

DET
SEXTIOTREDJE
ÅRET

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET
LITE OM VÅR VERKSAMHET UNDER ÅR 2022 & ÅRSREDOVISNINGEN**

*Det som Du just nu läser är den sextiotredje årsredovisningen
i bostadsrättsföreningen Solhjulets sextiofyraåriga 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 2022.



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 födelsedag i mitten av maj 2022 och nu får man nog 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 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 snart 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 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 affärs huset 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 2022 som

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

II.

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

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

dagstidningarna med stora annonser där Skånska Cementgjuteriet stolt berättade om sitt storverk i Edsberg.

I annonsen skrev man att bygget av den nya stadsdelen hade kostat cirka 100 miljoner kronor. Det kan ju med dagens mått mätt verka ganska överkomligt; för de pengarna kan man i dag köpa kanske 15 villor i Sollentuna, eller lite drygt dubbelt så många lägenheter. Men å andra sidan 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 låga husen ner mot Danderydsvägen) samt parkerings-

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

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

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

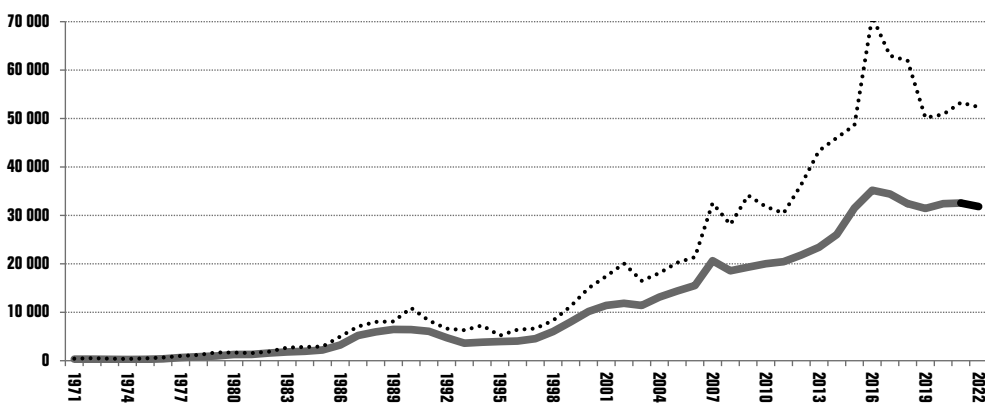
III.

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 inponerade och förvånade, men sedan dess har faktiskt ytterligare femton 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, 2022, såldes efter åtta år med 100 procent (alla) av lägenheterna för en miljon kronor eller mer, »bara« 98 procent över den nivå. Det beror på att 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 var det bara miljonaffärer också under det gångna året. 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 (nåja). Här kan man också notera att två tredjedelar av lägenheterna under 2022 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 2022 genomfördes bara 59 lägenhetsaffärer. Det betyder att det såldes lite färre lägenheter än »normalt«, men det kan ju också bero på att närmare 90 lägenheter fick nya ägare året före. Bostadsrättsgarage säljs det i genomsnitt 6 per år, och på det sättet blev 2022 förhållandevis normalt – med 5 överlåtelse.

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 31.817 kronor under 2022, att jämföra med genomsnittspriset året före på 32.547 och 32.418 året före det. Det betyder att genomsnittspriset sjönk med två procent men det gäller räknat på hela året och bilden påverkas starkt av att 2021 å ena sidan var ett år där priserna steg 10 procent under de sista månaderna.



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

Å andra sidan var det första tertialet (fyramånadersperioden) 2022 en period när priserna sjönk med dryga 4 procent jämfört med perioden före, sedan 4 procent till och slutligen (september till december 2022) ytterligare dryga 6 procent. Det gör att priserna under det senaste tertialet (precis under 30.000 kronor per kvadrat) faktiskt är tillbaka på samma nivå som slutet av 2014.

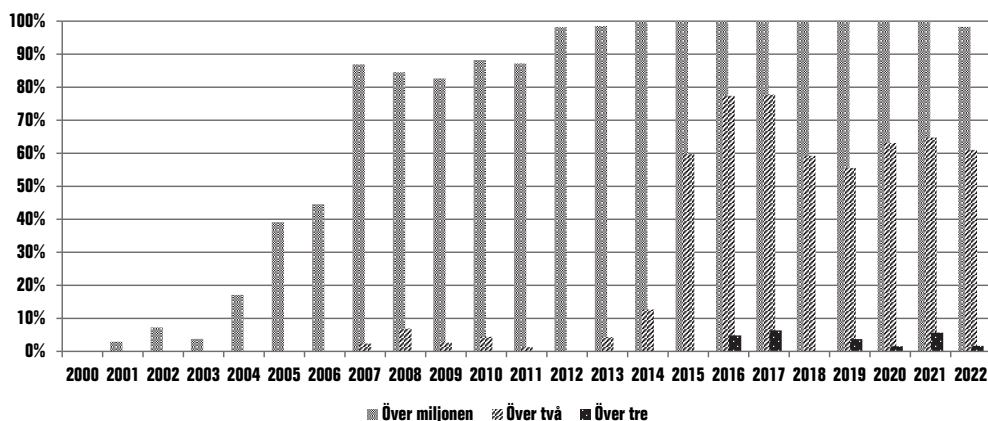
De 59 överlåtelseerna under 2022 fördelade sig mer exakt som följer. Priserna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror: 6 ettor till genomsnittspriset 1.411.000 (1.701.000) kronor; 12 tvåor till genomsnittspriset 1.860.000 (2.021.000) kronor; 35 treor till genomsnittspriset 2.171.000 (2.168.000) kronor; 6 större lägenheter (fyror och femmor) 2.687.000 (2.950.000) kronor. Till detta kommer att de fem bostadsrätts-

garagen såldes för i genomsnitt exakt 262.000 (244.000) 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 som flyttade in då, bor kvar i samma lägenhet än i dag. Det betyder alltså att de mycket snart har 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 lite trista) som inte bytt ägare sedan byggåren 1962 och 1963. Men det



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.

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, drygt 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. Räkningar visar att en genomsnittlig boende i föreningen har bott här i lite knappt 12 år.

Så här långt har det handlat om de som äger lägenheterna – men naturligtvis bor det fler i föreningens hus. Enligt statistik från Sollentuna kommun så var 1.303 personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2022. 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 Solhjulsets 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.

De 701 bostadsrättslägenheterna i föreningen har en yta på 47.904 kvadrat-

meter. Under 2022 uppgick de totala årsavgifterna från dessa lägenheter till precis över 34 miljoner kronor. Det ger en genomsnittlig avgift per kvadratmeter och år på 715 kronor. Det är 4 procent högre än under 2021, helt enkelt därför att styrelsen i slutet av 2021 fattade beslut om att höja avgifterna med 4 procent – det har ju som bekant renoverats en hel del i föreningen den senaste tiden och till det kommer också kraftig inflation, stigande räntor och obegripligt höga energipriser.

Årsredovisningen ska ju i princip handla om året som har gått, men här blir det rätt konstigt om vi inte också skriver några ord om det kommande året – och då mer precist om styrelsens beslut att »bara« höja avgifterna med 8,5 procent per januari 2023. Vi känner nämligen att vi vill försvara beslutet att inte höja med 22 procent vilket egentligen var det nödvändiga – »det enda riktiga« säger kanske någon som vill kritisera styrelsen.

Bakgrunden var att priserna i samhället »inflationen« då (och för den delen nu) låg på dryga 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 skriver 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 och när räntan stiger från under en procentenhet till dryga tre procentenheter så handlar det om en kostnadsökning bara där på över 200 procent.

»Inflationen« för bostadsrättsföreningen Solhjulet – och väldigt många andra ägare av flerbostadshus – hamnar därför egentligen på dryga 22 procent. I klartext betyder det alltså att om föreningen köper exakt samma saker – och exakt lika mycket av allt – under 2023 som vi gjorde under 2021 så blir den totala kostnaden under det senare året ändå 22 procent högre. Kraftigt ökade kostnader alltså, och då ändå med den viktiga förutsättningen för jämförelsen, att vi faktiskt köper exakt lika mycket energi, vatten, elektricitet, sophämtning och så vidare. (Vi återkommer också snart till detta).

Men trots detta beslutade alltså styrelsen att »bara« höja avgiften med 8,5 procent inför 2023. 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 (2023) 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. Våldigt många bostadsrättsföreningar har också tagit fasta på det här förhållandet och budgeterar aldrig för annat än ett positivt kassaflöde — dessa föreningar skulle alltså aldrig komma på tanken att sätta avgifterna så höga att det finansiella resultatet blev plus. Det är till och med svårt att hitta en bostadsrättsförening i Stockholms innerstad som inte av just det här skälet, år efter år, går med förlust. Här i föreningen tycker kanske styrelsen ändå att denna budgeteringsprincip är mest lämpad när det ekonomiska läget i samhället är rörigt — och att det långsiktiga målet ändå bör vara ett finansiellt överskott. (Lite mer om den historiska bakgrunden till just detta finns också i stycke 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 15 åren utfört underhåll och reparationer av husen för, svindlande, 300 miljoner kronor. Föreningen har precis avslutat en mycket stor renovering av fasader, balkonger och tak. Tidigare har föreningen renoverat värmesystemet, bytt ut alla kulvertar, relinat avloppsrören (insidan har förstärkts med ett lager plast), dränerat om källarväggar, renoverat alla tvättstugor, byggt om alla lekplatser och installerat bredband.

300 miljoner kronor är inte på något sätt oväntat eller överraskande. Behoven av dessa åtgärder har faktiskt varit förutsägbara och kända allt sedan föreningen byggdes för dryga 50 år sedan. Om man har ett hus så vet man nämligen att; tak håller ett visst antal år; tvättstugor måste renoveras med viss periodicitet; avloppsrör börjar läcka efter 40 år och något måste göras.

När bostadsrättsföreningen byggts klart av Skånska Cementgjuteriet sent 1963 så började husen »förfalla« – det är naturligtvis inte rätt ord, men det saknas ett bättre. Folk gick i trapphusen, åkte i hissarna och tvättade i tvättstugorna. Det regnade och blåste på fasader och tak, barn gungade i lekparkerna och garageportarna öppnades och stängdes. Avloppsrören i gjut-

järn 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 också ha betalat sin andel av underhållskostnaderna.

I årsredovisningen för 1991 kan man se att föreningen då hade sparat undan 5.080.540 kronor för framtida underhåll. Här inleds också en period av tio år med i praktiken oförändrade avgifter – och när 1990-talet tar slut och föreningen snart fyller 40 år finns 7.636.387 kronor och 71 öre avsatta för underhåll (jo, man specificerade be-

loppet med ören trots att ettöringarna försvann redan 1972). Med tanke på de verkliga underhållskostnaderna (sammansräknat 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 bör-

jar läcka i en lägenhet på de övre våningarna i höghuset orsakar skador för ett par miljoner kronor för föreningen och det efter ersättningen från fastighetsförsäkringen. Ett avloppsrör i en källare som går sönder – ibland går rör sönder – är någon miljon till och den typen av skador täcks inte av fastighetsförsäkringen.

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

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

med den typen av kraftiga avgiftshöjningar, utan målsättningen för styrelsen måste vara att successivt anpassa avgifterna.

De där 2,5 miljonerna hade krympt ihop till 1,6 miljoner tio år senare och till slut blev det, efter ett par år med förluster under den stora fasadrenoveringen, noll kronor i ansamlade vinster kvar. Det låter kanske väldigt oroväckande, men faktum är att det egentligen inte betyder någonting. Som vi redan nämnt är det nämligen märkligt nog så att föreningen trots förlusten hade större inbetalningar än utbetalningar under året.

Under några år kommer nu föreningen att gå med förlust, avgifterna kommer som vanligt att höjas med några procent om året och snart nås en ny jämvikt. Utan att det egentligen är ett argument så kan det ändå vara viktigt att notera att väldigt många bostadsrättsföreningar går med den här typen av förluster – eftersom många är nöjda med att det kommer in mer pengar till föreningen än det varje år betalas ut. I Stockholms innerstad är det närmare regel än undantag att föreningarna har ansamlade förluster i balansräkningarna. (Vi upprepar oss lite här och skrev ungefär samma sak för ett par sidor sedan – men detta är antagligen det viktigaste vi skriver i årsredovisningen så därför tjatet.) Detta är också tillåtet

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

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 tjugo åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2022 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på nästan 11 miljoner (inklusive avskrivningar) vilket är betydligt mer än 1999 då motsvarande siffra var precis över 2 miljoner.

Det är också detta perspektiv man bör ha när man tänker på att föreningen de närmaste åren lånat en bra bit över 200 miljoner kronor. Det kan ju låta sinnessjukt mycket – men som budgeten ser ut just nu så kommer 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 minst en miljon kronor om året till i reparationer.

IX.

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man att den näst största, efter underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2022 nästan precis en femtedel av föreningens totala kostnader, eller om man så vill närmare 800 kronor per lägenhet och månad. Man kan därför lätt förstå att det finns ett rent ekonomiskt skäl för föreningen att hushålla med fjärrvärme.

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

Under 2022 förbrukade föreningen nästan precis 7 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 7.011 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att så mycket fjärrvärme i Sollentuna kostar dryga 6,2 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2022 ett år som var en del varmare

än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen var 11 procent högre än den genomsnittliga temperaturen under de senaste 50 åren. Om man tar hänsyn till detta så ser man (det heter graddagsjustera på fackspråk) att förbrukningen, om det hade varit normalt varmt skulle legat kring 7.500 MWh – och på den nivån har den också legat de senaste åren (7.525 i genomsnitt senaste årtiondet). Så har det dock inte alltid varit. För ett par årtionden sedan låg den justerade förbrukningen istället lite över 9.000 MWh per år. Skillnaden just dessa år är omkring 1.500 MWh vilket motsvarar en besparing på någonstans långt över en miljon kronor. Under 2000-talet la styrelsen också ner en väldig massa energi och resurser på att modernisera och rusta upp värmesystemet i föreningens hus.

X.

I början av 2000-talet inledde styrelsen också ett långsiktigt initiativ med att spara elektricitet (och därmed också spara pengar). Under sista halvan av 1990-talet uppgick nämligen föreningens elförbrukning till närmare 800.000 kWh per år. Styrelsen började fundera på hur föreningen kunde spara el – vilket blev extra intressant när priset på el också började stiga (på tjugo år har elpriset långt mer än tredubblats, för att inte tala om

den gångna vintern med rekordpriset). I år hamnade den totala förbrukningen för fastigheterna för femte året i rad under 500.000 kWh. Lite grovt har man tidigare kunnat säga att en sparad kWh motsvarar en sparad krona för föreningen – men sedan elpriserna stigit kraftigt handlar det snarare om tre kronor. Så resultatet av detta arbete är en besparing på i storleksordningen en miljon 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 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 LED-lampor som drar väsentligt mindre el än lysrör, men också betydligt mindre el än (numera ganska gammalmodiga) lågenergilampor.

XI.

Tidigare årsredovisningar har innehållit ganska mycket text om den stora pågående fasadrenoveringen. Det är inte så konstigt då det handlar om det största underhållsprojektet i

föreningens över 60-åriga historia, men för ett par år sedan kunde vi i årsredovisningen äntligen skriva; »nu är det klart!«.

Det har nu gått långt över ett decennium sedan styrelsen inledde arbetet – och i maj 2013 samlades föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Solhjulet för att fatta det formella beslutet. Nu efter sju års arbete så har 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 var nu i 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 bal-

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

Under slutet av 2019 avslutades så äntligen de sista arbetena på det sista huset. Då var nämligen föreningens höghus, som är mer än sju gånger så stort som något av de andra husen och som dessutom har samma (tidigare vita) typ av fasad på alla fyra sidorna, helt klart. Det är Simtuna Bygg & Betong Teknik AB som utfört samtliga renoveringsarbeten. De har närmare tre decenniers erfarenhet av att renovera hus och fasader i betong – till det kommer att de lämnade den klart bästa offerten i den upphandling som genomfördes. Föreningen har också under hela entreprenaden anlitat Knut Jönson Byggadministration AB för byggläddning, kontroll och samordning.

XII.

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 svarbygge 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.

XIII.

Under väldigt många år innehöll styrelsens verksamhetsberättelser regelmässigt en formulering om att skicket på bostadslägenheterna »alltjämt är gott«. Fram till 1975 genomförde också föreningen märkligt nog en årlig besiktning av varje enskild lägenhet. I besiktningssprotokollen 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 styrel-

sens ansvarsområde. Som innehavare av en bostadsrätt svarar man själv för det inre underhållet. Det inre underhållet omfattar lite förenklat allting inne i lägenheten förutom elementen. Och så har det faktiskt alltid varit.

I föreningens originalstadgar, registrerade hos länsstyrelsen den 1 juli 1959, anges att bostadsrättsinnehavaren på »egen bekostnad« skall hålla »lägenhetens inre i gott skick«. Lägenhetens »inre« definierades då som »såväl rummets väggar, golv och tak som eldstäder, elektriska ledningar in- till mätare, gas-, vatten- och avlopps- ledningar till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, kloset- ter, 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 hyresvärden 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 olycks- händelser och inte naturligt slitage. Badrum håller bara en viss tid, och när det är utnött så är det bostadsrättshavaren som ska betala för renoveringen. Man kan jämföra med en bilförsäkring; blir man påkörd så bekostar försäkringen reparationen, men när bilen är gammal och omodern så köper inte försäkringsbolaget en ny bil till dig. Den nya bilen får du köpa själv, och så är det också med badrummet i din lägenhet.

XIV.

I samband med relineringen 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 oro-

ande, 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.

XV.

Det har ändrats en del i bostadsrättslagen de senaste åren – det är också därför som styrelsen har tagit fram ett förslag till nya stadgar. (Ett förslag som kommer att behandlas när pande-

min lugnat ner sig.) 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 2022 till precis 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 detta är det för närvarande kö till alla typer av hyresparkeringsplatser i föreningen. Det finns ett kösystem både till parkeringsplatser i allmänhet, men också om man vill byta till en plats som ligger närmare den egna bostaden. Det saknas i dag lite grovt ett dussin parkeringar – för att alla som vill i vart fall ska få en plats – och det betyder att väntetiden är ungefär två 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. De senaste åren har sådana här garage till och med sålts för över 400.000 kronor styck. De höga priserna antyder därmed hur man värderar en parkeringsplats i Edsberg – vilket i sin tur beror på att det är förhållandevis lång 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 parkeringshuset. Den fastigheten som parkeringshuset står på är nämligen den enda som möjligen skulle kunna rymma fler parkerade bilar. Det är ett

ganska komplicerat uppdrag då det omfattar ändring av kommunens detaljplan, eventuellt kombinerat med förvärv av ytterligare mark från kommunen, samt därefter ett antagligen ganska kostsamt nybygge.

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

Mer specialiserade saker som historiskt legat på föreningens förvaltare har, då det gäller juridiska frågor, sedan några år flyttats över på den advokat som föreningen samarbetat med under många år. På samma sätt har mer komplicerade frågor kring underhåll och 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 Byggadministration. På ett sätt kan man säga att den här typen av uppdelning och specialisering är en nödvändighet. Både de juridiska ärendena (exempelvis vattenskador) blir allt mer komplicerade och även kraven på byggtreprenader (även ganska små) är nuförtiden mycket omfattande.

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

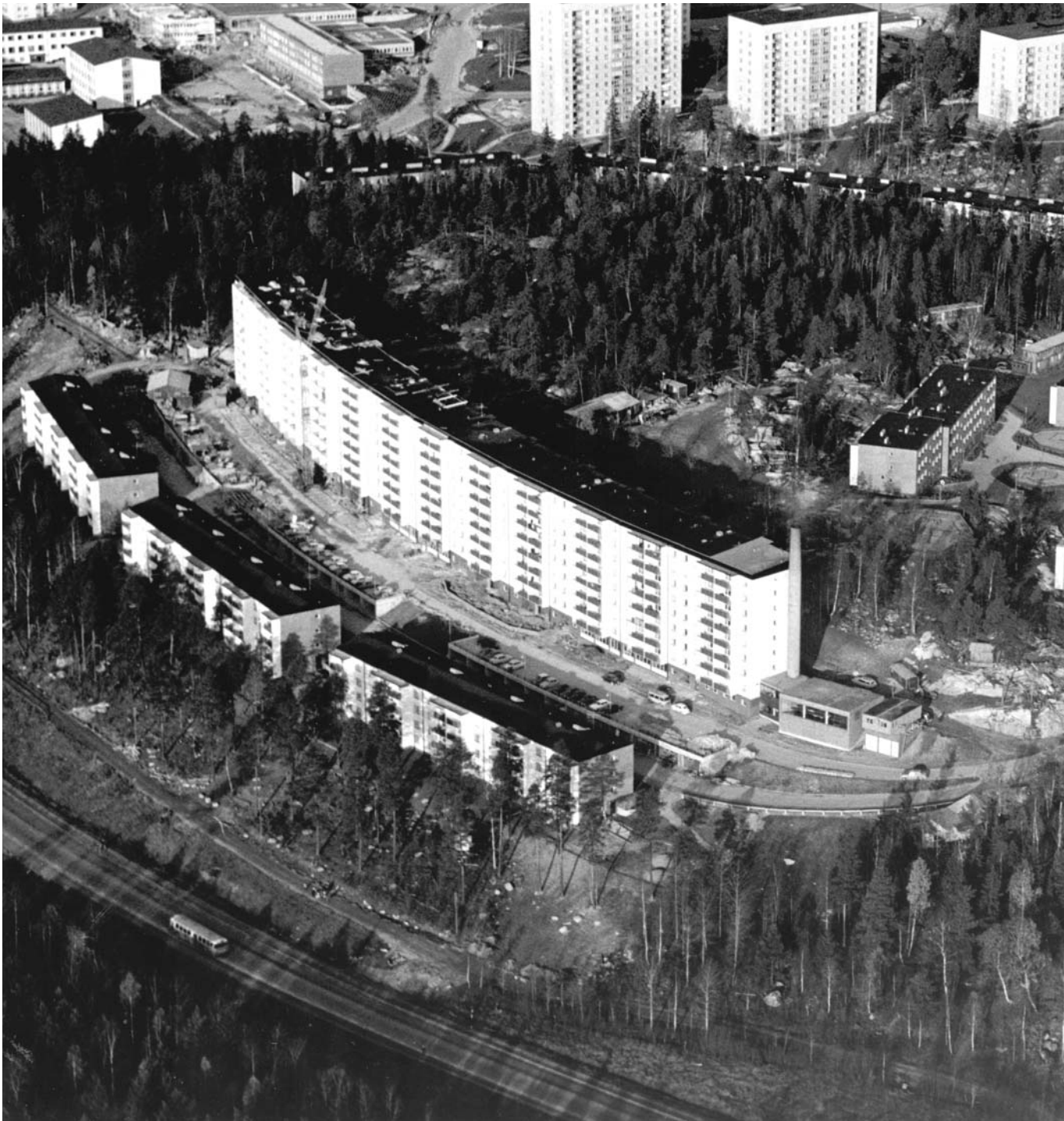
Runt föreningens 20 hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor och allt detta sköts av Ribbings Trädgård som i slutet av 2020 tog över efter en tidigare entreprenör. Personalen på Ribbings Trädgård har sedan tidigare erfarenhet av föreningen, och är »diplomerade träd-

gårdsanläggare«, vilket underlättar när vi nu satsar på att höja nivån på trädgården genom ombyggnader och kompletteringar. Det är också trädgårdsmästaren som sedan just avslöjad vinter sköter snöröjningen.

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i storleksordningen 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 kamrater svarar för löpande bokföring, deklarerationer, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. Aktiebolaget Y Revision tog sommaren 2016 över hela den administrativa och ekonomiska förvaltningen.

XVIII.

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





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

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

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 2022 betalades totalt 363.297 kronor ut till styrelsen i arvode (förra året 365.503). Av detta var 300.000 kronor fast arvode och 47.840 kronor mötesarvode. Ersättningen för »extra uppdrag« uppgick till 15.457, 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 tre arbetsgrupper; en arrangerar de sociala evenemang som håller föreningen samman, en arbetar med olika frågor kring utemiljö och trädgård och en hanterar de frågor som uppstår kring föreningens lokaler (gästlägenheter, gym, festlokal med flera).

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

I Sollentuna finns två andra mycket stora bostadsrättsföreningar. I den näst största Brf Platån uppgick styrelsearvodet till 525.000 kronor under 2021, och i tredje största, Brf Töjnan, till omkring 570.000 kronor (en exakt siffra saknas märkligt nog i deras årsredovisning). Genomsnittsarvodena för de senaste fem åren uppgår till 521.000 kronor i Platån, 542.000 kronor i Töjnan (cirka) och 377.000 kronor här i Solhjulet. ¶

ÅRSREDOVISNING 2022

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHULET



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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 till och med 31 december 2022.



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 (750 miljoner – avser 2021). Av de totala intäkterna från årsavgifter och hyror på 38.104 kkr (36.730 kkr) härrör 93 procent (93%) från lägenheter och lokaler upplåtna med just bostadsrätt. Andelen intäkter från lägenheter och lokaler upplåtna med hyresrätt uppgår till knappt 1 procent (1 %) av de totala intäkterna. Inför januari 2022 höjdes avgifterna med 4 procent. Föreningen har avtal med externa entreprenörer gällande i huvudsak fastighetsskötsel, trappstädning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt trädgårdsskötsel och snöröjning. Föreningen har ingen egen anställd personal.

VERKSAMHETENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Nästan 60 år gamla flerbostadsfastigheter (de första inflyttningarna tidigt våren 1962) kräver ett betydande löpande underhåll för att bibehålla sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader (underhåll och löpande reparationer) på precis över 12 miljoner kronor per år. Det beloppet inkluderar avskriv-

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Under 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.

Under det gångna året har sedan vanligt underhåll utförts vilket omfattar bland annat upprustning av samtliga skyddsrum, modernisering av en undercentral, nyanläggningar i en större del av trädgården samt laddboxar i parkeringshuset.

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 andra liknande föreningar i kommunen. En långsiktig underhållsplanering gör att fastigheternas värde och standard består eller förbättras.

NYA REDOVISNINGSGREGLER

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

YTTRE REPARATIONSFONDEN

Det här gör också att föreningens yttre reparationsfond i praktiken har spelat ut sin roll. Detta var känt redan när årsredovisningen för 2013 upprättades och därför beslutade styrelsen och stämman då att låta hela det årets underhåll belasta föreningens yttre reparationsfond. Samma sak under åren till 2018. På sikt blir konsekvensen av de nya redovisningsreglerna nämligen, enligt de som

begriper sig på regelverket, att yttre fonden inte längre behövs (vilket också motiverar den pågående stadgeändringen).

ÖVERSYN AV STADGARNA

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

HÄNDELSER UNDER OCH EFTER 2022

Med start de första månaderna av 2020 drog en pandemi över jorden. Sett strikt ur föreningens perspektiv har pandemin inte påverkat föreningens ekonomiska ställning. Föreningens inkomster kommer i det närmaste uteslutande från bostadsrättsavgifter som inte påverkats alls.

Per januari 2023 höjdes avgifterna med 8,5 procent. Detta helt enkelt beroende på inflation, stigande räntor och energi-

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Budget 2023
Totala intäkter (kkr)	36 172	35 524	37 119	38 907	42 116
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	30 393	31 619	32 949	34 279	37 191
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	635	661	688	716	776
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	31 437	32 418	32 547	31 817	-
Soliditet (%)	11 %	10 %	10 %	9 %	-
Total långfristig belåning (kkr)	230 000	250 000	250 000	257 500	-

priser. I övrigt har inget väsentligt hänt efter räkenskapsårets utgång.

NÅGRA ÅR MED FÖRLUSTER

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 kommande reparationer av husen. Sedan dess har underhåll för långt över en kvarts miljard (250 miljoner kronor) varit nödvändigt. Under ett par år går därför föreningen med förlust – vilket till en del beror på redovisningsreglerna. (Exempelvis får de pengar, över 26 miljoner kronor, som kommit in från alla nya lägenheter som byggts och sålts de senaste åren inte bokföras som intäkter.)

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Årets resultat är en förlust på 3.652.003 kronor. Denna förlust har dock uppstått därför att föreningen har utfört underhåll som egentligen skulle ha belastat föreningens yttre reparationsfond men då denna inte räcker till får detta istället täckas av överskott under kommande år.

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

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

BUNDET EGET KAPITAL	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Föreningens yttre reparationsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	2 957 690	31 252 040	530 200	654 581	35 394 511
Upplåtelse	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 2022-12-31	2 957 690	31 252 040	530 200	772 581	35 512 511

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	-3 138 842	-	-3 138 842
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-	-118 000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	0	-	0
Förra årets resultat	-2 553 808	-	-2 553 808
Årets resultat	-	-3 652 003	-3 652 003
Utgående balans 2022-12-31	-5 810 650	-3 652 003	-9 462 653

RESULTATRÄKNING

		2022	2021
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	38 104 481	36 729 844
Övriga rörelseintäkter	not 2	802 634	388 991
Försäkringsersättningar	not 3	0	0
	
Summa rörelseintäkter		38 907 115	37 118 835
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 4	-24 804 975	-24 232 176
Fastighetsskatt		-1 168 420	-1 126 072
Kostnader i försäkringsärenden	not 5	-2 586 782	-1 318 658
Underhållskostnader	not 6	-3 306 639	-3 265 312
Personalkostnader	not 7	- 461 078	-463 511
Avskrivningar	not 8	-7 069 456	-6 555 169
Förluster vid utrangering		-2 284	-35 291
	
Summa rörelsekostnader		-39 399 634	-36 996 189
	
= Rörelseresultat		-492 519	122 646
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	not 9	2 017	0
Räntekostnader		-3 161 501	-2 676 454
	
= Resultat efter finansiella poster		-3 652 003	-2 553 808
	
= ÅRETS RESULTAT		-3 652 003	-2 553 808

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 10	280 977 555	284 016 487
Inventarier och verktyg not 11	1 427 626	1 132 759
Pågående nyanläggningar not 12	7 667 136	5 311 261
Summa anläggningstillgångar	290 072 317	290 460 507
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	297 668	226 980
Övriga fordringar	4 252 210	4 808 841
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 13	709 948	741 294
Kassa och bank	394 294	54 434
Summa omsättningstillgångar	5 654 120	5 831 549
SUMMA TILLGÅNGAR	295 726 437	296 292 056

MER BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 14	2 957 690	2 957 690
Upplåtelseavgifter	not 15	31 252 040	31 252 040
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 16	772 581	654 581
Summa Bundet eget kapital		35 512 511	35 394 511
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 17	-5 810 650	-3 138 842
Årets resultat		-3 652 003	-2 553 808
Summa Fritt eget kapital		-9 462 653	-5 692 650
Summa Eget kapital		26 049 858	29 701 861
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 18	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 18	257 500 000	250 000 000
Checkräkningskredit	not 19	0	5 729 134
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 20	1 987 023	1 965 093
Leverantörsskulder		2 013 624	1 887 584
Övriga skulder		128 243	126 832
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 21	8 047 689	6 881 552
Summa Kortfristiga skulder		269 676 579	266 590 195
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		295 726 437	296 292 056

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 22 och 23

KASSAFLÖDESANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2022	2021
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-3 652	-2 554
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 069	6 555
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	517	-376
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	1 294	602
.....
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	5 341	4 340
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-6 681	-8 102
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
.....
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-6 681	-8 102
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	-5 729	1 805
Upptagna lån	7 500	0
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-91	-36
Upplåtelse- och grundavgifter	0	2 006
.....
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 680	3 775
= ÅRETS KASSAFLÖDE	340	13
Likvida medel vid årets början	54	41
Likvida medel vid årets slut	394	54
.....
= ÅRETS KASSAFLÖDE	340	13

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 begräsning i tiden. Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: **Fastigheterna** skrivs av med separata avskrivningsplaner för dess huvudsakliga komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 12 och 100 år), **tillbyggnad av bostadslägenheter och lokaler** skrivs av på 60 år och **verktyg och inventarier** skrivs av på 10 till 20 år.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2022	2021
Årsavgifter bostäder	34 278 604	32 948 573
Hysesintäkter bostäder	0	0
Årsavgifter lokaler	155 892	149 892
Hysesintäkter lokaler	232 311	219 306
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 033 200	993 348
Parkeringsplatser & övrigt	2 517 575	2 531 782
Medlemmarnas reparationsfond	-113 101	-113 057

Summa årsavgifter och hyror	38 104 481	36 729 844

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Ersättning från medlemmar	802 634	388 991

Summa övriga rörelseintäkter	802 634	388 991

NOT 3: Försäkringsersättningar	2022	2021
Försäkringsersättningar	0	0

Summa försäkringsersättningar	0	0

Beloppet består av ersättningar i föreningens fastighetsförsäkring där redovisning har skett men där försäkringsbolaget ännu ej slutreglerat skadorna.

NOT 4: Driftkostnader	2022	2021
Reparationer	726 306	721 570
Fastighetsskötsel	1 567 405	1 552 230
Bevakning	280 141	321 788
Trädgårdsskötsel	1 883 467	1 888 495
Snöröjning	910 049	1 050 711
Inomhusstädning	999 554	984 446
Sophantering	1 849 868	1 875 068
Uppvärmning	6 282 866	6 512 355
Vatten & avlopp	2 191 456	2 187 036
Fastighetsel	1 706 284	1 115 106
Fastighetsförsäkring	437 778	398 705
Ekonomisk förvaltning	1 115 775	1 083 318
Tillkommande administrativ förvaltning	584 065	518 989
Revision *	120 625	154 749
Koordinator	1 384 754	1 314 731
Kommunikation & IT-system	363 096	373 374
Övriga förvaltningskostnader	1 883 995	1 680 017
Kabel-TV	390 485	380 920
Stadsnät	127 006	118 568

Summa driftkostnader	24 804 975	24 232 176

* Beloppet fördelar sig enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	97 375	109 937
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	23 250	44 812

NOT 5: Kostnader i försäkringsärenden	2022	2021
Kostnader i försäkringsärenden	2 586 782	1 318 658

Summa kostnader i försäkringsärenden	2 586 782	1 318 658

Beloppet består av kostnader som föreningen haft i ärenden som också till en betydande del täckts av fastighetsförsäkringen. Till en del (åldersavdrag, självrisk med mera) hamnar dock kostnaden på föreningen. I några fall har också krav riktats mot bostadsrättshavare eller deras försäkringsbolag.

NOT 6: Underhållskostnader	2022	2021
Planerat underhåll	3 306 639	3 265 312

Summa underhållskostnader	3 306 639	3 265 312

NOT 7: Personalkostnader	2022	2021
Styrelse	363 297	365 505
Sociala kostnader	97 781	98 006
Övriga personalkostnader	0	0

Summa personalkostnader	461 078	463 511
NOT 8: Avskrivningar	2022	2021
Ursprungliga byggnader	329 289	331 386
Underhållsåtgärder byggnader	5 345 517	4 843 627
Nya bostadslägenheter	267 504	265 386
Nya lokaler	1 001 771	998 537
Inventarier, verktyg med mera.	125 375	116 233

Summa avskrivningar	7 069 456	6 555 169
NOT 9: Övriga ränteintäkter	2022	2021
Ränta transaktionskonton etc	2 017	0

Summa övriga ränteintäkter	2 017	0
NOT 10: Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 137 195	36 365 000
Utrangeringar	-15 698	-227 805
Ingående avskrivningar	-30 538 922	-30 400 050
Återförda avskrivningar pga. utrangering	13 414	192 514
Årets avskrivningar	-329 289	-331 386

Redovisat värde Ursprungliga byggnader	5 266 700	5 598 273
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	255 029 092	229 704 264
Investering	3 854 145	25 324 828
Ingående avskrivningar	-49 752 686	-44 909 059
Årets avskrivningar	-5 345 517	-4 843 627

Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	203 785 034	205 276 406
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	21 224 543	20 716 082
Investering	0	508 461
Ingående avskrivningar	-6 550 938	-6 285 552
Årets avskrivningar	-267 504	-265 386

Redovisat värde Nya bostadslägenheter	14 406 101	14 673 605

Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	61 573 812	61 500 953
Investering	53 288	72 859
Ingående avskrivningar	-5 769 609	-4 771 072
Årets avskrivningar	-1 001 771	-998 537

Redovisat värde Nya lokaler	54 855 720	55 804 203
Summa byggnader och mark	280 977 555	284 016 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	604 760 000	443 677 000
Taxeringsvärden mark	329 600 000	306 800 000

Summa taxeringsvärden	934 360 000	750 477 000
Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	924 000 000	740 000 000
Taxeringsvärden lokaler	10 360 000	10 477 000

Summa	934 360 000	750 477 000
NOT 11: Inventarier och verktyg	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 981 306	1 713 030
Nyanskaffningar	420 242	268 276
Ingående avskrivningar	-848 547	-732 314
Årets avskrivningar	-125 375	-116 233

Redovisat värde Inventarier och verktyg	1 427 626	1 132 759
NOT 12: Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 311 261	23 348 837
Årets nedlagda kostnader	5 684 909	5 520 271
Överfört till färdigställda byggnader	-3 329 034	-23 557 847

Summa Pågående nyanläggningar	7 667 136	5 311 261
NOT 13: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	475 636	437 778
Övrigt	234 312	303 516

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	709 948	741 294
NOT 14: Grundavgifter	2022-12-31	2021-12-31
Grundavgifter	2 957 690	2 953 340
Grundavgifter under perioden	0	4 350

Summa Grundavgifter	2 957 690	2 957 690

NOT 15: Upplåtelseavgifter	2022-12-31	2021-12-31
Upplåtelseavgifter	31 252 040	29 250 570
Upplåtelseavgifter under perioden	0	2 001 470

Summa Upplåtelseavgifter	31 252 040	31 252 040

NOT 16: Föreningens yttre reparationsfond	2022-12-31	2021-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	654 581	536 581
Stadgeenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)	118 000	118 000

Summa Föreningens yttre reparationsfond	772 581	654 581

NOT 17: Dispositionsfond	2022-12-31	2021-12-31
Dispositionsfond 1/1	-3 138 842	-1 490 000
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-118 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-2 553 808	-1 530 842

Summa Dispositionsfond	-5 810 650	-3 138 842

NOT 18: Skulder till kreditinstitut	2022-12-31	2021-12-31
SHB (2,64% per 2022-12-31) omförhandling 2023-02-24	20 000 000	20 000 000
SHB (2,99% per 2022-12-31) omförhandling 2023-03-15	20 000 000	20 000 000
SHB (2,49% per 2022-12-31) omförhandling 2023-02-06	20 000 000	20 000 000
SHB (2,49% per 2022-12-31) omförhandling 2023-01-23	7 500 000	0
SHB (2,49% per 2022-12-31) omförhandling 2023-01-30	46 000 000	46 000 000
SHB (2,99% per 2022-12-31) omförhandling 2023-03-20	25 000 000	25 000 000
SHB (2,99% per 2022-12-31) omförhandling 2023-03-06	24 000 000	24 000 000
SHB (2,64% per 2022-12-31) omförhandling 2023-02-22	25 000 000	25 000 000
SHB (2,64% per 2022-12-31) omförhandling 2023-02-15	50 000 000	50 000 000
SHB (2,49% per 2022-12-31) omförhandling 2023-01-09	20 000 000	20 000 000
Avgår SHB (kortfristig del) *	-257 500 000	-250 000 000

Summa Skulder kreditinstitut	0	0

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

NOT 19: Checkräkningskredit	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kredit	12 500 000	20 000 000
Outnyttjad kredit	-12 500 000	-14 270 866

Utnyttjad del	0	5 729 134

NOT 20: Medlemmarnas inre reparationsfond	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1/1	1 965 093	1 887 657
Uttag ur inre reparationsfond	-91 171	-35 621
Avsättning enligt stadgar	113 101	113 057

Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	1 987 023	1 965 093

NOT 21: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	3 326 821	3 032 784
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 628 827	1 562 120
Fastighetsskatt	1 168 419	1 126 070
Övrigt	1 923 622	1 160 578

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 047 689	6 881 552
NOT 22: Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	271 179 100	271 179 100
varav i eget förvar	0	0

Summa utestående säkerheter	271 179 100	271 179 100
NOT 23: Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	inga	inga

NOT 24: Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller en redogörelse för väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt förslag till vinstdisposition faställdes enhälligt av styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet den 17 april 2023



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 1 maj 2023

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 2022-01-01– 2022-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 29 till 41 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta 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 2022-01-01– 2022-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 räkenskaper. 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 1 maj 2023

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

BUDGET FÖR 2023

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	37 191
Årsavgifter lokaler	169
Hysesintäkter lokaler	248
Årsavgifter bostadsrättsgarage	1 120
Hysesintäkter p-platser & garage	3 005
Gästlägenheter & föreningslokaler	250
Övriga intäkter	475
Avgår outhyrt	-229
Stadgeenlig avsättning inre reparationsfonden	-113

Summa intäkter

.....
= 42 116

KOSTNADER

Reparationer	-1 500
Fastighetskötsel	-1 703
Koordinator	-1 433
Bevakning	-323
Trädgårdsskötsel & trädvård	-2 103
Snöröjning	-875
Inomhusstädning	-1 007
Sophantering	-1 865
Uppvärmning	-6 754
Vatten & avlopp	-2 278
Fastighetsel	-1 613
Fastighetsförsäkring	-476
Ekonomisk förvaltning	-1 155
Kommunikation & IT-system	-350
Övriga förvaltningskostnader	-1 800
Kabel-TV	-430
Stadsnät	-128
Fastighetskatt	-1 222
Underhåll	-3 300
Personal	-478
Avskrivningar	-7 400
Räntekostnader	-8 501

Summa kostnader

.....
= - 46 694

RESULTAT

-4 578

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

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