

DET SEXTIOFEMTE ÅRET

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET
LITE OM VÅR VERKSAMHET UNDER ÅR 2024 & ÅRSREDOVISNINGEN**

*Det som Du just nu läser är den sextiofemte årsredovisningen
i bostadsrättsföreningen Solhjulets sextiosex åriga historia.*

Det första året efter bildandet

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

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

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

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

Det här häftet handlar om föreningens verksamhet under år 2024.



Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE



Mikael Åberg
ORDINARIE LEDAMOT



Maritha Björkengren
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT



Yvonne Junling
SUPPLEANT



Stefan Jeppsson
SUPPLEANT



Peter Wänggren
SUPPLEANT



Christer Lundquist
SUPPLEANT



Föreningen firar sin egen dag i slutet av september 2024 och nu får man säga att allt är som vanligt efter pandemin – då vi istället firade SOLHJULETS DAG, lucia och födelsedag på distans.

I.

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

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

Normalt beskrivs föreningen som ägare av »tjugo hus«, men det handlar mer korrekt om 26 stycken »fastigheter« och samtliga dessa är bebyggda med »hus«. Ekvationen går ihop därför att föreningens höghus består av tre fastigheter (med namnen Experten 1, 2 & 3, där Experten 3 är den del som utgör panncentralen). Effekten, Eldröret, Emaljen och Ensittaren är fastigheter med parkeringar. De tre förstnämnda är garagelängorna framför höghuset och den senare är föreningens parkeringshus. De övriga alldeles vanliga bostadshusen heter i dessa formella sammanhang Epoken 1 till och med 11 (Epoken 6 är affärshuset och det var således därifrån som namnet »Epokens Livs« härstamade), Enbusken 1 till och med 5 samt Etaget 1 till och med 3.

Dessa 26 fastigheter har i skrivande stund ett sammanlagt taxeringsvärde på häpnadsväckande 934 miljoner kronor. Taxeringsvärdet, som förr utgjorde beräkningsgrunden för den fastighetsskatt som föreningen betalade, har idag ingen direkt praktisk betydelse. Skatteverket roar sig trots detta med att vart tredje år i en komplicerad process fastställa nya taxeringsvärden och varje gång brukar det sammanlagda värdet på föreningens hus stiga med ett allt större gäng miljoner kronor. Senast skedde detta inför 2022 när skattemyndigheten tyckte att värdet på föreningens hus och marken de

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

Lyckligtvis spelar detta ingen roll, och alldeles särskilt lite för oss. Fastighets-skatten beräknas nuförtiden per bostadslägenhet – ungefär 100 kronor per lägenhet och månad. För kommersiella lokaler beräknas fastighets-skatten visserligen fortfarande som 1 procent av taxeringsvärdet. Men föreningen har efter ombyggnaderna nästan inga kommersiella lokaler kvar. Det totala taxeringsvärdet på lokal-delen uppgår till drygt 10 miljoner kronor och är då hälften av vad det var för några år sedan. Även här finns det alltså en fördel med att förvandla lokaler till bostäder – föreningens kostnader för fastighetsskatt sjunker för varje lokal som byggs om.

Rent teoretiskt ska taxeringsvärdet motsvara ungefär 75 procent av husens marknadsvärde. Att köpa samtliga bostadsrätter i föreningen skulle dock, med priserna under 2024 som grund för beräkningen, kosta närmare en

komma fem miljarder kronor. Det är 1.500.000.000 kronor – ett belopp som står i märklig kontrast till vad det för 60 år sedan kostade att bilda föreningen, köpa marken och bygga alla husen.

II.

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

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

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

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

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

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

III.

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

Det hade då gått drygt 15 år sedan (år 2001) en lägenhet i föreningen för

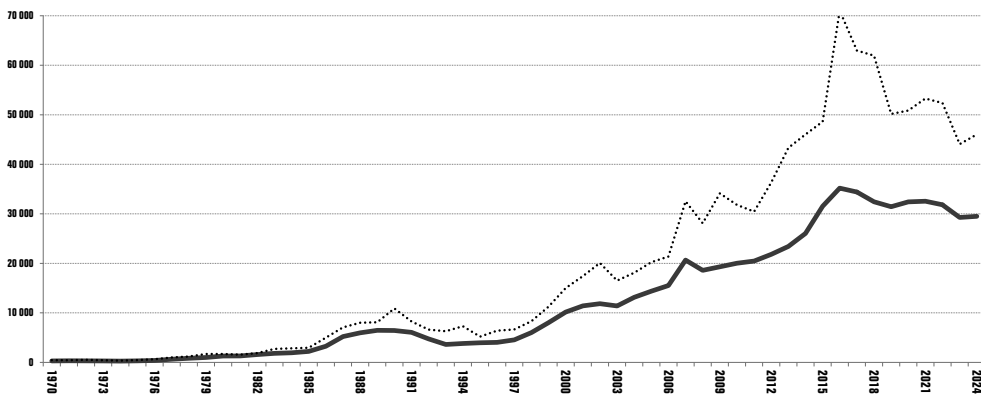
första gången såldes för en miljon kronor eller mer. I år, 2024, såldes som vanligt alla lägenheterna för en miljon kronor eller mer - under de senaste åtta åren har det faktiskt bara skett en försäljning under miljonen och det var 2022 när föreningens allra minsta lägenhet, 19 kvadratmeter, såldes för fem tusenlappar mindre.

Men egentligen borde väl avrundningen hjälpa upp statistiken den här gången så i princip är det numera enbart miljonaffärer. Det här är faktiskt ett konstaterande som manar till viss eftertanke – på lite knappt tjugo år har vi gått från en situation där rekordlägenheten kostade en miljon – till i dag när ingen lägenhet säljs för mindre än 1.000.000 kronor. Här kan man också notera att drygt hälften av lägenheterna under 2024 dessutom fick en slutlig prislapp på två miljoner eller mer.

Ett alldeles vanligt år får ungefär 10 procent av lägenheterna i föreningen nya ägare – men under 2024 genomfördes bara 51 lägenhetsaffärer. Det betyder att det såldes lite färre lägenheter än »normalt«. Bostadsrättsgarage säljs det i genomsnitt 6 per år, och på det sättet blev 2024 väldigt normalt – med just 6 överlåtelse.

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 29.499 kronor under 2024, att jämföra med genomsnittspriset året före på 29.275 och 31.817 året före det. Det betyder att genomsnittspriset steg med en knapp procent.

Ska man sammanfatta utvecklingen under lite längre tid 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



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

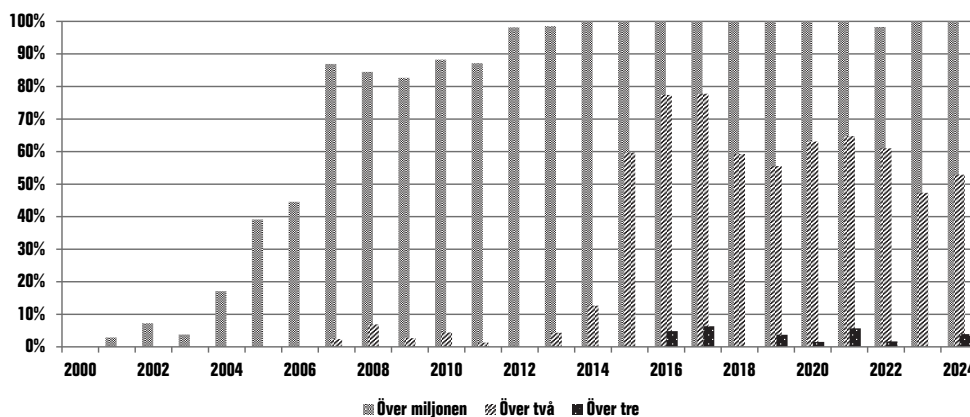
lägenhet - eller om man så vill dryga två miljoner för en genomsnittlig trea.

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 förväntat räkna in en prisuppgång på 20 procent. Den där genomsnittliga trean steg alltså med nästan en halv miljon i pris på dryga 100 dagar. (Ytterligare 10 år tillbaka, kring 2004, var det vad hela den lägenheten kostade). Sedan föll priserna och kvadratmetern var i slutet av 2019 (precis före pandemin) tillbaka kring 30 tusenlappar. Under pandemin var allt märkligt och precis när det var dags att titta ut igen tog priserna ett oräntligt skutt upp och toppade nära 34.000, men sedan har de alltså fallit tillbaka igen.

De 51 överlåtelseerna under 2024 fördelade sig mer exakt som följer. Priserna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror: 4 ettor till genomsnittspriset 1.242.000 (1.427.000) kronor; 15 tvåor till genomsnittspriset 1.802.000 (1.954.000) kronor; 26 treor till genomsnittspriset 2.055.000 (2.026.000) kronor; 6 större lägenheter (fyror och femmor) 2.815.000 (2.395.000) kronor. Till detta kommer att de sex bostadsrättsgaragen såldes för i genomsnitt 262.000 (278.000) kronor styck.

IV.

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



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

som flyttade in då, bor kvar i samma lägenhet än i dag. Det betyder alltså att de för något år sedan hade anledning att fira 60-årsjubileum.

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

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

Så här långt har det handlat om de som äger lägenheterna – men naturligtvis bor det fler i föreningens hus. Enligt statistik från Sollentuna kom-

mun så var 1.370 personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2024. Så många har det inte bott i föreningen sedan i slutet av 70-talet. Från någonstans närmare 2.500 personer (en exakt siffra saknas tyvärr) när föreningen var nybildad så sjönk invånarantalet sedan ner till precis över 1.000 personer i början av 90-talet, och först 20 år senare började kurvan stiga igen mot dagens nivåer.

V.

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

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 lägen-

hetsinnehavare betalar varje månad motsvarar den del av föreningens kostnader som inte kan täckas av andra intäkter. Föreningens totala kostnader minus hyresintäkter och andra intäkter (till exempel räntor) ger alltså det belopp som måste täckas genom årsavgifterna.

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

Prishöjningarna i samhället »inflationen« har som bekant i perioder legat över 10 procent. Men det är priser »i allmänhet« som stiger så mycket — samtidigt som priserna för en del saker har skenat i väg helt orimligt. Tidningarna har skrivit om »elpris-smocka«, »räntechock« och (lite mindre klatschigt formulerat) »att fjärrvärmens blir rekorddyr nästa år« — och bekymret här är naturligtvis att detta är saker som fastighetsägare — som till exempel bostadsrättsföreningen Solhjulet — köper förhållandevis mycket av. Energi i form av fjärrvärme och elektricitet står till exempel för nästan exakt en tredjedel av föreningens driftkostnader.

»Inflationen« för bostadsrättsföreningen Solhjulet — och väldigt många andra ägare av flerbostadshus — hamnar därför egentligen på en bra bit över 20 procent. I klartext betyder

det alltså att om föreningen köper exakt samma saker — och exakt lika mycket av allt — under 2025 som vi gjorde under förra året så blir den totala kostnaden ändå ordentligt mycket högre. (Om man tittar på de fyra grejor där kommunen har monopol - sophämtning, fjärrvärme, elektricitet och vatten - så har kostnaderna ökat med drygt 4 miljoner kronor om man jämför föreningens budget för 2020 med den för 2024 - och då räknar vi alltså med att förbruka exakt lika mycket. Det handlar om kostnader som bara här stigit med närmare 40 procent.)

Men trots detta har styrelsen vid varje budget, inför varje årsskifte, beslutat att höja avgifterna för lite. Som ett slående exempel kan nämnas 2023 då höjningen som beslutades var 10 procent med egentligen borde varit en bit över 25 procent. Detta kan ju framstå som minst sagt oansvarigt av styrelsen att, i en tid med kraftig inflation och dramatiskt stigande energipriser, inte ens höja avgifterna med hälften av vad budgeten egentligen säger är nödvändigt. Men i praktiken handlar det bara om att kostnaderna omfördelas mellan bra och dåliga år.

Styrelsens beslut att vara försiktig med avgiftshöjningarna leder också till att föreningen kommer att gå med en formell förlust även under kommande år. Redan i förtydligandet

»formell« finns också en antydning om att begreppet »förlust« inte är entydigt. Det kan verka konstigt, men beror på att man (ekonomerna) dels talar om »finansiellt resultat« men också om »kassaflöde«. Båda anger hur utfallet av föreningens ekonomi ser ut, men det är inget som hindrar att det ena är minus och det andra plus.

I korthet handlar det om att avskrivningar visserligen är en kostnad, men den motsvaras inte av någon utbetalning. I föreningens budget för kommande år (2025) finns självfallet sådana avskrivningar med och uppgår till 7,5 miljoner kronor, men eftersom de inte motsvaras av någon faktisk utbetalning så blir kassaflödet positivt, och det förblir det så länge det finansiella resultatet inte visar en förlust på mer än just 7,5 miljoner. (Alltså; föreningen kan gå med 7,5 miljoner kronor i förlust under ett räkenskapsår utan att det betalas ut mer pengar än det kommer in från avgifter och hyror.) Krångligt, japp, men det är så här redovisning fungerar enligt lag.

Väldigt många bostadsrättsföreningar har också tagit fasta på det här förhållandet och budgeterar aldrig för annat än ett positivt kassaflöde — dessa föreningar skulle alltså aldrig komma på tanken att sätta avgifterna så höga att det finansiella resultatet blev plus. Det är till och med svårt att hitta en bostadsrättsförening i Stockholms in-

nerstad som inte av just det här skälet, år efter år, går med förlust. Här i föreningen tycker kanske styrelsen ändå att denna budgeteringsprincip är mest lämpad när det ekonomiska läget i samhället är rörigt — och att det långsiktiga målet ändå bör vara ett finansiellt överskott. (Lite mer om den historiska bakgrunden till just detta finns också i stycke sju nedan.)

Om man ska vara lite formell så kan man säga att styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet »under turbulent ekonomiska tider har som budgetprincip att intäkterna skall täcka alla löpande kostnader och amorteringar, men inte avskrivningar. Föreningen ska alltså så långt möjligt visa ett positivt kassaflöde men det är enligt styrelsens mening inte rimligt att de som bor här under perioder med hög inflation fullt ut ska betala både för utfört och kommande underhåll. Konsekvensen av detta blir ett antal år med formella förluster — vilket i sig inte påverkar föreningens starka ekonomiska ställning«.

VI.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har samtidigt under de senaste 20 åren utfört underhåll och reparationer av husen för, svindlande, 300 miljoner kronor. Föreningen har precis avslutat en mycket stor renovering av fasader,

balkonger och tak. Tidigare har föreningen renoverat värmesystemet, bytt ut alla kulvertar, relinat avloppsrören (insidan har förstärkts med ett lager plast), dränerat om källarväggar, renoverat alla tvättstugor, byggt om alla lekplatser och installerat bredband.

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

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

1992 kunde de som hade flyttat in först i föreningen, och som ännu

bodde kvar, fira 30-årsjubileum. Lite grovt hade då exempelvis avloppsrören 10 år kvar av sin tekniska livslängd (man brukar som sagt räkna med att gjutjärnsrör håller tätt i drygt 40 år). De vita balkongväggarna var då tekniskt sett redan inne på sitt andra intervall – de bör målas om vart tjugofemte år för att betongen ska klara frostsprängning (låter man bli att måla så kommer det surt efter med ännu dyrare reparationer). Sammanfattningsvis hade föreningens fastigheter där i början av 90-talet använts, nöts och slitits i 30 år – och rimligt vore då naturligtvis att det fanns pengar avsatta för en del av detta underhåll. De som bott i husen skulle då ha betalat sin andel av underhållskostnaderna.

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

VII.

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

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

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

miljon till och den typen av skador täcks inte av fastighetsförsäkringen.

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

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

De där 2,5 miljonerna hade krympt ihop till 1,6 miljoner tio år senare och

till slut blev det, efter ett par år med förluster under den stora fasadrenoveringen, noll kronor i ansamlade vinster kvar. Det låter kanske väldigt oro-väckande, men faktum är att det egentligen inte betyder någonting. Som vi redan nämnt är det nämligen märkligt nog så att föreningen trots förlusten hade större inbetalningar än utbetalningar under året.

Under några år kommer nu föreningen att gå med förlust, avgifterna kommer som vanligt att höjas med några procent om året och snart nås en ny jämvikt. Utan att det egentligen är ett argument så kan det ändå vara viktigt att notera att väldigt många bostadsrättsföreningar går med den här typen av förluster – eftersom många är nöjda med att det kommer in mer pengar till föreningen än det varje år betalas ut. I Stockholms innerstad är det närmare regel än undantag att föreningarna har ansamlade förluster i balansräkningarna. (Vi upprepar oss lite här och skrev ungefär samma sak för ett par sidor sedan – men detta är antagligen det viktigaste vi skriver i årsredovisningen så därför tjalet.) Detta är också tillåtet och egentligen inget märkligt – även om styrelsen här i föreningen naturligtvis har målsättningen att komma i ett läge när vi istället går med vinst och samlar ihop i ladorna inför kommande perioder när kostnaderna av något skäl blir större är normalt. En

sådan period kan ju utan tvekan bli när ett »riktigt« stambyte genomförs någonstans där i en fjärran framtid.

VIII.

Föreningens underhållsplan visar i dag på kostnader på ytterligare 200 miljoner de närmaste 35 åren. Men i detta ingår en post gällande byte av stamledningar 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.

Under de senaste dryga tjugo åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2024 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på drygt 12 miljoner (inklusive avskrivningar) vilket är betydligt mer än 1999 då motsvarande siffra var precis över 2 miljoner.

Det är också detta perspektiv man bör ha när man tänker på att föreningen de närmaste åren lånat en bra bit över 200 miljoner kronor. Det kan ju låta sinnessjukt mycket – men som budgeten ser ut just nu så kommer vi att ha betalat tillbaka allt om cirka 40 år. Allt det som avsätts till underhåll kan – givet att inget annat underhåll behöver utföras under ett år – användas för att betala tillbaka lånen. »Inget« i föregående mening ska inte heller läsas bokstavligen för kvar i budgeten finns i alla fall en och en halv miljon kronor om året till i reparationer.

IX.

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man

att den största, efter underhåll och räntor som egentligen är en del av kostnaden för underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2024 nästan precis en tredjedel av föreningens totala driftskostnader, eller om man så vill närmare 900 kronor per lägenhet och månad. Man kan därför lätt förstå att det finns ett rent ekonomiskt skäl för föreningen att hushålla med fjärrvärme.

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

Under 2024 förbrukade föreningen precis över 7,2 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 7.207 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att så mycket fjärrvärme i Sollentuna kostar närmare 7,5 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2024 ett år som var en del varmare än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen var 11 procent högre än den genomsnittliga temperaturen un-

der de senaste 50 åren. Om man tar hänsyn till detta så ser man (det heter graddagsjustera på fackspråk) att förbrukningen, om det hade varit normalt varmt skulle legat kring 7.800 MWh. Den här omräkningen till "normalt" väder är ingen exakt vetenskap - även faktorer som hur snabbt temperaturen varierar mellan olika perioder och det är svinkallt några få dagar eller bara kallt under en längre period påverkar. Men under de senaste fem åren låg den genomsnittliga förbrukningen precis över 7.700 - att jämföra med hur det var för ett par årtionden sedan. Då låg den justerade förbrukningen istället precis över 9.000 MWh per år. Skillnaden just dessa år är omkring 1.300 MWh vilket motsvarar en besparing på någonstans långt över en miljon kronor. Under 2000-talet la styrelsen också ner en väldig massa energi och resurser på att modernisera och rusta upp värmesystemet i föreningens hus.

X.

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

Det har nu gått långt över ett decennium sedan styrelsen inledde arbetet - och i maj 2013 samlades föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet för att fatta det formella beslutet. Efter sju års arbete hade så alla de tjugo husen fått nya kostymer, eller om man så vill, så ser alla husen återigen ut som de gjorde när de var nybyggda. Fasaderna (det är krossad vit marmor ingjuten i betong) som var vita 1962 är sedan november 2019 återigen vita. Balkongsidorna (kallas skärmväggar på fackspråk) var lika nymålade nu som 1962. De sprickor och skador som uppstått under 50 år i regn och rusk var lagade. Balkongräcken och balkongernas insidor ser numera också ut precis som när första familjen flyttade in den sista maj 1962. Dessutom har taken på husen (enklast beskrivet är det »tjärpapp«, men nu för tiden använder man naturligtvis ett annat bättre material) lagts om - vilket ger garanterat täta tak i minst 30 år framöver.

När vi skriver att fasaderna var lika nymålade som de var 1962 så är det en underdrift - eller om man så vill egentligen »fel«. På de snart 60 år som gått har materialen utvecklats och nu impregneras skärmväggar och balkonger med en speciell kemikalie (»silan«) innan målning. Det hindrar regnvatten från att tränga in i betongen (fryser vattnet så skapar frostsprängning lätt nya skador). Färgen

som sedan används är en specialfärg som förhindrar att de armeringsjärn som finns ingjutna i betongen ska kunna rosta (på fackspråk talar man om »karbonatiseringsfördröjande« färg).

Under slutet av 2019 avslutades alltså äntligen de sista arbetena på det sista huset. Då var nämligen föreningens höghus, som är mer än sju gånger så stort som något av de andra husen och som dessutom har samma (tidigare vita) typ av fasad på alla fyra sidorna, helt klart. Det var Simtuna Bygg & Betong Teknik AB som utförde samtliga renoveringsarbeten.

XI.

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

En stor poäng med den här ombyggnaden och omflyttningen är alltså att föreningens ekonomi blir stabilare och att det i framtiden finns mindre risk för att föreningen blir stående med tomma lokaler – och hyresförluster. För även om det finns mycket få

kommersiella lokaler i föreningens hus och även om de svarar för en försvinnande liten del av intäkterna så finns det så att säga per definition en risk – hyresgäster kan flytta och då minskar intäkterna. Det finns ett stort överskott på kommersiella lokaler i Sollentuna, och många står tomma i väntan på hyresgäster.

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

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

Både föreningslokalen och gästlägenheterna samt ett gym med bastu (som kunde inrymmas i en del som blev över) ligger i den stora lokal som sträcker sig under hela »affärshuset« och en bra bit in under grannhuset. Anläggningen går under namnet

»Epoken« efter den Ica butik som en gång låg i huset, och som i sin tur tagit namn av fastigheten som heter Epoken 6.

Att det blev på det här sättet är också ett resultat av att samhället – och Edsberg – har förändrats under de senaste 60 åren. Det bor ungefär hälften så många i föreningens lägenheter nu som det gjorde då – och bra många av dem var barn. Så kommunen har sedan länge lämnat närmare 1.000 kvadratmeter skollokaler i föreningens hus – de blev nya bostadslägenheter.

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

Kvar i Ribbings Center finns idag bara den pizzeria som 1980 tog över lokalen efter Nisses konditori, och inte heller den verksamheten kan man nog se som särskilt överlevnadskraftig.

Detta trots att föreningen valt att overse med ordentligt försenade hyror – vi blir mer förvånade när de betalar hyran i tid än när de inte gör det. En hyra som föreningen dessutom medvetet valt att höja mindre än vad hyreskontraktet egentligen medger. Någonstans går det naturligtvis en gräns för hur mycket en bostadsrättsförening kan betala för att hjälpa en i sig trevlig restaurangverksamhet att överleva.

XII.

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

I modern tid har verksamhetsberättelserna inte innehållit några upplysningar om lägenheternas skick. Detta eftersom det inre av lägenheterna normalt inte är föreningens eller styrelsens ansvarsområde. Som innehavare av en bostadsrätt svarar man själv för det inre underhållet. Det inre under-

hållet omfattar lite förenklat allting inne i lägenheten förutom elementen. Och så har det faktiskt alltid varit.

I föreningens originalstadgar, registrerade hos länsstyrelsen den 1 juli 1959, anges att bostadsrättsinnehavaren på »egen bekostnad« skall hålla »lägenhetens inre i gott skick«. Lägenhetens »inre« definierades då som »såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar in till mätare, gas-, vatten- och avloppsledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar«. Denna uppdelning står sig än i dag, fast numera finns den i bostadsrättslagen i stället för i föreningens stadgar.

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

Man måste själv se till att det finns en »tilläggsförsäkring« som täcker ska-

dor på till exempel köksinredning, parkettgolv och installationer i badrummet. En sådan försäkring kallas »bostadsrättstillägg« – en tilläggsförsäkring som man har för att man bor i bostadsrätt. Den brukar kosta ett par hundralappar om året, men om man drabbas av en vattenskada, så är bostadsrättstillägget värt varenda krona som man betalat i försäkringspremie. Samtidigt ska man komma ihåg att en försäkring är till för att täcka 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 får du köpa själv, och så är det också med badrummet i din lägenhet.

XIII.

I samband med reliningen visade det sig att en del badrum i föreningens lägenheter fortfarande är i originalskick. Det vill säga ser ut precis som de gjorde när första ägaren flyttade in i början av 60-talet. Det är lite oroande, eftersom det betyder att tätskikten i de badrummen är närmare 60 år gamla. Detta, i kombination med att

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

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

XIV.

Reglerna för ändringar i lägenheten – precis som de flesta andra regler som gäller för bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen. Lagen ändras dock löpande och då kan det uppkomma en konflikt mellan lagen och stadgarna. Sedan föreningens stadgar antogs 1993 har riksdagen beslutat om fyrtio

(40!) ändringar av bostadsrättslagen – stadgarna har å andra sidan bara justerats helt marginellt vid ett tillfälle. Det leder till den märkliga situationen att vi som medlemmar i föreningen – om det nu skulle vara nödvändigt av något skäl – inte kan utgå från att stadgarna faktiskt gäller. Varje paragraf måste först jämföras med bostadsrättslagen – kanske måste en jurist konsulteras för lagtext är inte alltid så begriplig – och så vill vi ju inte gärna ha det här i Sollentuna största bostadsrättsförening.

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

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

XV.

En sådan ändring i lagen, som infördes redan för ett årtionde sedan, var att föreningsstämman kan besluta att en avgift ska tas ut av de som hyr ut sina lägenheter i andrahand. Det handlar då om en avgift som i grunden ska täcka föreningens kostnader – precis som den avgift som tas ut när en lägenhet byter ägare eller pantsätts. Avgiften för andrahandsuthyrning här i föreningen uppgår under 2023 till lite över 400 kronor per månad och den faktureras i efterhand.

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

XVI.

Här i bostadsrättsföreningen finns totalt 676 bilparkeringsplatser samt 6 stycken speciella parkeringsplatser för

motorcyklar. Det finns idag – om man räknar in de 123 bostadsrättsgaragen – alltså nästan en parkeringsplats per lägenhet.

Trots det finns det för närvarande en kort kö till alla typer av hyresparkeringsplatser i föreningen. Det finns ett kösystem både till parkeringsplatser i allmänhet, men också om man vill byta till en plats som ligger närmare den egna bostaden. Det saknas i dag lite grovt bara ett halvt dussin parkeringar – för att alla som vill i vart fall ska få en plats – och det betyder att väntetiden i bästa fall bara är en dryg månad från det att man ställer sig i kön. 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. För några år sedan såldes ett sådant här garage för en bit över 400.000 kronor. De höga priserna antyder därmed hur man då värderade en parkeringsplats i Edsberg – vilket i sin tur antagligen till en del förklaras av att det tidigare varit betydligt längre kö till de parkeringsplatser som man kan hyra.

För några år sedan satte styrelsen i gång ett projekt som syftar till att utreda om det går att bygga till parke-

ringshuset. Den fastigheten som parkeringshuset står på är nämligen den enda som möjligen skulle kunna rymma fler parkerade bilar. Det är ett ganska komplicerat uppdrag då det omfattar ändring av kommunens detaljplan, eventuellt kombinerat med förvärv av ytterligare mark från kommunen, samt därefter ett antagligen ganska kostsamt nybygge. Just nu ligger dessa planer på is.

Under senaste åren har också alla parkeringsplatser i föreningens parkeringshus (Ensittaren) uppgraderats. Alla har fått nya uttag för motorvärmare och uttag för laddning av elbil. Här kunde föreningen göra som det heter en dygd av nödvändigheten - el-anläggningen som drev motorvärmarna var i uselt skick - den fick till och med stängas av akut eftersom det fanns risk för personskador - men om föreningen samtidigt kompletterade med ladduttag så fanns det ett ordentligt statligt bidrag att få. Halva kostnaden för det här underhållsprojektet, försvann därför när naturvårdsverket betalade ut sitt bidrag till föreningen på dryga 1,3 miljoner kronor.

Utöver detta finns, också sedan tidigare, fyra stycken laddplaster som byggts tillsammans med SEOM - före detta Sollentuna Energi - precis utanför grinden till övervåningen på parkeringshuset. Dessa platser kan vem som helst i föreningen använda.

XVII.

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

Den kanske viktigare funktionen som i perioder kallats »vicevärd«, »förvaltare«, »koordinator« och nu senast återigen »vicevärd« har de senaste åren skötts av Donald Swahn. Donald svarade således, precis som tidigare (och framtida) personer som haft hans tjänst, för att samordna alla delar av föreningens verksamhet. Under hösten valde Donald att lämna arbetet som koordinator, och styrelsen vill här passa på att tacka för de gånga åren.

Mer specialiserade saker som historiskt legat på föreningens förvaltare

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

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

Runt föreningens 20 hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor och allt detta sköts av Ribbings Trädgård som i slutet av 2020 tog över efter en tidigare entreprenör. Personalen på Ribbings Trädgård har sedan tidigare erfarenhet av föreningen, och är »diplomerade trädgårdsanläggare«, vilket underlättar när vi nu satsar på att höja nivån på

trädgården genom ombyggnader och kompletteringar. Det är också trädgårdsmästaren som sedan ett par vintar också sköter snöröjningen.

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i storleksordningen dryga 40 miljoner kronor och långt över 1.000 kunder (personer som äger bostadsrätter och hyr saker). Det säger sig självt att detta för med sig en ganska omfattande bokföring och administration. Föreningens kamrer - som heter Linus Sundelin - svarar för löpande bokföring, deklarationer, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. Aktiebolaget Y Revision, där Linus arbetar, har i ett drygt decennium skött den administrativa och ekonomiska förvaltningen.

XVIII.

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

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

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

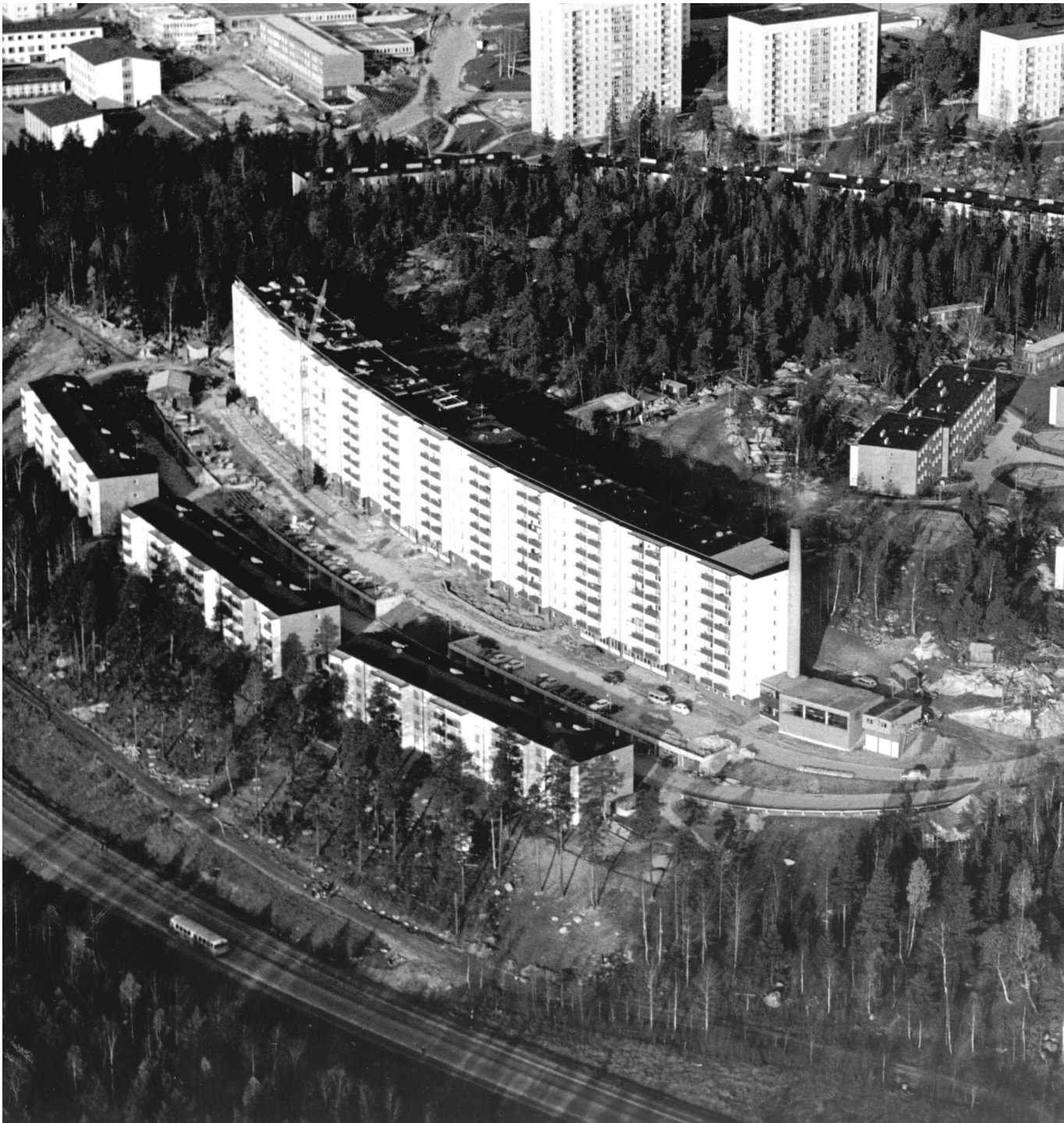
Samtliga arvodesutbetalningar har attesterats av styrelsen i sin helhet och under 2024 betalades totalt 382.269 kronor ut till styrelsen i arvode (förra året 365.504). Av detta var 300.000 kronor fast arvode och 54.846 kronor mötesarvode. Ersättningen för »extra uppdrag« uppgick till 27.423, och det kan tarva en liten förklaring. Dessa ersättningar består av arvoden (i en-

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

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

Arvoden till styrelsen är ett kärt ämne att diskutera. Regelmässigt är det många fler som har synpunkter på arvodenas storlek än som själva vill engagera sig och arbeta i styrelsen — ett arbete som i perioder kan vara rätt tidskrävande.

I Sollentuna finns två andra mycket stora bostadsrättsföreningar. I den näst största Brf Platån uppgick styrelsearvoden till 527.500 kronor under 2023 (vi har ännu inte sett deras årsredovisning för 2024), och i tredje största, Brf Töjnan, till 556.155 kronor. Genomsnittsarvodena för de senaste fem åren uppgår till 525.500 kronor i Platån, 561.000 kronor i Töjnan (cirka och 371.000 kronor här i Solhjulet. ¶





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

ÅRSREDOVISNING 2024

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET



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

*Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet
får härmed avge sin årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari 2024 till och med 31 december 2024.*

 bostadsrättsföreningen Solhjulet äger och förvaltar 20 hus med 701 bostadslägenheter – det har vi för avsikt att göra även under kommande år. Husen är byggda i egen regi, efter ritningar av arkitekten Ernst Grönwall, de första åren på 60-talet och det sammanlagda taxeringsvärdet uppgår till 934 miljoner kronor (934 miljoner – avser 2023). Föreningen äger alla fastigheterna ("marken") och ingen av dem ingår i någon samfällighet.

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

Av de totala intäkterna på 46,5 miljoner kronor (42,5 miljoner) härrör 91 procent (90,6%) från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 0,4 procent (0,6 %) av de totala intäkterna.

Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighetskötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt trädgårdsskötsel och snöröjning. Föreningen har ingen egen anställd personal och är i inkomstskatterättslig mening att betrakta som "äkta".

Verksamhetens förutsättningar

Drygt 60 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna tidigt våren 1962) kräver ett betydande löpande underhåll för att bibehålla sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader (underhåll och löpande reparationer) på precis över 12 miljoner kronor per år. Det beloppet inkluderar avskrivningar gällande det underhåll som aktiveras. Denna nivå överensstämmer också i stort med underhållsplanen för de kommande 40 åren.

Under slutet av 2019 avslutades arbetet med att renovera husens fasader, balkonger och tak. Fasadelementen med »marmorkross« var efter 55 år svårt nedsmutsade och på väggarna kring balkongerna (balkongskärmar) hade färgen flagnat och även lagningar av vittrande betong var nödvändiga.

Detta kan också ses som avslutningen på ett par årtionden med mycket omfattande underhåll. Samtliga undercentraler har moderniserats, alla avloppsrör har relinats, värmekulvertar mellan husen har grävts upp och bytts ut och trädgårdsanläggningarna kring husen har moderniserats. Dessutom har ett antal svåruthyrda lokaler byggts om till bostäder.

Väsentliga händelser

Under 2024 hände det inget av större vikt här i föreningen vilket gör det till ytterligare ett bra år i bostadsrättsföreningens historia. Detta särskilt givet de mer dramatiska år som vi nyss genomled - med pandemi och samhällsnedstängning.

Det är sammantaget svårt att peka ut något väsentligt eller ens avvikande under året som gick. Samtidigt är det så, när man äger hus och fastigheter för en dryg miljard, att också »inget särskilt« blir en del. Kostnaden för löpande reparationer och underhåll hamnade på dryga 4 miljoner kronor - och då har vi verkligen inte gjort något särskilt.

Även början på 2025 har varit lovande och vi kan alltså rapportera att inget väsentligt heller har hänt efter räkenskapsårets utgång.

Framtida utveckling

Föreningens grundläggande verksamhet har varit oförändrad sedan föreningen bildades 1959. Bostadsrätten är en upplåtelse »utan begränsning i tiden« varför ingen egentlig ändring av verksamheten kan ske.

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

Avgifterna

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

Inför 2024 höjdes avgifterna med 10 procent, av de skäl som vi just redogjort för. Fortsatt stigande taxor - och till en del att styrelsen varit mycket försiktig med att höja tidigare år - gjorde att avgifterna inför 2025 höjdes med ytterligare 4 %. Bara mellan åren 2024 och 2025 steg till exempel fjärrvärmepriset med totalt motsvarande 800.000 kronor.

Nya redovisningsregler

Redan inför år 2014 ändrades reglerna för bokföring i bostadsrättsföreningar. Det handlade i huvudsak om att föreningens kostnader för underhåll kan redovisas på ett annat sätt än tidigare. Under föreningens första 54 år användes en särskild »yttre reparationsfond« för att fördela underhållskostnaderna mellan åren.

Från och med 2014 (kallas formellt »K3«) ska större underhållskostnader normalt i stället »aktiveras« och kostnaden där efter fördelas genom »avskrivningar« under flera år. Det låter väldigt krångligt,

men i praktiken betyder det att föreningen ges bättre möjlighet att fördela underhållskostnaderna jämnt mellan åren. Detta innebär att risken för stora svängningar i månadsavgifterna minskar.

Översyn av stadgarna

Föreningens styrelse har redan tidigare lämnat uppdrag till en advokat specialiserad på bostadsrätt att gå igenom föreningens stadgar. Efter närmare 25 år har lagstiftningen som framgår ovan ändrats och stadgarna är delvis föråldrade och inaktuella. Ett förslag till nya stadgar presenterades hösten 2019 och ett första informationsmöte hölls.

Stadgeändring kräver beslut på två föreningsstämmor och tanken var att de nya stadgarna skulle ha fastställts på ordinarie stämman våren 2020, men det sköts på framtiden beroende på pandemin.

i början av 2025 började styrelsen om processen helt från början. Detta med tanke på att omkring en tredjedel av föreningens lägenheter bytt ägare sedan stadgeförslaget delades ut. På föreningsstämman i slutet av maj kommer förhoppningsvis stadgarna att antas en första gång. Den andra beslutande stämman planeras under hösten samma år.

Framtida finansiering

Historiskt har bostadsrättsföreningen Solhjulet varit bra på mycket. Däremot har föreningen under de första drygt 40 åren inte riktigt avsatt tillräckligt mycket pengar för framtida underhåll. I slutet av 1990-talet fanns knappt 8 miljoner

kronor fonderat för samtliga kommande reparationer av husen. Sedan dess har underhåll för långt över en kvarts miljard (250 miljoner kronor) varit nödvändigt. Men eftersom inget fanns sparad för framtiden har föreningen varit tvungen att låna till underhåll inte bara av banken, utan även från föreningens medlemmar i framtiden (det vill säga gå med underskott).

Det är, enligt styrelsen, så man bör se föreningens förluster under några år. Sammantaget handlar det, givet föreningens storlek, om hanterbara belopp som på detta sätt skjuts på framtiden.

Noteras kan särskilt att trots en förlust på knappa 7 miljoner i år så är föreningens kassaflöde positivt. Vi hade gemensamt en dryg miljon kronor mer i kassan vid årets utgång än vid årets början.

Styrelsen budgeterar nu för en längre period utan större planerade underhållsåtgärder - helt enkelt för att så mycket redan har utförts under de senaste åren. Under 2024 betalade föreningen i genomsnitt drygt 4 procent i ränta på lånen, men i skrivande stund ligger riksbankens styrränta på 2,25% vilket rimligen innebär kraftigt minskade räntekostnader under kommande år. En procentenhet i räntesänkning ger minskade kostnader om 2,5 miljoner kronor.

Givet att räntan utvecklas efter Riksbankens prognoser - och avgifterna höjs i takt med inflationen - så kommer underskotten att försvinna och därmed finns

också likviditet för betydande årliga amorteringar. Naturligtvis är den ekonomiska planeringen en av styrelsens viktigare frågor de närmaste åren.

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

Det finns ytterligare en liten märklig sak med föreningens balansräkning. I den finns föreningens hus och marken upptagna som en tillgång men som framgår av not 9 så är de värderade till totalt 7,2 miljoner kronor. Jo du läste rätt; bara 7.200.000 kronor. Vilket i dag motsvarar värdet på två (!) av föreningens 701 lägenheter. Att det ser ut så här beror inte på att någon gjort fel, tvärt om föreningens bokföring har under alla år mycket noga följt gällande lagstiftning. Man kan snarare säga att det istället är ett resultat av lite konstiga bokföringsregler.

För ska man vara riktigt noggrann så är husen - alltså alla tjugo med 700 lägenheter - bara värda 4,6 miljoner - resterade dryga 2,6 miljoner är det som tas upp för marken. Detta helt enkelt beroende på att bokföringen grundar sig på anskaffningsvärde - vad det kostade att bygga 1962 - som sedan minskats varje

år med avskrivningar. Att fastigheter och hus stigit kraftigt i värde under perioden är det liksom ingen som låtsas om.

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

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

Förslag till resultatdisposition

Årets resultat är en förlust på 6.765.049 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att föreningen har utfört underhåll som egentligen skulle ha belastat föreningens yttre reparationsfond men då denna inte räcker till får detta istället täckas av överskott under kommande år.

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL.

BUNDET EGET KAPITAL	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Föreningens yttre reparationsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	2 957 690	31 252 040	530 200	890 581	35 630 511
Upplåtelser	0	0	-	-	0
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	118 000	118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	0	0
Avsatt till reservfonden	-	-	-	-	-
Lyft ur reservfonden	-	-	-	-	-
Utgående balans 2024-12-31	2 957 690	31 252 040	530 200	1 008 581	35 748 511

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2024-01-01	-9 580 653	-	-9 580 653
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-	-118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	0	-	0
Förra årets resultat	-6 227 984	-	-6 227 984
Årets resultat	-	-6 765 049	-6 765 049
Utgående balans 2024-12-31	-15 926 637	-6 765 049	-22 691 686

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024
Totala intäkter (kkkr)	37 119	38 907	42 503	46 498
Varav bostads-bostadsrätter (kkkr)	32 949	34 279	37 208	40 911
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	32 547	31 817	29 275	29 499
Soliditet (%)	10%	9%	7%	5%
Total långfristig belåning (kkkr)	250 000	257 500	257 500	257 500
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	687 kr	714 kr	775 kr	853 kr
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	4 853 kr	4 887 kr	4 887 kr	4 887 kr
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt	5 151 kr	5 187 kr	5 187 kr	5 187 kr
Sparande per kvadratmeter	142 kr	128 kr	88 kr	78 kr
Räntekänslighet	7,5 %	7,3 %	6,7%	6,1%
Energikostnad per kvadratmeter	189 kr	193 kr	196 kr	214 kr
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91,8%	91,2%	90,6%	91,0%

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	45 521 668	41 434 782
Övriga rörelseintäkter	not 2	976 118	1 068 163
			
Summa rörelseintäkter		46 497 786	42 502 945
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-26 501 254	-24 442 132
Fastighetsskatt		-1 246 230	-1 217 490
Kostnader i försäkringsärenden	not 4	-3 299 215	-1 731 396
Underhållskostnader	not 5	-3 490 608	-3 561 996
Personalkostnader	not 6	-486 516	-465 582
Avskrivningar	not 7	-7 364 562	-7 263 623
Förluster vid utrangering		0	-3 847
			
Summa rörelsekostnader		-42 388 385	-38 686 066
			
= Rörelseresultat		4 109 401	3 816 879
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 8	496	612
Räntekostnader		-10 874 946	-10 045 475
			
= Resultat efter finansiella poster		-6 765 049	-6 227 984
= ÅRETS RESULTAT		-6 765 049	-6 227 984

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 9	267 557 230	274 371 553
Inventarier och verktyg not 10	2 804 555	2 710 288
Pågående nyanläggningar not 11	6 395 157	5 386 136
Summa anläggningstillgångar	276 756 942	282 467 977
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	478 897	255 829
Övriga fordringar	1 160 395	3 104 019
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 12	880 048	896 042
Kassa och bank	3 451 827	2 284 410
Summa omsättningstillgångar	5 971 167	6 540 300
		
SUMMA TILLGÅNGAR	282 728 109	289 008 277

MER BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 13	2 957 690	2 957 690
Upplåtelseavgifter	not 14	31 252 040	31 252 040
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 15	1 008 581	890 581
Summa Bundet eget kapital		35 748 511	35 630 511
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 16	-15 926 637	-9 580 653
Årets resultat		-6 765 049	-6 227 984
Summa Fritt eget kapital		-22 691 686	-15 808 637
Summa Eget kapital		13 056 825	19 821 874
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 17	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 17	257 500 000	257 500 000
Checkräkningskredit	not 18	0	0
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 19	2 040 597	2 063 336
Leverantörsskulder		1 652 538	1 073 146
Övriga skulder		165 443	165 319
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 20	8 312 706	8 384 602
Summa Kortfristiga skulder		269 671 284	269 186 403
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		282 728 109	289 008 277

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 21 och 22

KASSAFLÖDEANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2024	2023
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 109	3 817
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 365	7 264
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
Erhållen ränta	0	0
Räntekostnader	-10 875	-10 045
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar	1 762	1 004
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	483	-567
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	2 957	1 586
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 653	341
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 653	341
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-136	-37
Upplåtelse- och grundavgifter	0	0
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-136	-37
= ÅRETS KASSAFLÖDE	1 168	1890
Likvida medel vid årets början	2 284	394
Likvida medel vid årets slut	3 452	2284
= ÅRETS KASSAFLÖDE	1 168	1890

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper med mera

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	40 910 939	37 207 584
Hysesintäkter bostäder	0	0
Årsavgifter lokaler	186 048	169 140
Hysesintäkter lokaler	213 275	232 689
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 232 208	1 121 760
Parkeringsplatser & övrigt	3 092 172	2 816 710
Medlemmarnas reparationsfond	-112 974	-113 101
.....		
Summa årsavgifter och hyror	45 521 668	41 434 782
NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Ersättning från medlemmar	976 118	784 191
Elstöd	0	283 972
.....		
Summa övriga rörelseintäkter	976 118	1 068 163

NOT 3: Driftkostnader	2024	2023
Reparationer	790 304	560 256
Fastighetsskötsel	1 625 661	1 637 303
Bevakning	312 603	299 574
Trädgårdsskötsel	2 029 530	1 930 555
Snöröjning	825 006	830 806
Inomhusstädning	1 140 920	1 072 479
Sophantering	2 128 179	1 792 718
Uppvärmning	7 305 511	6 939 327
Vatten & avlopp	2 878 705	2 178 276
Fastighetsel	1 088 628	1 229 621
Fastighetsförsäkring	531 091	475 636
Ekonomisk förvaltning	1 197 252	1 156 512
Tillkommande administrativ förvaltning	696 775	656 249
Revision *	134 075	117 250
Koordinator	1 485 887	1 435 319
Kommunikation & IT-system	252 524	354 855
Övriga förvaltningskostnader	1 489 799	1 214 561
Kabel-TV	460 548	432 580
Stadsnät	128 256	128 255
		
Summa driftkostnader	26 501 254	24 442 132

* Beloppet fördelar sig enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	110 450	97 750
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	23 625	19 500

NOT 4: Kostnader i försäkringsärenden	2024	2023
Kostnader i försäkringsärenden	3 299 215	1 731 396
		
Summa kostnader i försäkringsärenden	3 299 215	1 731 396

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

NOT 5: Underhållskostnader	2024	2023
Planerat underhåll	3 490 608	3 561 996
		
Summa underhållskostnader	3 490 608	3 561 996

NOT 6: Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	382 269	365 504
Sociala avgifter	104 247	100 078
Övriga personalkostnader	0	0
		
Summa personalkostnader	486 516	465 582

NOT 7: Avskrivningar	2024	2023
Ursprungliga byggnader	328 902	329 166
Underhållsätgärder byggnader	5 510 558	5 497 301
Nya bostadslägenheter	267 504	267 504
Nya lokaler	1 002 991	1 002 595
Inventarier, verktyg med mera.	254 607	167 057
		
Summa avskrivningar	7 364 562	7 263 623
NOT 8: Övriga ränteintäkter	2024	2023
Ränta transaktionskonton etc	496	612
		
Summa övriga ränteintäkter	496	612
NOT 9: Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 093 354	36 121 497
Utrangeringar	0	-28 143
Ingående avskrivningar	-31 159 667	-30 854 797
Återförda avskrivningar pga. utrangering	0	24 296
Årets avskrivningar	-328 902	-329 166
		
Redovisat värde Ursprungliga byggnader	4 604 785	4 933 687
Underhållsätgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	259 365 773	258 883 237
Investering	295 632	482 536
Ingående avskrivningar	-60 595 504	-55 098 203
Årets avskrivningar	-5 510 558	-5 497 301
		
Redovisat värde Underhållsätgärder byggnader	193 555 343	198 770 269
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	21 224 543	21 224 543
Ingående avskrivningar	-7 085 946	-6 818 442
Årets avskrivningar	-267 504	-267 504
		
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	13 871 093	14 138 597
Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	61 638 967	61 627 092
Investering	0	11 875
Ingående avskrivningar	-7 773 967	-6 771 372
Årets avskrivningar	-1 002 991	-1 002 595
		
Redovisat värde Nya lokaler	52 862 009	53 865 000
Summa byggnader och mark	267 557 230	274 371 553

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	604 760 000	604 760 000
Taxeringsvärden mark	329 600 000	329 600 000
		
Summa taxeringsvärden	934 360 000	934 360 000
Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	924 000 000	924 000 000
Taxeringsvärden lokaler	10 360 000	10 360 000
		
Summa	934 360 000	934 360 000
NOT 10: Inventarier och verktyg	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 851 267	2 401 548
Nyanskaffningar	348 874	1 449 719
Ingående avskrivningar	-1 140 979	-973 922
Årets avskrivningar	-254 607	-167 057
		
Redovisat värde Inventarier och verktyg	2 804 555	2 710 288
NOT 11: Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 386 136	7 667 136
Årets nedlagda kostnader	1 274 653	-891 855
Överfört till färdigställda byggnader	-265 632	-1 389 145
		
Summa Pågående nyanläggningar	6 395 157	5 386 136
NOT 12: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	542 630	531 091
Övrigt	337 418	364 951
		
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	880 048	896 042
NOT 13: Grundavgifter	2024-12-31	2023-12-31
Grundavgifter	2 957 690	2 957 690
		
Summa Grundavgifter	2 957 690	2 957 690
NOT 14: Upplåtelseavgifter	2024-12-31	2023-12-31
Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040
		
Summa Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040
NOT 15: Föreningens yttre reparationsfond	2024-12-31	2023-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1 januari	890 581	772 581
Stadseenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)	118 000	118 000
		
Summa Föreningens yttre reparationsfond	1 008 581	890 581

NOT 16: Dispositionsfond	2024-12-31	2023-12-31
Dispositionsfond 1 januari	-9 580 653	-5 810 650
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-118 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-6 227 984	-3 652 003
		
Summa Dispositionsfond	-15 926 637	-9 580 653

NOT 17: Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
SHB* (3,056% per 2024-12-31) omförhandling 2025-08-15	50 000 000	50 000 000
SHB* (3,240% per 2024-12-31) omförhandling 2025-11-04	46 000 000	46 000 000
SHB* (2,978% per 2024-12-31) omförhandling 2025-05-22	25 000 000	25 000 000
SHB* (2,894% per 2024-12-31) omförhandling 2025-06-23	25 000 000	25 000 000
SHB* (2,893% per 2024-12-31) omförhandling 2025-06-09	24 000 000	24 000 000
SHB* (2,920% per 2024-12-31) omförhandling 2025-05-27	20 000 000	20 000 000
SHB* (2,888% per 2024-12-31) omförhandling 2025-06-17	20 000 000	20 000 000
SHB* (3,127% per 2024-12-31) omförhandling 2025-08-08	20 000 000	20 000 000
SHB* (3,449% per 2024-12-31) omförhandling 2025-10-13	20 000 000	20 000 000
SHB* (3,300% per 2024-12-31) omförhandling 2025-07-24	7 500 000	7 500 000
Avgår SHB - Svenska Handelsbanken (kortfristig del) *	-257 500 000	-257 500 000
		
Summa Skulder till kreditinstitut	0	0

* Svenska Handelsbanken ** Den kortfristiga delen kommer naturligtvis att förlängas.

NOT 18: Checkräkningskredit	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kredit	12 500 000	12 500 000
Outnyttjad kredit	-12 500 000	-12 500 000
		
Utnyttjad del	0	0

NOT 19: Medlemmarnas inre reparationsfond	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1 januari	2 063 336	1 987 023
Uttag ur inre reparationsfond	-135 713	-36 788
Avsättning enligt stadgar	112 974	113 101
		
Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	2 040 597	2 063 336

NOT 20: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	3 923 706	3 671 226
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 582 972	1 549 206
Fastighetsskatt	1 246 230	1 217 489
Övrigt	1 459 798	1 946 681
		
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 212 706	8 384 602

NOT 21: Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	271 179 100	271 179 100
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter	271 179 100	271 179 100
--------------------------	-------------	-------------

NOT 22: Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	inga	inga

NOT 23: Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller en redogörelse för väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning
samt förslag till resultatdisposition
faställdes enhälligt av
styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet
den 22 april 2025



Ninni Lund
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE



Niklas Carving
ORDINARIE LEDAMOT
OCH VICE ORDFÖRANDE



Mikael Åberg
ORDINARIE LEDAMOT



Maritha Björkengren
ORDINARIE LEDAMOT



Christer Lindberg
ORDINARIE LEDAMOT

Vår revisionsberättelse avgavs den 29 april 2025

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2024-01-01– 2024-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 29 till 45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-28. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

MER REVISIONSBERÄTTELSE

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

- utvärderar vi den övergripande presentatio-

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Solhjulet för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Sollentuna den 29 april 2025

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

BUDGET FÖR 2025

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	42 547
Årsavgifter lokaler	193
Hysesintäkter lokaler	221
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 282
Hysesintäkter p-platser & garage	3 217
Gästlägenheter & föreningslokaler	275
Övriga intäkter	570
Avgår outhyrt	-120
Stadseenlig avsättning inre reparationsfonden	-113

Summa intäkter

.....
= 48 072

KOSTNADER

Reparationer	-1 500
Fastighetsskötsel	-1 746
Koordinator	-1 538
Bevakning	-332
Trädgårdsskötsel & trädvård	-2 042
Snöröjning	-875
Inomhusstädning	-1 247
Sophantering	-2 306
Uppvärmning	-8 096
Vatten & avlopp	-2 812
Fastighetsel	-1 456
Fastighetsförsäkring	-566
Ekonomisk förvaltning	-1 239
Kommunikation & IT-system	-260
Övriga förvaltningskostnader	-1 800
Kabel-TV	-468
Stadsnät	-128
Fastighetsskatt	-1 301
Underhåll	-3 350
Personal	-478
Avskrivningar	-7 500
Räntekostnader	-7 250

Summa kostnader

.....
= - 48 290

RESULTAT

-218

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

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