Det gjorde stämman också med besked!

Inte ens ett år senare inleddes arbetet med att snygga till det första huset – det som ligger på Kaplansbacken närmast Edsbergs Centrum. Huset kläddes in i byggställning så att det såg ut som ett stort tält. Buller, damm, buller och damm!

När huset ett par månader senare tittade fram igen, så hade det fått en ny kostym – eller om man så vill såg huset återigen ut som det gjorde när det var nybyggt. 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 nymålade som de var 1962 så är det en underdrift – eller om man så vill egentligen »fel«. På de snart 60 år som gått har materialen utvecklats och nu im-

pregneras skärmväggar och balkonger med en speciell kemikalie (»silan«) innan målning. Det hindrar regnvatten från att tränga in i betongen (fryser vattnet så skapar frostsprängning lätt nya skador). Färgen som sedan används är en specialfärg som förhindrar att de armeringsjärn som finns ingjutna i betongen ska kunna rosta (på fackspråk talar man om »karbonatiseringsfördröjande« färg).

Arbetena i det första huset gick bra, entreprenören fungerade klanderfritt och den totala kostnaden blev till och med något lägre än väntat. Under 2015 hann vi med fem hus i stället för som från början planerat fyra, och under 2016 ytterligare sex. Med totalt 20 hus i föreningen skulle man kunna tro att vi redan klarat av hälften av detta gigantiska projekt – men riktigt så väl är det inte. Ett av de kvarvarande husen, höghuset, är nämligen mer än sju gånger så stort som något av de andra husen och det har dessutom samma (tidigare vita) typ av fasad på alla fyra sidorna. De små husen har tre väggar som är klädda med tegel – och bara en fasadsida med marmorkross.

Under 2017 kommer vi att på våren hinna med att renovera de tre husen efter Ribbings väg (detta arbete pågår samtidigt som den här texten skrivs) och på hösten de tre husen ner mot Danderydsvägen. Våren 2018 inleds arbetet med det allra sista huset – höghuset. Vi

räknar med att det kommer att ta två år innan framsida, baksida och de två gav-larna är helt klara.

Lagom till julen 2019 borde alltså alla husen i föreningen ha fått sina nya yt-terkläder. Det senare dock med viss re-servation, eftersom det fortfarande kvarstår en del tekniska frågor kring hur man bäst fixar till just höghuset. Ett till-kommande problem på det huset är nämligen att de armeringsjärn som hål-ler betongplattorna med marmorkross uppe, inte kommer att hålla i 60 år till. Därför måste de förstärkas på något klu-rigt sätt – och det redan nu i samband med den här fasadrenoveringen. Ingen-jörerna planerar därför ett par fullskale-försök på höghuset, för att testa olika lösningar, kanske redan under innevaran-de år.

Det är Simtuna Bygg & Betong Teknik AB som utför samtliga renoveringsarbe-ten. De har närmare tre decenniers erfa-renhet av att renovera hus och fasader i betong – till det kommer att de lämnade den klart bästa offerten i den upphand-ling som genomfördes. Föreningen anli-tar vidare Knut Jönson Byggadministra-tion AB som sköter bygglledning, kont-roll och samordning.

Hela renoveringen av fasader, balkonger och tak kommer att kosta minst 100 miljoner kronor. »Minst« kan ju låta oin-satt och slarvigt, men slutsumman beror på vad det kommer att kosta att åtgärda

fasadelementen på höghuset. Eftersom det ännu inte är klart hur den tekniska lösningen ser ut, så är det också omöjligt att budgetera för de arbetena. Som det ser ut just nu kommer det inte att leda till några stora tillkommande kostnader, i vart fall inte i förhållande till den tota-la kostnaden.

BOSTÄDER BRA, LOKALER DÅLIGT

Redan år 2002 gav föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet ett an-nat och mer långsiktigt uppdrag till sty-relsen; bygg successivt om lokalerna till bostäder. Skälet till detta var – mycket kortfattat – att lokaler i Sollentuna är mycket svåra att hyra ut, samtidigt som priserna på bostadsrätter slår nya re-kord i stort sett varje dag. Sedan dess har också två lokaler byggts om – dels en butik i huset bredvid affärshuset som blev en enrumslägenhet, dels en frisersalong i huset intill som blev två ettor. För ett par år sedan blev ytterli-gare två lokaler tomma – föreningsex-peditionen på Kruthornsvägen 42 och det kontor som tidigare fanns på Krut-hornsvägen 18 – också dessa lokaler har byggts om till bostäder. Det blev två lä-genheter i den ena lokalen, och ytterli-gare tre i den andra.

Under 2016 tillkom ytterligare fyra lä-genheter. Två i den lokal som fram till nyligen var gästlägenhet, en i den nu-varande föreningslokalen samt ytterli-gare en pyttejätteliten i en »skrubb« som blivit över. Totalt finns det nu allt-

så 700 bostadslägenheter i föreningen. Redan tidigare var bostadsrättsföreningen Solhjulet Sollentunas i särklass största bostadsrättsförening, i den näst största (brf Platån) finns »bara« 580 lägenheter.

Den »pyttelilla« lägenheten kan förtjäna en lite utvikning. På Kruthornsvägen 22 finns en liten skrubbe – det är faktiskt rätt ord även om vi inte skrev det i lägenhetsannonsen – som egentligen är en del av en tidigare utrymningstrappa från den stora industrilokalerna (där gästlägenheterna nu ligger i källarvåningen). När trappan byggdes om blev det knappt 19 kvadratmeter »över« på entrévåningen.

Det var visserligen lite krångligt att övertyga kommunen om bygglov. Så litet? Ska hatthyllan sitta där? En decimeter lägre tak över sängen? Nej, det är nog bättre med ingen lägenhet alls än denna; tycktes kommunens tjänstemän mena. Men till slut lyckades styrelsen övertyga politikerna om att det faktiskt var en bra idé att bygga en lägenhet här. Det är ont om små lägenheter i Sollentuna – och de finns nog en och annan student som hellre bor hos oss på 19 kvadratmeter än kvar i gillestugan hemma hos mamma och pappa.

Den här lägenheten såldes snabbt av Fastighetsbyrån i Sollentuna för 1,35 miljoner kronor. Med det sattes ett häpnadsväckande prisrekord, när den alltså

såldes för motsvarande 71.053 kronor per kvadratmeter. Det är det absolut högsta kvadratmeterpriset någonsin i bostadsrättsföreningen Solhjulet.

De senaste två åren har alltså nio nya bostadslägenheter blivit klara och de har alla sålts till högstbjudande som bostadsrätter. Totalt såldes de för 16,2 miljoner kronor, vilket motsvarar dryga 40.000 kronor per kvadratmeter. Den totala byggkostaden för lägenheterna blev 10,8 miljoner kronor. Föreningen gjorde alltså en bruttovinst på dryga 5 miljoner kronor.

Till detta kommer att månadsavgifterna för dessa nya lägenheter har satts så att de till en del återspeglar att de har högre standard än de lägenheter i föreningen som blev klara i början av 1960-talet. Den kanske mest uppenbara skillnaden är att de nya lägenheterna har helkaklade moderna badrum – vilket de gamla lägenheterna inte hade från början. Den genomsnittliga årsavgiften för de nya lägenheterna ligger således närmare 850 kronor per kvadratmeter, att jämföra med övriga lägenheter som ligger kring 560 kronor per kvadratmeter och år. Samma princip har tillämpats när årsavgifterna satts för samtliga bostadsrättslägenheter som tillkommit de senaste åren.

Det är Vaxholms Bygg aktiebolag som svarat för själva ombyggnaderna. Knut Jönson Byggadministration AB har varit byggledare och arkitekten SAR Sven

Ahlsén (vars pappa Tore också var arkitekt, och Tore samarbetade faktiskt i några projekt med arkitekten Ernst Grönwall som ritade husen här i föreningen) har tagit fram ritningar till de nya lägenheterna.

NY FESTLOKAL OCH GÄSTLÄGENHET

Inför 2016 avslutades också bygget av de fyra nya gästlägenheterna. De ligger i den ena delen av den stora lokal (vi kallar den här lokalen för Epoken-lokalen, efter den Ica butik som en gång låg här, och som i sin tur tagit namn av fastigheten som heter Epoken 6) som sträcker sig under hela affärshuset och en bra bit in under grannhuset. Under innevarande år (2017) byggs den nya föreningslokalen i den andra delen av samma lokal – och den beräknas helt klar före sommaren.

Det finns två fördelar med att flytta föreningslokal och gästlägenheter: för det första var varken den gamla föreningslokalen eller de gamla gästlägenheterna speciellt bra lämpade för sin användning (fester i festlokalen störde grannar och gästlägenheten saknade vettigt badrum), för det andra så var dessa två lokaler, till skillnad mot Epoken-lokalen, möjliga att med enkla medel bygga om till bostadslägenheter. Ytterligare ett skäl är att den gamla gästlägenheten var 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«.

En stor poäng med den här ombyggnaden och omflyttningen är 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 Solentuna, och många står tomma i väntan på hyresgäster.

Det blir alltså både bättre och mer funktionella gästlägenheter och föreningslokal genom ombyggnaden – inte minst för att den nya föreningslokalen inte stör grannarna som den nuvarande – men det handlar i grunden också om att minska den ekonomiska risken för föreningen. Något som alltså sker genom att omvandla så mycket lokaler som möjligt till bostadsrätter.

ATT HÅLLA DEN EGNA LYAN I SKICK

Under väldigt många år innehöll föreningens 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 skafferi-dörr«.

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 för-enklat allting inne i lägenheten förutom elementen. Och så har det faktiskt alltid varit.

I föreningens originalstadgar, registrerade hos länsstyrelsen den 1 juli 1959, anges att bostadsrättsinnehavaren på »egen bekostnad« skall hålla »lägenhetens inre i gott skick«. Lägenhetens »inre« definierades då som »såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar intill mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinna sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bångar 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 hyresvärderna och på dennes försäkring. I en bostadsrättsförening finns självfallet en fastighetsförsäkring, men den försäkringen täcker normalt inte skador inne i lägenheterna. Det beror på att det är bostadsrättshavaren själv som svarar för det inre underhållet av lägenheten. Man måste själv se till att det finns en »tilläggsförsäkring« som täcker skador på till exempel köksinredning, parkettgolv och installationer i badrummet. En sådan försäkring kallas »bostadsrättstillägg« – en tilläggsförsäkring som man har för att man bor i bostadsrätt. Den brukar kosta ett par hundralappar om året, men om man drabbas av en vattenskada, så är bostadsrättstillägget värt varenda krona som man 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.

BARA BAD I BADRUMMEN

I samband med reliningen 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.

VEM BOR NÄR INTE DU BOR?

För att en bostadsrättsinnehavare skall få hyra ut sin lägenhet krävs enligt bostads-

rättslagen på samma sätt som vid ändringar av lägenheten, styrelsens tillstånd. Saknar man sådant tillstånd kan man i värsta fall förlora sin lägenhet.

Den första juli 2014 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.

Med den elegans som utmärker juristernas språkbehandling sker detta genom att man i bostadsrättslagen 7 kapitlets elfte paragraf strök ordet »beaktansvärda«. Tillstånd ska efter den 1 juli 2014 lämnas om »bostadsrättshavaren har [beaktansvärda] skäl för upplåtelsen«.

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 någon som ville omvandla lägenheten till hotell. Trots denna liberala inställning så är det faktiskt inte särskilt många lägenheter som hyrs ut i andra hand.

Under 2016 har styrelsen beviljat fjorton ansökningar om uthyrning i andra hand. I en del fall har besluten också avsett förlängning av tidigare lämnade tillstånd. Vid uthyrning inom familjen (till



Minst två år tar arbetet med att fasadrenovera höghuset.

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 stolar.

Räknar man samman andrahandsuthyrningarna i föreningen så kan man konstatera att det vid slutet av år 2016 fanns ett knappt 30-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 lite knappt en uthyrd lägenhet per hus.

När den här lagändringen genomfördes så passade man också på att tillåta bostadsrättsföreningar att ta ut en avgift av dem som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Tanken är att den här avgiften ska betala föreningens kostnader i samband med andrahandsuthyrningen. Det kan handla om namnbyten i lägenhetsdörr och i port, arbete med att administrera avier till andra adresser och hålla kon-

takt med lägenhetsinnehavare (ibland utomlands) i samband med åtgärder som rör lägenheten. Inte minst märks detta merarbete när föreningen genomför underhåll.

Alternativet är att alla medlemmar istället delar på kostnaden. Lite förenklat kan man (för att ta exemplet pantsättning) säga så här: antingen betalar den som väljer att pantsätta lägenheten för att ta ett lån, 350 kronor själv. Eller så betalar alla som bor i föreningen 50 öre – för att någon ska kunna ta ett lån och köpa en ny bil. Man kan ha olika syn på det här, men visst känns det på samma sätt rimligt att den som säljer lägenheten – också betalar för föreningens arbete vid överlåtelse – i stället för att alla vi andra som bor kvar lägger två kronor var.

Det är ytterst föreningsstämman som genom att ändra föreningens stadgar (skedde 2015 och 2016) fattat beslut om avgift för andrahandsuthyrning. Stadgarna lämnar uppgiften att fastställa storleken på avgiften till styrelsen, men satte ett tak på 10 % av basbeloppet (det motsvarar ungefär 4.500 kronor). Under hösten 2016 beslutade styrelsen att fastställa avgiften till 2.400 per år. När det handlar om uthyrning inom familjen så ger styrelsen, som vi redan nämnt, tillstånd utan begränsning i tiden och i de fallen så utgår bara en avgift, vid ett tillfälle. Skälet till detta undantag är att föreningen

inte tillåter delat ägande av lägenheter (så kallade andelsförvärv), annat än då det handlar om par som bor ihop »under äktenskapslika former«.

BILARNA ÄR TRÅNGBODDA

Här i bostadsrättsföreningen finns totalt 676 bilparkeringsplatser samt 6 stycken speciella parkeringsplatser för motorcyklar. När föreningen planerades var, trots att bilar blivit allt vanligare på 50-talet, den gällande normen att det skulle anläggas en parkeringsplats per 150 kvadratmeter bostadsyta. Det ger enligt den normen färre än 300 parkeringsplatser för hela bostadsrättsföreningen. En mycket framsynt styrelse drev dock igenom att man redan från början skulle anlägga 525 parkeringsplatser.

Redan 1970 lät föreningen också bygga det stora parkeringsgaraget som ligger öster om höghuset (fastigheten Ensittaren). Det finns idag – om man räknar in de 123 bostadsrättsgaragen – nästan en parkeringsplats per lägenhet. Under 90-talet byggdes också en del lekplatser om till parkeringsplatser och i dag finns totalt 551 parkeringsplatser uthyrda och de är uppdelade på 99 stycken kallgarageplatser, 224 parkeringsplatser med eluttag och 228 parkeringsplatser utan eluttag.

Men trots att man byggde många fler parkeringsplatser än nödvändigt i början av 60-talet och ganska många har tillkommit, så 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, regelmässigt sålts för över 300.000 kronor styck. De höga priserna antyder därmed hur man värderar en parkeringsplats i Edsberg.

DE SKÖTER FÖRENINGEN OCH HUSEN

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.

Hösten 2013 blev på ett sätt dramatisk – på ett annat sätt inte dramatisk alls. Det företag som föreningen hade anlitat under ett antal år för den tekniska förvaltningen (vicevärden), fastighetsskötseln, trappstädningen och trädgårdsskötseln gick i konkurs och lade därmed helt ner verksamheten i augusti. Under några veckor var situationen lite rörig, men snabbt kom nya fastighetsskötare på plats, trappstädningen satte igång med ett annat företag och samma sak med trädgårdsskötseln.

Knut Jönson Byggadministration AB tog över fastighetsskötseln. Jan Söderman och Mika Lipitsä arbetar lika många timmar per månad som fastighetsskötaren och gårdskarlen tidigare gjorde tillsammans – men de delar närvaron i föreningen mellan sig.

Den tidigare funktionen som vicevärd har delats upp i tre delar. Den grundläggande »kundtjänsten« har tagits över av Richard Österlund som istället för den ganska ålderdomliga titeln »vicevärd« nu synnerligen modernt kallas »koordinator«. För det är i första hand

just det som Richard gör – samordnar alla delar av föreningens dagliga verksamhet. Mer specialiserade saker som tidigare legat på vicevärden har i stället, då det gäller juridiska frågor, flyttats till den jurist som föreningen samarbetat med under många år. Mer komplicerade frågor kring underhåll och byggtekniska frågor har 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 vattenskadorna) blir allt mer komplicerade och även kraven på byggentreprenader (även ganska små) är nuförtiden mycket omfattande.

Den här organisationen är anpassad för föreningens »livspussel« just nu. Det vill säga en daglig drift som till stor del präglas av den gigantiska fasadrenoveringen. Ett sådant byggprojekt, som dessutom berör så många personer, kräver mycket av de personer som sköter föreningen. När det här underhållsprojektet är på väg att avslutas kommer styrelsen att gå igenom hur förvaltningen då bäst ska organiseras.

Trappstädningen sköts sedan september 2013 av ett företag som heter Städpulsen Aktieföretag. Det är ett städföretag som är baserat i Sollentuna och

som har kollektivavtal för att ta hand om de egna anställda och dessutom är Svanen-märkta för att ta hand om miljön omkring oss alla.

Runt föreningens 20 hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor. Här har det varit allt annat än solsken sedan den högt älskade trädgårdsmästaren försvann i samband med Flodaforskonkursen. Det skulle naturligtvis vara svårt för vem som helst att fylla de bildliga skor som innehafts av den person som under många år hade bland de allra högsta betygen i boendeenkäten.

Efter några olika tillfälliga lösningar delades trädgårdsskötseln och snöröjningen 2015 upp i två uppdrag som lades ut på två olika företag. Snöröjningen sköttes vintern mellan 2016 och 2017 (precis som vinter före det) av Stålfreds som är ett stort anläggningsföretag i Märsta. Tanken här är att deras storlek ska vara en fördel när det gäller just snöröjning – företaget har i princip obegränsade maskin- och personalresurser.

Trädgårdsskötseln – som gynnas av ett personligt engagemang – sköts sedan senhösten 2015 av Edsbergs Trädgårdstjänst. De är ett mycket litet företag – precis som föreningens trädgårdsmästare var åren mellan 2005 och 2013 – och bostadsrättsföreningen Solhjulet blir deras i särklass största kund.

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.

Redan i förra årets årsredovisning noterades att avtalet gällande ekonomisk förvaltning var uppsagt och att styrelsen kommer »att fatta beslut om att anlita ett annat företag från den 1 juli 2016«. Så blev det också och Aktiebolaget Y Revision tog då över hela den administrativa och ekonomiska förvaltningen. Y Revision är ett företag som bostadsrättsföreningen Solhjulet varit nära att anlita i drygt tio år. Redan 2004 var det nära och 2010 samma sak – men varje gång har det – precis som i engelsk romantisk komedi – dykt upp någonting som i sista stund förhindrat den lyckliga föreningen på höghusets tak.

STYRELSEN STYR SOLHJULET

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 lä-

genhet i föreningen, till beslut om på vilket sätt stora underhållsprojekt ska genomföras. Styrelsen består av fem ledamöter och fyra suppleanter. Under de senaste åren har styrelsen bestått av i stort samma personer.

Styrelsen har efter stämman i maj 2016 bestått av: Stefan Jeppsson, ordförande; Ninni Lund, vice ordförande; Johannes Hansson, sekreterare; Christer Lindberg och Bibbie Borell, ordinarie ledamöter. Samt suppleanterna Ida Litzell, Charlotte Hagert, Ulrica Ekenberg (flyttade från föreningen i slutet av 2016) och Maritha Björkengren.

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 från hjärtat. Under 2016 träffades styrelsen vid sex tillfällen (under 2015 vid åtta tillfällen).

Vid fjolårets föreningsstämma beslutades enhälligt att det fasta arvodet till styrelsen skulle uppgå till sammanlagt 300.000 per år. Det fasta arvodet fördelar sedan styrelsen själva mellan samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Utöver den fasta delen av arvodet besluta-

tade föreningsstämman också att »Sol-lentuna kommuns arvodesregler för mötesersättningar och extra uppdrag«, även fortsättningsvis, ska gälla för styrelsen. Samtliga arvodesutbetalningar har attesterats av styrelsen i sin helhet och under 2016 betalades totalt 408.702 kronor ut till styrelsen i arvode (förra året 399.979).

Av detta var 300.000 kronor fast arvode och 58.377 kronor mötesarvode. Ersättningen för »extra uppdrag« uppgick till 50.325, 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 2015, uppgick dessa arvoden för »extra uppdrag« till 57.035 kronor.

Arvoden till styrelsen är ett kärt ämne att diskutera. I Sollentuna finns två andra stora bostadsrättsföreningar. I den näst största Brf Platån uppgick styrelsearvodet till 475.000 kronor under 2015, och i Brf Töjnan till 438.838 kronor. Genomsnittsarvodena för de senaste tio åren uppgår till 445.000 kronor i Platån, 415.000 kronor i Töjnan och 355.000 kronor här i Solhjulet.

TRE ÅR MED NY FÖRVALTNING

Den gamla förvaltningen försvann i september 2013 och det betyder att den

nya förvaltningen egentligen inte längre är så »ny«. I stort har samma personer nu hjälpt styrelsen att sköta föreningen i drygt tre år. Man kan ju fråga sig hur Du som boende i föreningen tycker att det har fungerat jämfört med tidigare.

Våren 1999 genomfördes den första boendeenkäten i bostadsrättsföreningen Solhjulet, och frågorna gällde då läget i föreningen under 1998. Nu 19 år senare handlar frågorna istället om hur föreningen fungerande under 2016.

Vi är faktiskt den enda bostadsrättsförening i Sverige som under en så lång följd av år mätt hur bland annat styrelse, fastighetsskötare och trädgårdsmästare sköter sig. Andra styrelser brukar i bästa fall orka med en ensam enkät – men om man inte kan se förändringar så blir ju enkäten en ganska meningslös övning.

Som ledamot i styrelsen blir man bara begränsat lycklig av att veta att betyget för till exempel trappstädningen är 4,3. Det är först när man ser att det stigit två tiondelar jämfört med förra året som man inser att trappstädningen fungerar bättre. Har det istället sjunkit så fattar man direkt att något måste göras – och då hamnar punkten direkt på styrelsens dagordning.

Det är faktisk betygen och förslagen i boendeenkäten som bestämmer vad som händer i föreningen det närmaste året. Mycket – för att inte säga allt – av det som styrelsen genomfört under det se-

naste decenniet har börjat just som förslag »på vad styrelsen bör göra« i någon av boendeenkäterna. Extra intressant blir naturligtvis boendeenkäten när det händer något mer omvälvande – som när hela förvaltningen stöps om på några månader.

Normalt tittar styrelsen på betygen avrundade till hela tiondelar, och redan här innebär avrundningen att vissa betyg – trots att det kanske bara ändras med några hundradelar – slår med en tiondel upp och ner mellan åren. Den typen av mer marginella förändringar är därför kanske mindre intressanta.

Om man går igenom och jämför betygen för år 2013, sista året med den gamla förvaltningen, med medelbetygen de två senaste åren så får man väl ärligt tagat ganska tråkigt. Betygen är med ett undantag i realiteten oförändrade – någon tiondel upp någonstans och någon tiondel ner någon annanstans.

Den ekonomiska förvaltningen, där styrelsen bytte entreprenör under sommaren 2016, höjde sitt betyg med en tiondel (inom felmarginalen). Koordinatorm (som tidigare kallades vicevärd) har ett oförändrat betyg (fem hundradelar upp). Fastighetsskötarna en tiondel ner, styrelsens sätt att sköta sitt uppdrag en tiondel ner, men å andra sidan har bemötande från styrelsen blivit en tiondel bättre. Trädgårdsmästaren som började i föreningen sent 2015, har höjt sitt betyg



Betongen i många av föreningens balkonger var i dåligt skick.

med två tiondelar. Betyget på trappstädning är faktiskt det samma ner på hundradelen.

Ett betyg har dock sjunkit ordentligt och det gäller »snöröjningen« – egentligen två betyg för i enkäten frågar vi både hur föreningens egna snöröjning fungerar och hur kommunens snöröjning av bland annat Kruthornsvägen fungerar. Här har betygen fallit med nio tiondelar för den egna snöröjningen och 11 tiondelar för kommunens. Det är mycket ovanligt i enkätens numera mycket långa historia att betyg förändras så mycket över några få år.

Det har aldrig hänt att föreningen och kommunen har anlitat samma företag för snöröjning, men trots det följer de två snöröjningsbetygen varandra. Mellan 2013 och 2014 sjönk det egna betyget med 6 tiondelar, det kommunala sjönk med 6 tiondelar; mellan 2014 och 2015 steg det egna med 6 tiondelar, det kommunala med 7 tiondelar; mellan 2015 och 2016 sjönk det egna med 9,5 tiondelar och det kommunala med 11 tiondelar.

I stort samma följsamma tendens för de två betygen ser man även när man tittar ytterligare år bakåt i tiden – så det är svårt att inte misstänka att betyget på snöröjning till en del också är ett betyg på »om det har snöat«. Eller kanske mer exakt om det snöat väldigt mycket och oväntat vid något tillfälle –

så att snöröjningen (oavsett vem man anlitar) inte hinner med. Snöröjningssäsongen mellan 2016 och 2017 inleds ju natten efter det amerikanska valet i början av november – när kanske Gud grät av något skäl – med 47 centimeter snö på ett knappt dygn. Något som inte hänt sedan i vart fall 1910. Resultatet var ett massivt »snökaos« inte bara på Kruthornsvägen utan i hela Stockholms län. I det läget är det naturligtvis fullt motiverat att tycka att snöröjningen är kass – men om föreningen skulle bygga en organisation som kan hantera så ovanliga händelser, som rekordsnö, så skulle det kosta nästan hur mycket pengar som helst.

Under hösten kommer styrelsen att sätta sig ner med företaget som sköter snöröjningen, och lyssna på vilka förslag som de har för att förbättra snöröjningen och halkbekämpningen. Fram till nu har det till stora delar rullat på i gamla hjulspår – vi gör som vi alltid har gjort – men det är ju inte uteslutet att man kan sköta det hela på ett bättre sätt.

»Solhulets dag« får även här det allra högsta betyget i enkäten, det vill säga 4,6 och har legat precis där under flera år i rad. Man kan också notera att just Solhulets dag slog ett – sannolikt svårslaget – rekord redan år 2006 när betyget bara hamnade två hundradelar under 4,8. Det är därmed det högsta genomsnittsbetyget någonsin i boendeenkätens hittills snart tjuugoåriga historia. ¶



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN **SOLHJULET**

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