

Femtioårsjubileum

Några anteckningar om verksamheten i
bostadsrättsföreningen Solhjulet under år 2009



2010.2819

Bostadsrättsföreningen Solhjulet
Kruthornsvägen 42
192 53 Sollentuna

Ett antal av bostadsrättsföreningen Solhjulets hus K-märkta

Sollentuna kommun ansvarar för att peka ut och definiera kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i kommunen. Det sker utifrån Plan- och bygglagens bestämmelser om byggnader som är »särskilt värdefulla från historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt».

Klassificeringen används i det dagliga arbetet inom kommunens förvaltningar bland annat i samband med detaljplanering och bygglovprövning. Beslutet om Sollentunas kulturhistoriska klassificering har fattats av kommunfullmäktige på förslag av kommunantikvarien.

Inom bostadsrättsföreningen Solhjulets område är kvarteren Experten, Eldröret, Effekten, Emaljen och Etaget utpekade som särskilt värdefulla och därmed K-märkta. Det handlar om adresserna Kruthornsvägen 50 till 66 (höghuset) samt Kruthornsvägen 21 till 43 (låghusen mot Danderydsvägen). Fastigheterna Eldröret, Effekten, Emaljen är garagelängorna mellan de höga och låga husen.

Den tillhörande kulturhistoriska värderingen lyder:

»Området med sin tidstypiska utformning har ett högt arkitektoniskt värde».


Olof Svanberg
Kommunantikvarie

men i övrigt då?



»Solhjulet arbetar mycket professionellt med information på alla plan och är en spjutspets inom fastighetsbranschen.

Solhjulet använder på ett målinriktat och systematiskt sätt information som ett viktigt verktyg för att leda verksamheten.

Det är en förening som fullt ut tar vara på det värde som bra kommunikation skapar.«

Skriver juryn i sin motivering

Några anteckningar om verksamheten i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SOLHJULET

under år 2009

Utgiven i maj 2010

För text och i förekommande fall bild svarar föreningens styrelse.
Det vill säga; Anna Grönvall, Björn Bergqvist, Stefan Jeppsson, Tanja Järvinen, Jonas
Sundborg, Mikael Åberg, Ninni Lund, Bibbie Borell och Johannes Hansson

Tryckt hos: Åmålstryck AB, Åmål, 2010

Om man ska välja ut ett ord som mer än något beskriver verksamheten i bostadsrättsföreningen Solhjulet under 2009 så är det nog »födelsedag«. Den 11 maj fyllde föreningen nämligen femtio år – och det firade föreningen omsorgsfullt under ett helt år.

Redan på själva födelsedagens kväll tände några av föreningens vänner en »HIMLASTRÅLE« som sedan dessa synts över stora delar av Sollentuna – och skapat oförglömliga upplevelser. Så valde Edsbacka krog att uppvakta föreningen med den specialkomponerade BAVAROISE ERNST GRÖNWALL lagom till Solhjulets dag – och det blev också den sista nya rätten från tvåstjärniga Edsbacka, innan de stängde för ett par månader sedan. När det så bara var några dagar kvar av jubileumsåret, fick vi ett brev från Sollentuna kommun. Där meddelas att nio av föreningens fastigheter är K-MÄRKTA. De som bor i föreningens höghus eller något av de tre husen ner mot Danderydsvägen bor alltså i K-märkta hus. Den som parkerar sin bil i radgaragen som följer Kruthornsvägen mellan dessa hus parkerar också – möjligen lite otippat – sin bil i ett K-märkt garage.

I oktober – vilket i och för sig inte hade med femtioårsfirandet att göra – vann bostadsrättsföreningen Solhjulet dessutom SVENSKA PUBLISHINGPRISET i kategorin »årsredovisningar för organisationer«. Inför fyrahundra personer på Foresta Hotell fick styrelsen ta emot den bronsstatyett som är så innerligt eftertraktad bland dem som arbetar professionellt med information och reklam i olika former. Och nyckelordet här är naturligtvis just »professionellt«, för de andra bidragen i finalen var skapade av professionella reklambyråer, med proffsskribenter, proffslayout-

tare, proffsfotografer och väldiga budgetar. Vi gjorde däremot allt själva – till stora delar vid köksbordet – och den totala budgeten för föreningens årsredovisning motsvarar den för korrekturläsning hos andra.

Det som egentligen vann var dock inte den formella årsredovisningen – utan förra årets motsvarighet till det här häftet – ett häfte som juryn beskrev som »personlig, avväpnande och respektlös med ett direkt tilltal utan snusföruftigheter«.

Även i år har vi i styrelsen gjort en årsredovisning precis som en styrelse ska – och den blev inte heller i år särskilt begriplig eller läsvärd. Vår målsättning är att motsatsen även i år ska gälla, för det häfte som Du just nu läser i.

Anna Grönvall
ORDINARIE LEDAMOT
OCH ORDFÖRANDE

Björn Bergqvist
ORDINARIE LEDAMOT

Stefan Jeppsson
ORDINARIE LEDAMOT
OCH SEKRETERARE

Tanya Järvinen
ORDINARIE LEDAMOT

Jonas Sundborg
ORDINARIE LEDAMOT

Mikael Åberg
SUPPLEANT

Ninni Lünd
SUPPLEANT

Bibbie Borell
SUPPLEANT

Johannes Hansson
SUPPLEANT

När den här texten läses är bostadsrättsföreningen Solhjulets födelsedagsfirande helt avslutat. Vi har med råge passerat den 11 maj – men som tröst kan man då tänka på att föreningen snart fyller femtio igen, och det redan 2016. Ganska motsägelsefullt kan det kanske tyckas.

Men så här ligger det till. Bostadsrättsföreningen Solhjulet bildades på initiativ av Sollentuna kommun i slutet av 50-talet. Kommunen, som på den tiden kallades köping, tyckte att det vore trevligt med lite bostadsrätter i Edsberg, där det annars bara fanns hyreslägenheter. Ett antal kommunpampar – förlåt förtroendevalda politiker – satte sig kring ett avlångt bord måndagen den 11 maj 1959 och så – vips – fanns bostadsrättsföreningen Solhjulet. Formellt registrerades föreningen av Länsstyrelsen i Stockholms län den 1 juli 1959.

I nära samarbete med köpingen och stiftelsen Sollentunahem bygger föreningen snabbt helt i egen regi 20 hus. Redan precis före jul 1963 är de sista av de totalt 700 lägenheterna klara för inflyttning. Under tiden som föreningen byggs, sköts verksamheten av en tillfällig styrelse – formellt brukar man tala om en »interimsstyrelse« – som består av knappa dussinet representanter för Köpingen. Under sommaren 1965 påbörjas planeringen för att denna tillfälliga – interimistiska – styrelse ska överlämna föreningen till en av bostadsrättshavarna vald styrelse.

Torsdagen den 20 januari 1966 samlas 270 av föreningens medlemmar – aldrig någonsin senare har intresset varit så stort – på biografen Centrum (det numera nyligen rivna huset med Galaxen vid Edsbergs centrum) och valde för första gången ef-

ter eget tycke och vilja en styrelse till föreningen. Om man ska vara mer formalistisk så kan man kanske säga att den 20 januari 1966 egentligen inte är en födelsedag – utan kanske mer riktigt en »självständighetsdag«. Om man leker med tanken att bostadsrättsföreningen Solhjulet istället hade varit ett litet land, så hade vi också sannolikt firat just den 20 januari som vår nationaldag (på samma sätt som Amerika firar den 4 juli – som bekant till minne av den dag man blev självständiga från England).

Men en bostadsrättsförening är inget land utan – som det lite poetiskt brukar formuleras – en »upplåtelseform av bostäder som närmar sig ägandet«. I grunden handlar det om att ett gäng personer sluter sig samman i en förening för att äga hus. Ibland sker detta på initiativ av en organisation som HSB eller Riksbyggen, ibland ett byggföretag som JM eller Skanska och ibland av hyresgästerna i ett redan byggt hus – som den pågående ombildningen i Sollentunahem. I huset eller husen finns i vilket fall lägenheter som föreningsmedlemmarna – bostadsrättsinnehavarna – får använda som sina egna för all framtid. Bostadsrättsföreningen äger huset och medlemmarna äger, lite förenklat, lägenheterna. Den del som man »äger« ansvarar man också för. Det är föreningen som svarar för underhåll och drift av husen, och den som äger lägenheten ansvarar för, och bekostar, underhållet av allting inuti lägenheten.

Från början finansieras normalt en nybildad bostadsrättsförenings husköp eller husbygge till en del genom att medlemmarna betalar en »grundavgift« (eller »insats« som det också kallas) och till en del genom att föreningen tar upp lån. När medlem-

marna flyttade in i bostadsrättsföreningen Solhjulet för första gången i början av 60-talet, hade man tillsammans betalat in knappt 3 miljoner kronor i grundavgift till föreningen. Resten av de pengar som behövdes för att köpa marken och bygga husen, ungefär 36 miljoner kronor, lånade föreningen. Man kan här passa på att reflektera över att det då kostade totalt någonsans omkring 50.000 att bygga en lägenhet i Edsberg, vilket omräknat till dagens penningvärde är ungefär tio gånger pengarna. Det vill säga en halv miljon kronor. När Sollentunahem byggde i grannkvarteret för bara några år sedan, räckte inte ens 2.000.000 kronor per lägenhet. Att köpa en nybyggd trea här i Solhjulet kostade 1963 knappt 3.600 kronor – alltså ungefär 36.000 kronor i dagens penningvärde. En sådan lägenhet säljs i dag inte sällan för närmare en och en halv miljon kronor. Men denna prisstegring kommer då naturligtvis bara ägaren av lägenheten till del.

Husen ska dock inte bara byggas (eller köpas). Det kostar pengar att driva föreningen också. Det handlar om underhåll och reparationer, uppvärmning, sophantering, vatten, skatter, kabel-tv, trädgårdsskötsel, trappstädning och mycket annat fint. Dessa kostnader betalas gemensamt av medlemmarna genom den så kallade årsavgiften (eller månadsavgiften – men aldrig »hyran«, för det är en helt annan sak). Men – och det är viktigt att komma ihåg – medlemmarna betalar bara vad driften kostar i verkligheten. Bostadsrättsföreningen Solhjulet drivs helt utan vinstintresse och så har det alltid varit. I en tummad rek-lambroschyr för det nya »vänliga« bostadsområdet Östra Edsberg, tryckt av bostadsrättsföreningen Solhjulet hösten 1961,

skriver styrelsen att eftersom föreningen *»arbetar utan enskilda vinstsyften kan bostadslägenheterna tillhandahållas till lägsta möjliga kostnader«*. Och det gäller än i dag.

Föreningens kostnader och intäkter under ett år är därför, nästan alltid, exakt de samma. Den budget för verksamheten som styrelsen upprättar, visar regelmässigt att föreningens resultat skall gå i princip jämnt ut. Det finns normalt ingen *»vinst«* att tala om. Om föreningen något år, mot förmodan skulle råka gå med vinst beror det på att någon kostnad oförutsett blivit lägre än väntat. En varm vinter kan till exempel ha gjort att föreningens uppvärmningskostnad blivit lägre än normalt. Då kan det uppstå en formell *»vinst«*, men då är det alltid medlemmarna, ägarna till föreningen, som på ett eller annat sätt får njuta nyttan av vinsten. På samma sätt, fast tvärtom, blir det om föreningen något år skulle gå med förlust. Dessa normalt små vinster och förluster tar också ut varandra mellan åren. Då till exempel en varm vinter kan följas av en kall.

Detta kan – på lite komplicerad juristsvenska – sammanfattas i att det är bostadsrättsföreningen Solhjulets affärsidé *»att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden«*. Det är också precis så föreningens ändamål beskrivs i den första paragrafen i våra stadgar.

Föreningens styrelse upprättar varje år en formell årsredovisning. Det är vi skyldiga att göra enligt årsredovisningslagen, och den innehåller sifferuppställningar och en del kortfattade upplysningar om föreningens verksamhet. Årsredovisningen

ser ut precis som den ska – föreningens revisorer tycker att den är bra – men vi tycker själva att den är lite svår att förstå. I det följande tar vi istället en tur genom föreningen – och utgångspunkten för den är; vart föreningens inkomster under 2009 kom ifrån och vart hän dessa pengar sedan tog vägen.

PENGAR IN

Bostadsrättsföreningen Solhjulet äger 20 hus i Edsberg, Sollentuna. I dessa hus, som är byggda precis i början på 60-talet, finns 688 bostadsrättslägenheter, 2 stycken bostadshyresrätter, 6 kommersiella lokaler, 123 bostadsrättsgarage, 1 bostadsrättslokal samt 551 parkeringsplatser. Det här gör bostadsrättsföreningen Solhjulet till den största privata fastighetsägaren i Sollentuna kommun, men också till en av Sveriges största bostadsrättsföreningar – med en total bostadsyta på närmare 48.000 kvadratmeter.

Den som här jämför med föreningens verksamhetsberättelser från tidigare år – eller som har synnerligen gott sifferminne – noterar kanske att antalet hyresrätter har sjunkit från 15 stycken för några år sedan, samtidigt som antalet bostadsrätter på motsvarande sätt har ökat. Det beror på att kommersiella lokaler längst ner i höghuset (från början skollokalerna) som föreningen under början av 90-talet byggde om till 12 stycken bostadslägenheter, vart efter de har blivit tomma, nu omvandlats till bostadsrätter. Till detta kommer att ytterligare en lokal (där det tidigare fanns en frisör), under 2005 byggdes om till två bostadslägenheter – som dock såldes direkt som bostadsrätter utan att passera »hyresrätt«.

Räknar man ihop dessa försäljningar, så har föreningen under några år fått in närmare 10 miljoner kronor. Dessa pengar är dock lustigt nog rent bokföringstekniskt inte att betrakta som en »inkomst«. Pengarna bokförs istället som »grundavgifter« och »upplåtelseavgift«. De hamnar därmed i balansräkningen (bokföring är inte alltid så lätt att begripa sig på). Pengarna kan å andra sidan, oavsett hur de bokförs, användas i verksamheten. I praktiken har därför dessa 13 lägenhetsförsäljningar finansierat en del av de senaste årens omfattande satsning på underhåll av föreningens hus.

Vad som dock även i bokföringssammanhang räknas som riktiga intäkter, är de 98 kkr (används i fortsättningen för tusentals kronor – uttyds egentligen KiloKRonor) som hyresgästerna i de två kvarvarande hyresrätterna betalade under 2009.

Ytterligare 553 kkr kommer från föreningens kommersiella lokaler (som numera nästan bara återfinns i affärshuset – alla andra lokaler har byggts om till bostäder eller används av föreningen själv – expedition, gästlägenhet och föreningslokal). Under hösten 2008 valde dock den hyresgäst, som sedan väldigt många år hyrt undervåningen på hela affärshuset och en del av samma våning på huset intill, att säga upp sitt hyresavtal. Den här lokalen på en bit över 1.000 kvadratmeter blev på så sätt tom på nyårsafton 2008. Och här finns också skälet till att hyresintäkterna har minskat jämfört med tidigare – något som dock egentligen bara är tillfälligt. Eller egentligen mer exakt; inom ett par år kommer intäkterna från bostadsrättslägenheter att öka, och föreningen får dessutom ytterligare ett antal bostadslägenheter att sälja.

I skrivande stund genomförs en ordentlig ommöblering bland lokalerna i föreningen. Ett mål med detta är att så mycket lokaler som möjligt ska kunna byggas om till bostäder. Ett annat mål är att de lokaler som föreningen använder i sin egen verksamhet (gästlägenheter, föreningslokal och expedition) ska vara så ändamålsenliga som möjligt. Grundtanken är att flytta alla föreningens lokaler till den lokal som nu blivit tom. Den ligger nämligen i källarplanet och saknar till en del fönster och kan därmed inte byggas om till permanenta bostäder. Däremot kan den inrymma en föreningslokal (som till skillnad mot dagens är större och tillåter »vildare« fester utan att störa granarna). Några gästlägenheter (som till skillnad mot dagens får funktionella badrum och blir mer anpassade till personer med rörelsehinder) samt en »expedition« (som till skillnad mot dagens blir betydligt mindre och mer ändamålsanpassad). Detta samtidigt som de lokaler som blir utflyttade kan byggas om till fem eller sex bostadslägenheter – vilka med dagens priser kan säljas för ungefär lika många miljoner kronor.

Ombyggnaden av källarlokalen inleddes redan för ett år sedan (våren 2009), men har försenats ordentligt. För när vi gjorde en ordentlig genomgång av tidigare hyresgäster och deras verksamhet, så uppmärksammades att ett företag (Svenska Sanerings Aktiebolaget) som hyrde lokalen på 60-talet (den första hyresgästen där) sysslade med att packa om råttgift från stora femtiokilossäckar till mindre förpackningar (på den tiden var det företaget till och med »kunglig hovleverantör« av just råttgift). När en lokal på det sättet kan vara miljöfarlig på grund av tidigare verksamhet, så har den som det heter »risk-

klass«. Det är Länsstyrelsen som håller reda på mark, lokaler och fastigheter som kan behöva saneras. De mätningar som gjordes visade visserligen bara på mikroskopiska rester av gift – gift som kan komma från vanlig skadedjurskampning under de över 30 år som gått sedan Saneringsbolaget flyttade ut från lokalen. Men för att slippa framtida tveksamhet kring lokalen, genomfördes en totalsanering. Detta så att föreningen för all framtid kan vara helt säker på att det gift som fanns eller möjligen inte fanns – i vart fall inte finns kvar. Annars fanns risken att föreningen en dag i framtiden skulle vara tvungen att riva ur lokalen för att sanera den. Det blir, som föreningens vicevärd Roland Lindblad brukar formulera det, »alltid billigare att göra rätt från början«.

Från föreningens parkeringsplatser, både vanliga uteplatser och garageplatser, kommer 1.365 kkr (det vill säga nästan 1,4 miljoner kronor). Intäkterna från parkeringsplatserna har, på några kronor när, varit oförändrade i åtta år. Parkeringsplatser är samtidigt någonting som föreningen har väldigt ont om. »Parkeringsmöjligheterna« får därmed regelmässigt ett av de allra lägsta betygen i föreningens årliga boendeenkät. Det är med andra ord kö till alla typer av parkeringsplatser.

Den enda typ av parkering som det inte är kö till är de 123 bostadsrättsgaragen som köps och säljs på precis samma sätt som lägenheterna i föreningen. Månadsavgiften för ett sådant är för närvarande 510 kronor. 2009 har ett garage, som inte består av något annat än tre väggar och en garageport, som omsluter knappa 13 kvadratmeter golv, sålts för 185.000 kronor (och det var ingen engångsföreteelse för ett annat garage såldes nå-

gon månad senare för 180.000). Därmed slogs också, om än knappt, det tidigare prisrekordet i den här kategorin (180.000 kronor) från våren 2007. Det antyder därmed hur »marknada« (tyvärr) värderar en parkeringsplats i Edsberg.

Utöver hyror finns ett antal »övriga intäkter« som under 2009 uppgick till 334 kkr. Det är en ganska blandad kompost av var för sig ganska små inkomster; hyror från föreningens gästlägenhet, de överlåtelseavgifter som betalas in till föreningen varje gång en bostadsrättslägenhet byter ägare, samt de pantsättningsavgifter som betalas när lägenheter pantsätts. Här finns också en ganska ovanlig intäkt på 50 kkr som utgörs av annonsintäkterna från föreningens julkort. Ett julkort som också går till, förutom alla som bor i föreningen, alla som sitter i styrelsen för de cirka 150 bostadsrättsföreningarna i Sollentuna kommun. Det gör att julkortet är en attraktiv annonsplats för de företag som föreningen har nära samarbete med. Konsekvensen är med andra ord att föreningens julkort genererar ett överskott som – om än väldigt lite – bidrar till att hålla ner avgifterna i föreningen. Det beror naturligtvis i grunden på att allt arbete, inklusive annonsförsäljningen, utförs helt ideellt av personer i föreningens styrelse.

Hyror och »övriga intäkter« ger tillsammans 2,3 miljoner kronor. Föreningens kostnader under 2009 uppgick till totalt 26,6 miljoner. Ytterligare 24,3 miljoner kronor behövdes alltså för att betala föreningens kostnader under året. Summan av bostadsrättsavgifterna uppgår därmed också till precis 24,3 miljoner kronor (minns då resonemanget om självkostnad ett par sidor tidigare i det här häftet).

Som vi redan nämnt, finns det tre typer av bostadsrättslägenheter i föreningen. De 123 bostadsrättsgaragen bildar en grupp och de 688 bostadslägenheterna en annan. Den tredje och sista har bara en enda medlem – nämligen en förskolelokal som också är upplåten som bostadsrätt (den ägs av Sollentuna kommun). Bostadsrättslokaler är i sig ganska ovanliga, och bostadsrättsgarage är synnerligen ovanliga. Skälet till att denna lokal och garagen inrättades när föreningen bildades var att det var lönsamt, enligt den tidens synnerligen komplicerade, men mycket förmånliga, regler för statliga lån. Detta var på den tiden en synnerligen intrikat vetenskap. Ett annat, på gränsen till komiskt exempel, är att ritningarna för affärs-huset fick göras om i ett sent skede. Detta för att man råkar skriva »konditori« – vilket självfallet inte gav några lån. Rätt benämning är naturligtvis »bageri« och vips blev det statliga lån.

Årsavgiften för lekskolelokalen är 110 kkr, innehavarna av bostadsrättsgarage betalar tillsammans 723 kkr och summan av avgifterna för bostadslägenheterna är 23.566 kkr (lite över 23,5 miljoner kronor). Det innebär att den genomsnittliga avgiften för »bostadsbostadsrätterna« här i föreningen under 2009 var 498 kronor per kvadratmeter.

Det finns ingen heltäckande statistik när det gäller avgifterna i Sollentunas bostadsrättsföreningar. Att jämföra med genomsnittshyran i Sollentunahem, som under 2009 faktiskt närmade sig 1.000 kronor per kvadratmeter, är naturligtvis inte riktigt rättvisande, eftersom man i en bostadsrätt själv svarar för det inre underhållet.

Fastighetsbyrån, den fastighetsmäklare som säljer flest bostadsrätter, inte bara här i föreningen utan också i hela kommunen, har dock hjälpt oss att räkna ut den genomsnittliga avgiften för samtliga lägenheter som sålts av mäklare i Sollentuna under 2009. Genomsnittsavgiften var, om man räknar bort lägenheterna i Solhjulet, 610 kronor per kvadratmeter lägenhet och år.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet hade även under 2009, enligt samma statistik, de lägsta lägenhetsavgifterna i Edsberg. I statistiken finns inte heller någon bostadsrättsförening i Sollentuna där lägenheterna i genomsnitt har lägre avgift än här i föreningen. Mycket talar alltså för att avgifterna i bostadsrättsföreningen Solhjulet är de allra lägsta i Sollentuna.

PENGAR UT

Med detta har föreningen fått ihop de 26.640 kkr – de 26,6 miljoner kronor – som behövs för att betala alla föreningens räkningar under 2009. Nu ska vi titta närmare på vart denna försvärliga hög pengar egentligen har tagit vägen.

Taxebundna kostnader

Närmare en tredjedel av föreningens totala inköp under ett år sker från Sollentuna kommun och dess olika driftsbolag. Gemensamt för vatten, fjärrvärme, sophantering och el som föreningen köper från kommunen är att det – om man undantar en del av elkostnaden – handlar om sådant som vi inte kan köpa från någon annan. I två fall – sophanteringen och vattnet – är det till och med så, att föreningen enligt lag måste köpa av

kommunen. Man brukar formellt kalla den här typen av kostnader för »taxebundna« – priset beslutas av kommunen i form av en taxa. I Sollentuna är en del av taxan för vatten, el och sophämtning fast – den delen kommer föreningen aldrig ifrån. En del av taxan är dock rörlig och de totala kostnaderna beror därmed på hur mycket vatten vi dricker, sopor vi slänger och fjärrvärme vi värmer oss med.

Vatten och avlopp

För varje lägenhet i föreningen betalar vi en fast avgift på 500 kronor till Sollentuna Vatten, som numera är en del av Sollentuna Energi. Vilket i sin tur är en del av Sollentuna kommun. Varje liter vatten som föreningen, och vi som bor här, tappar ur kranen kostar 0,6 öre – det är kostnaden för själva vattnet. Till det kommer ytterligare 0,8 öre vilket är kostnaden för att bli av med vattnet. Det är nämligen kommunen som driver nätet med avloppsledningar och reningsverk. 1,4 öre per liter, kostar alltså det vatten som vi tappar ur kranen.

1,4 öre per liter låter ju inte så farligt, men under 2009 förbrukade de, enligt statistiken, 1.078 personer som bor i föreningens lägenheter 60.439.000 liter vatten. Det är alltså 60.439 kubikmeter vatten. Föreningens höghus har en byggnadsvolym på 51.396 kubikmeter, om detta faktum nu kan hjälpa någon att åskådliggöra denna försvarliga mängd vatten.

Först en lite utvikning kring demografin i föreningen. Sedan förra året har folkmängden ökat med 6 personer till som vi precis nämnde 1.078. Så många har det inte bött i föreningen sedan 1988. Den första exakta befolkningssiffran för föreningen är an-

nars från 1975, då det bodde 1.460 personer här. Tyvärr har vi ingen äldre siffra själva, men i grannföreningen här i Edsberg, bodde 1963 enligt en gammal verksamhetsberättelse 1.954 personer. Det ger nästan 3,5 personer per lägenhet att jämföra med dagens 1,5. Överför man detta till bostadsrättsföreningen Solhjullet borde här, under föreningens första år, ha bott omkring 2.400 personer. Då kan man också betänka att det bara finns totalt 1.933 rum i föreningens lägenheter (vardagsrum inräknade).

Trots att befolkningen har ökat med några få procent under de senaste åren, så har vi som bor i föreningen aldrig förbrukat så lite vatten som under just 2009. Förbrukningen är över 11 miljoner liter mindre än för tio år sedan. Det motsvarar – för att fortsätta den jämförelsen – volymen på de tre låghusen ut mot Danderydsvägen.

Någon undrar kanske om detta är en ren tillfällighet, men så är det inte. Orsaken är att föreningens vattenmätare för ett antal år sedan, på styrelsens initiativ, kopplades till föreningens bredbandsnät. Det gör att mätarna kan läsas av kontinuerligt, och därmed kan fastighetsskötaren snabbt larmas om förbrukningen är »onormal« i något hus.

Till exempel en droppande kran i en lägenhet kan kosta tiotusentals kronor om året till ingen nytta alls. Med effektiv övervakning av vattenmätarna kan den här typen av vattenslöseri snabbt upptäckas och åtgärdas. Tidigare har sådan här »övervakning« bara skett i begränsad skala. Detta eftersom den då gjordes genom att någon fysiskt ställde sig vid en vattenmätare någon timme mitt i natten och undersökte om det vid något tillfälle inte förbrukades något vatten alls (en syssla precis lika rolig som den låter).

Föreningens totala vattenräkning – för den del som vi värmer upp till varmvatten tillkommer visserligen också kostnaden för själva uppvärmningen, men mer om det längre fram – slutade år 2009 på 1.229 kkr (taxan höjdes i slutet av 2008 – och det förklarar att kostnad ökat något trots att förbrukningen minskar).

Sopor både fina och grova

Sollentuna kommun är, som vi redan nämnt, de enda som får syssla med att transportera hushållssopor i kommunen. Kommunen har i sin tur lämnat detta uppdrag vidare till företaget SITA, men det är fortfarande kommunen som genom en taxa bestämmer vad sophämtning kostar.

Även här finns en grundavgift, och den är på 840 kronor per lägenhet. Men om man ser till att den komposterbara delen av hushållssoporna sorteras ut, så sänks grundavgiften till 525 kronor. Med 690 lägenheter, som det finns här i föreningen, betyder det en total besparing på 220 kkr per år.

Sedan 2004 har bostadsrättsföreningen Solhjulet haft en i det närmaste unik sophantering. I stället för att stänga sopnedksten, som de allra flesta fastighetsägare numera har gjort, så finns dessa kvar här i föreningen. Men det innebär inte att det saknas möjlighet att sortera ut komposterbara sopor. I eller i några fall precis utanför alla soprum finns särskilda bruna sop-tunnor där man kan kasta sådant som kan komposteras – det vill säga brytas ner till vanlig matjord.

När styrelsen i föreningen införde det här systemet var det många som sa att vi var tokiga. Det kommer aldrig att fungera,

sa man med yttersta säkerhet och förståndig uppsyn – för alla kommer att mosa in alla sina sopor i sopnedkast. Ingen kommer att källsortera. Ge upp!

Men vi stod på oss mot kommunen och företaget som kommunen anlitar för att hämta sopor – övertygade om att de hade fel, vi rätt och att öppna sopnedkast skulle fungera här i föreningen. Och nu sex år senare kan vi med eftertryck säga de finaste ord som finns på svenska språket nämligen; »Vad var det vi sa?»

Totalt »producerade«, i brist på bättre ord, vi som bor i föreningen under förra året 203.990 kilo sopor (204 ton). Dessa sopor hjälptes vi dock löpande åt att sortera upp i tre »högar«. Den största högen – 45 procent – nästan hälften av soporna utgörs av det returpapper som vi la i papperscontainrarna. Totalt hämtades här i föreningen 91 ton returpapper under förra året. Om returpappret istället hamnat i sopnedkast, skulle föreningens kostnad för sophantering ha varit i storleksordningen en kvarts miljon kronor högre – och naturen skulle ha mått i motsvarande mån sämre.

Av den kvarvarande hälften av soporna, sorterade vi ut 23 ton som komposterbara och resterande 90 ton slängdes i föreningens sopnedkast. Som kuriosa kan nämnas, att sedan källsorteringen infördes i föreningen i början av år 2004 har totalt 155 ton komposterbara sopor sorterats ut. Det motsvarar ett genomsnitt under hela perioden på nästan 25 procent.

Totalt hämtade SITA under det gångna året 113.180 kilo (och 3 hekto om nu statistiken från SITA verkligen är så exakt) sopor i föreningen och för varje kilo betalar föreningen en rörlig avgift på 2 kronor. Till det kommer ytterligare en »töm-

ningsavgift« på 7 kronor för varje gång en soptunna töms. Räk-
nar man samman de fasta avgifterna, kiloavgiften samt töm-
ningsavgiften under 2009 så blir det knappt 640 kkr – utan käll-
sorteringen hade det blivit närmare 900 kkr.

I föreningen finns också fem stycken containrar för grovsop-
por – och med grovsopor menas allting utom kemikalier, »far-
ligt avfall« samt elsopor (någon fänig ramsa i tv-reklamen säger
något om batteri och sladd). Dessa containrar öppnas med den
vanliga portnyckeln och föreningens totala kostnad för töm-
ning av dessa, var under 2009 lite över 400 kkr.

Det kunde dock ha varit mer. Men för ett par år sedan för-
målade föreningen kommunen att inrätta en särskild taxa för
grovsopcontainrar, som bara innehåller brännbara sopor. Att
bränna sopor anses nämligen i sin tur bättre än att gräva ner
dem. Mycket av grovsoporna är brännbara och för varje contai-
ner för blandade sopor som vi byter ut sparar föreningen
30.000 kronor. Hittills finns en sådan container och den är grön
– de vanliga är blå – och står vid höghusets borte gavel (gatu-
adressen är Kruthornsvägen 68).

Ett specialfall av grovsopor är »byggsopor«. Det är sådant av-
fall som uppstår när man bygger – eller som i föreningens fall re-
noverar saker. Under 2009 betalade föreningen knappt 100 kkr
för bortforsling av byggsopor. Vi kan därmed också summera för-
eningens totala kostnad för sophantering under året till 1.115 kkr.

Elektricitet

Nästan hälften av den elektricitet som föreningen köper under
ett år omvandlas till ljus – det vill säga belysning kring husen

och i föreningens trapphus. Ytterligare ungefär en fjärdedel förbrukas av föreningens sex gemensamma tvättstugor. Resten – också det en fjärdedel – går till att driva föreningens värmesystem samt fläktarna för ventilation i några av föreningens hus (totalt 17 procent), el till motorvärmare (7 procent) samt lite »diverse« (6 procent) som föreningens elbil, kopiator, maskiner i hobbylokal, bredbandsnätet, gästlägenheten, föreningslokalen och annat.

Föreningens totala elförbrukning – de 100 procenten – uppgick under 2009 till 683.198 kWh, och den totala kostnaden var 983 kkr. Kostnaden för elektricitet sönderfaller vid noggrannare studium i tre delar. Dels handlar det om själva elen – och den kan man numera köpa från vem man vill, även om föreningen hittills i varje upphandling fått det bästa priset från Sollentuna Energi. Elen kostade föreningen ungefär 370 kkr.

Nästa del är kostnaden för ledningarna som transporterar elen fram till föreningen. Här har Sollentuna Energi monopol. Detta kallas formellt nätavgift och uppgick under 2009 till knappt 200 kkr. Resten, och det är faktiskt den största delen av kakan, går till staten i form av olika skatter på el. Staten tar alltså hand om de ungefär 410 kkr, av föreningens totala elräkning, som inte går till Sollentuna Energi.

Även elförbrukningen är den lägsta på länge. Med reservation för att avläsningarna tidigare gjordes manuellt och därmed inte var så exakta som idag (numera läses alla elmätare av varje timme), så får man leta sig till mitten av 80-talet för att hitta en så låg årlig elförbrukning. Om man jämför med förbrukningen för precis 10 år sedan, så är den idag så mycket som

100.000 kWh lägre räknat per år. Det motsvarar, med dagens energipriser, en årlig besparing på ungefär lika mycket i kronor. Att förbrukningen minskat ordentligt beror bland annat på ett generellt byte till nya energisnåla tvättmaskiner, byte till låg-energilampor samt nya (energisnåla) pumpar i värmesystemet. Att föreningen de senaste åren också inlett ett byte till rörelsestyrd belysning i trapphusen bidrar naturligtvis också till att elförbrukningen minskar.

Innan vi helt lämnar elförbrukningen, så vill vi passa på att rätta ut ett frågetecken kring den »himlastråle« – i belysningsbranschen kallad Sky-tracker – som några av föreningens närmaste samarbetspartners ställde upp på höghusets tak, lagom till föreningens femtioårsdag den 11 maj 2009. Ja, den lampan drivs med elektricitet och den elen betalar föreningen. Själva lampan, som kostar ett antal hundratusen kronor, får vi dock använda helt gratis. Gissningarna kring hur mycket el som lampan förbrukar under det år som den lyser har varit ganska frikostiga. Men eftersom lampan är på 4.000 watt, så betyder det att den totala energiförbrukningen är 4 kilowatt per timme. Och den kommer, när året är slut, att ha varit tänd knappt 2.500 timmar, vilket ger en total kostnad på under 10.000 kronor. Det kan då också vara bra att komma ihåg, att trots den kalla vintern så har föreningens totala elförbrukning (himlastrålen inräknad) *minskat* med 1.000 kwh jämfört med förra året.

Uppvärmning av lägenheter och vatten

Bland föreningens absolut största utgifter finns kostnaden för uppvärmning av våra hus. Det är egentligen bara kostnaderna

för underhåll och reparationer som vissa – men inte alla – år är högre. Under 2009 gick 17 procent av årsavgiften för varje lägenhet i föreningen till Sollentuna Energi som betalning för fjärrvärme. I reda pengar motsvarar det lite över 6.000 kronor för en genomsnittlig lägenhet i föreningen.

Även för fjärrvärme finns en »fast avgift« i botten, men den styrs till en del av den totala fjärrvärmeförbrukningen. För själva förbrukningen betalar föreningen lite över 50 öre per kilowattimme på sommaren, och nästan 65 öre per kWh på vintern.

Under 2009 förbrukade föreningen 6,8 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 6.884 MWh). Oavsett hur man skriver det, så är det faktiskt den fjärde lägsta årliga fjärrvärmeförbrukningen i föreningens historia (fjärrvärme har man värmt husen med sedan 1980 – tidigare användes ett par egna oljepannor). Det var dock långt ifrån det fjärde varmaste året under den perioden, vilket vi både minns och återkommer till.

Uppskattningsvis 2,2 miljoner kilowattimmar av den totala förbrukningen används för att värma upp de 24,4 miljoner liter varmvatten som de boende i föreningen använde under 2009. Vatten som värms från några få plusgrader – som kallvattnet har – till närmare 60 grader. Lite överslagsmässigt behöver man alltså en 1 kWh fjärrvärme för att tillverka 10 liter varmvatten.

Den del som blir kvar – motsvarar ungefär två tredjedelar av den totala förbrukningen – används till att värma upp husen. Hur mycket energi som går åt till uppvärmning är så klart beroende av vädret. Är vintern varm så går det åt mindre fjärrvärme, så enkelt är det. Om man som i föreningens fall under

några år har lagt ner en väldig massa pengar på att modernisera och rusta upp värmesystemet, vill man gärna försäkra sig om att det är just moderniseringen och inte vädret som ändrat förbrukningen. När man jämför fjärrvärmeåtgången under två olika år brukar man därför ta hjälp av statistik över utetemperaturen från SMHI. På fackspråk talar man då om att »graddagsjustera« den del av värmen som används till uppvärmning av husen (den del som används till varmvattenproduktion påverkas bara marginellt av vädret).

När man på detta sätt graddagsjusterar förbrukningen under 2009 – SMHI anger att 2009 var ungefär 7 procent varmare än ett genomsnittligt år i Sollentuna. Det gör att 2009 som helhet inte var så förtvivlat kall som man kanske vill minnas – man behöver inte gå längre tillbaka än till 2004 för att hitta ett lika kallt år. Men om man istället tittar på vintern (perioden november till februari) så blir bilden en annan. Då blir vintern mellan 2009 och 2010 den femte kallaste på över 30 år – och någonstans kring 15 procent kallare än normalt. Burr...

Om man trots detta väljer att titta på förbrukning för just kalenderåret 2009, och tar hänsyn till vädret, så ligger den efter justering på 7.225 MWh. Vilket är aningens högre (200 MWh) än den graddagsjusterade förbrukningen under 2008 (då den dessutom var rekordlåg). Man kan då jämföra med att för tio år sedan var motsvarande förbrukning istället nästan 9.500 MWh. Lite över 2 miljoner kilowattimmar fjärrvärme motsvarar någonstans mellan 1,2 och 1,5 miljoner kronor per år. Till och med något mer, eftersom även den fasta avgiften utgår från den faktiska förbrukningen.

Här finns också förutom en ekonomisk aspekt en miljöaspekt. Att tillverka en MWh fjärrvärme leder till utsläpp av 7,2 kilo koldioxid. Koldioxid är en så kallad »växthusgas« och många tror att dessa bidrar till att försämra miljön genom det som populärt kallas »växthuseffekten«. För att minska utsläppen har över 140 länder enats om det så kallade Kyotoavtalet. Enligt Kyotoavtalet skall EU minska utsläppen av växthusgaser med 8 procent till 2012. Bättre hushållning med fjärrvärme här i föreningen under de senaste åren har minskat föreningens koldioxidutsläpp med 20 procent – eller om man så vill hela 11 ton per år.

Och det är ingen tillfällighet att den totala fjärrvärmeförbrukningen i föreningen har sjunkit dramatiskt under de senaste åren. Det beror på de omfattande ombyggnader och effektiviseringar av föreningens värmesystem som genomförts löpande sedan år 2001.

När det gäller systematisk hushållning av energi, så har bostadsrättsföreningen Solhjulet hamnat i framkant. Det arbete vi inledde redan i början av 2000-talet, är numera så modernt och trendigt att det till och med finns en särskild lag om att fastighetsägare ska energideklarerat sina hus. Ackrediterade (särskilt godkända) besiktningsmän ska gå igenom husens energiförbrukning (både el och fjärrvärme) och rapportera sina resultat (energideklaration) till ett register hos Boverket. Syftet är naturligtvis att fastighetsägarna ska uppmärksammas på den egna energiförbrukningen – och göra någonting åt den (detta är politikernas sätt att få alla engagerade i miljömålen från bland annat Kyoto). Energideklarationen ska därför inte bara redovisa

hur det ser ut (aktuell förbrukning av energi) utan också innehålla rekommendationer om olika energibesparande åtgärder. Med spänning såg vi fram mot detta – kanske var det någonting som vi missat, men som energiexperten kunde uppmärksamma oss på.

Slutsatsen i samtliga 21 energideklarationer (en för varje hus och höghuset består formellt av två hus) var dock att »inga kostnadseffektiva energisparåtgärder har hittats«, och det är ju ett synnerligen gott betyg på föreningens arbete. I föreningens parkeringshus, som formellt inte behöver energideklareras, har vi dock själva nu uppmärksammat att belysningen inte är särskilt energieffektivt ordnad. Det är gammaldags lysrörsarmaturer i taken och genom att byta dessa kan elförbrukningen i vart fall halveras – antagligen mer.

Nu är det ju egentligen ingen match att minska förbrukningen av värme – man stänger helt enkelt av den. Sänkt inomhustemperatur leder naturligtvis till lägre förbrukning. Men om det under vintern blir kallare inomhus är det fler som fryser och som då (berättigat) klagar på värmen. Sedan 1999 har styrelsen – i januari, det vill säga årets normalt kallaste månad – därför ställt frågor om just värmen i boendeenkäten. »Värmen i lägenheterna« fick 1999 betyget 3,1. I enkäten för år 2009 blev betyget på samma fråga 3,4. Det här är också robusta betyg. I den senaste enkäten fanns det betyg på värmen i alla utom 2 enkäter (99,5 procent svarade på frågan).

Det betyder, som den minnesgode dock inser, att det här betyget på uppvärmningen har sjunkit jämfört med 2008. Det med två tiondelar från 3,6 under 2008. Orsaken till detta har vi

redan tangerat – den kalla vintern – eller »dutt« som de som konstruerar värmesystem kallar det. Egentligen stavas det DUT, och den akronymen uttyds Dimensionerande UteTemperatur. Humorlösa tekniker och ingenjörer har dock nyligen börjat tala om »dvut« istället där »V« anger att det handlar om just vintertemperatur. Det finns en vetenskaplig skillnad, men vi skonar våra läsare från den utläggningen. Nåväl, DUT är den maximala utetemperatur som man räknar med när ett hus konstrueras. Kallare än så blir det inte i teorin och det är den man utgår ifrån när värmesystemet dimensioneras.

När den här maximala köldknäppen, som statistiskt sett infaller högst en gång vart tjugonde år, råder så får » rumsluftens temperatur inte sjunka avsevärt«, det jämfört med den normala innetemperaturen. Boverket som sysslar med byggreglerna säger att mer än tre grader är att anse som just »avsevärt«. Och SMHI som sysslar med temperaturstatistik säger att man får räkna med som mest 18,5 minus i Sollentuna. (I Sollentuna är den dimensionerande temperaturen alltså just minus 18,5 grader – det händer att det är så kallt, men inte så ofta.)

Onsdagen den 6 januari (det är egentligen under 2010, men boendeenkäten tar ingen egentlig hänsyn till det) hamnade dygnsmedeltemperaturen på minus 19,57 grader. Under ett halvt dygn i streck var det till och med under 22 grader kallt. Bara under det dygnet brände vi 52,28 MWh fjärrvärme. Att jämföra med att uppvärmningen under hela juli (bara varmvatten) förbrukades knappt 125 MWh fjärrvärme. (Perioden 4, 5 och 6 januari använde vi närmare 150 MWh fjärrvärme.)

Bavaroise Ernst Grönwall – skapad s



»När jag skulle skapa den här desserten till bostadsrättsföreningen Solhjulets 50 årsdag hälsade jag på vid husen för att samla inspiration. Det var ett märkligt ljus om kvällen. Det tog jag fasta på...

speciellt till föreningens femtioårsdag



...Tegel och månljus – det blev som ett rosa skimmer i fasaderna samtidigt som gatljusen studsade mellan husen. Detta blev min hyllning av föreningen och arkitekten Ernst Grönwall.«

Fredrik Pettersson, Edsbacka Krog

Men även under 2009 har föreningen genomfört ett antal ombyggnader och reparationer för att eliminera onödigt kalla lägenheter. Detta arbete inleddes under 2007 när styrelsen genomförde en särskild »värmeenkät«. Den enkäten var inte – som den vanliga boendeenkäten anonym – och det gjorde att vi kunde hitta ett antal (systematiskt) återkommande fel i föreningens värmesystem. Det handlar då inte minst om ett antal lägenheter på första våningen i närheten av husens portar som »alltid« haft kalla golv på grund av dålig isolering. Utan också om ett ganska stort antal lägenheter som haft det kallt eftersom de ligger vägg i vägg eller golv i tak med dåligt uppvärmda cykelrum. Det senare är, särskilt när det gäller föreningens höghus, ett ganska stort projekt att åtgärda. Det är många kvadratmeter källarförråd som behöver bättre uppvärmning. Arbetet med detta har inletts, men det kommer att ta ett par år innan det är helt klart.

Föreningens totala kostnad för fjärrvärme uppgick under 2009 till 4.676 kkr. Under år 1998, som alltså ligger före föreningens mer systematiska arbete med att spara energi, landade den totala räkningen för fjärrvärme på 4,2 miljoner kronor. Då bör man komma ihåg att priset på fjärrvärme har stigit med långt över 50 procent under samma period.

Köpta tjänster

Bostadsrättsföreningen Solhjulet är en av de större bostadsrättsföreningarna i Sverige. I Sollentuna kommun är föreningen 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 vi större än, eller lika stora, som omkring 40 procent av dessa bolag. Det allmännyttiga bostadsbolaget i Trosa – TROBO – förvaltar i stort lika många lägenheter som det finns i Solhjulet, och de har förutom en verkställande direktör 13 stycken heltidsanställda. Sveriges största bostadsrättsförening, som visserligen innehåller 1.000 lägenheter, kan för närvarande räkna ihop 19 stycken heltidsanställda.

Vicevärden

Det närmaste bostadsrättsföreningen Solhjulet kommer en verkställande direktör är den tjänst som vi lite ålderdomligt döpt till »vicevärd«. Vicevärden heter Roland Lindblad och är precis som hans titel antyder styrelsens (värdens) förlängda arm eller om man så vill verkställande hand. Även om vi aldrig tänker på Roland som någonting annat än »föreningens vicevärd« är det formellt så att föreningen hyr in honom från ett företag som heter Flodafors Fastighetsaktiebolag. Roland som arbetar heltid med föreningen förverkligar de beslut om underhåll och reparationer som styrelsen fattat. Han sköter kontakterna med alla de företag och hantverkare som föreningen anlitar, svarar för föreningens kontakter med försäkringsbolag, fastighetsmäklare och myndigheter och (vid de glädjande få tillfällen då det behövs) hanterar de medlemmar i föreningen som stör andra medlemmar.

Vicevärden är också ytterst ansvarig för alla underhållsprojekt i föreningen. Just nu sysslar vi som bekant med att renovera alla avloppsrör – mer om detta lite senare – och det är den

i särklass största byggentreprenaden i föreningens historia. Vicevärden har två år in i projektet så mycket upparbetad övertid – att vi inte riktigt vågar tänka på det. Till detta kommer också att styrelsen är praktiskt involverad i arbetet. Översatt till vanlig arbetstid motsvarar styrelsens inblandning en knapp heltidstjänst. Lyckligtvis en heltidstjänst fördelad på flera personer i styrelsen – men som alla andra har vi ju vanliga liv också.

I byggsvängen räknar man lite grovt med att de tillkommande kostnaderna i en byggentreprenad – som exempelvis en stamreovering – för »kontroll och byggledning« uppgår till »minst 10 procent av entreprenadkostnaden«. Men eftersom en del sköts av föreningens styrelse (arbete vilket som vanligt sker helt ideellt) och vicevärden Roland, så att säga i alla fall finns i föreningen på heltid, så blir det naturligtvis en helt annan kostnad just för bostadsrättsföreningen Solhjulet. Samtidigt blir givetvis följderna att varken styrelsen, Roland eller Pierre hinner med riktigt samma saker som de år som föreningen bara genomför »sedvanligt underhåll«. En tid som vi både ser tillbaka på med saknad – och ser fram emot med längtan.

Föreningens totala kostnad för vicevärden uppgick under 2009 till 1.116 kkr. Man bör då komma ihåg att 20 procent av den kostnaden utgörs av mervärdesskatt som föreningen betalar, men som Flodafors direkt skickar vidare till staten. Skattesystemet är dessutom så fiffigt ordnat att även om föreningen istället anställde Roland, så skulle vi ändå inte komma undan mervärdesskatten. Den kallas då istället uttagsskatt, men utgår med samma belopp som mervärdesskatten.

Fastighetsskötaren

För löpande reparationer i föreningens gemensamma utrymmen svarar Pierre Honett, en syssla som vi vanligen kallar fastighetsskötsel. Pierre har arbetat i föreningen sedan 2002 och är, om man undantar en person i styrelsen, den som nu arbetat längst med föreningen. Han är också den som – regelmässigt – får det allra högsta betyget i föreningens boendeenkät. De senaste åren förlorar han visserligen topplaceringen, med några ynkliga hundradelar, till »medlemsaktiviteter som Solhjulets Dag och firandet av luciadagens morgon samt föreningens födelsedag«. Att på det sättet, som Pierre i praktiken gör, springa dött lopp med gratis sockervadd, ballonger och glögg är naturligtvis imponerande.

Föreningens fastighetsskötare – och här gäller samma sak som för vicevärden, nämligen att vi formellt köper honom från Flodafors Fastighetsaktiebolag – utför också det begränsade urvalet av reparationer inne i lägenheterna, som föreningen har påtagit sig ansvaret för. Det handlar i första hand om vattenkranar, avloppsrensningar och element. Gemensamt för dessa åtgärder är att läckande kranar, läckande eller dåligt fungerande element och avloppsstopp alla riskerar att skada inte bara den egna lägenheten utan hela fastigheten.

Under de senaste åren har föreningen i samarbete med Länsarbetsnämnden i Stockholm haft ytterligare en fastighetsskötare. Den tjänsten har tidigare nästan uteslutande ägnats åt att gå igenom föreningens hus och genomföra en mängd olika småreparationer – allt från kärvande sopnedkastluckor, dörrar som varit svåra att stänga, till beställning av nya glas i repiga entrédörrar.

Även här påverkar reliningen vardagen. En entreprenad i den här storleksordningen som dessutom till stora delar utförs inifrån lägenheterna. Bara all hantering med nycklar – och säkerheten kring den – är ett gigantiskt projekt. Till det kommer att det alltid måste finnas någon från föreningen som har jour de nätter som arbetet pågår. Därför har Pierre och Hans (extra fastighetseskötaren) under det gångna året delat på alla normala arbetsuppgifter.

När det är natt eller helg har boende i föreningen tillgång till en jourhavande fastighetseskötare för de katastrofer som inte kan vänta tills nästa dag. Denna jour sköts av ett företag med det passande namnet Jourmontör och de ingår i Securitas koncernen. Jourcen nås, precis som allting annat i föreningen genom växeln (som är öppen dygnet runt alla årets dagar).

Även Pierre – fastighetseskötaren – är en tjänst som föreningen köper från Flodafors Fastighetsaktiebolag, som därmed har ett helhetsansvar för fastighetseskötseln och den tekniska förvaltningen här i föreningen. Flodafors Fastighetsaktiebolag började sin verksamhet i bostadsrättsföreningen Solhjulet. Och har bistått föreningen från år 2005 när det gäller fastighetseskötseln och året innan vad gäller den tekniska förvaltningen. Under de senaste åren har Flodafors tecknat avtal med en del andra bostadsrättsföreningar runt om i Stockholmsområdet – och från två anställda för några år sedan sysselsätter bolaget nu ett tjugotal personer. Huvudkontoret – vilket möjligen låter aningens pretentiöst när vi skriver det – finns här i föreningen på Kruthornsvägen 18. Från vår sida (styrelsens) är vi glada för den här utvecklingen – inte minst eftersom det innebär att beman-

ningen här i föreningen ökar. Det finns nästan alltid någon från Flodafors här – som kan hjälpa till om det uppstår något akut som måste lösas. (Inte minst under reliningen så har detta sparats ordentligt med pengar). En annan fördel är att Flodafors genomför gemensamma upphandlingar för en del saker (exempelvis de energideklarationer som vi berättade om i stycket om fjärrvärme) och det leder i sin tur till att vi sparar pengar. För även om bostadsrättsföreningen Solhjulet är ganska stor i sig, så blir priserna ännu bättre när flera föreningar går ihop.

Föreningens totala kostnad för fastighetsskötseln uppgick under 2008 till 1.247 kkr. 300 kkr av detta utgörs av kostnaden för den kompletterade fastighetsskötaren – resten av lönekostnaden betalade Länsarbetsnämnden. Under året hade vi ett knappt 30-tal akuta ärenden (jouren) och kostnaden för dessa, som också ingår här, uppgick till 80 kkr.

Trädgårdsmästaren

Runt föreningens 20 hus finns ganska stora trädgårdsanläggningar – buskar, träd, gräsmattor, planteringar och blommor. Dessa sköts sedan 2004, oavsett om de för tillfället råkar vara gröna eller vita av en trädgårdsmästare (Kenth Lindén). När marken är vit, är det alltså trädgårdsmästaren som svarar för snöröjning och sandning – och sedan naturligtvis också bortsoptning av sanden.

Grunden för det arbete som föreningens trädgårdsmästare – Kenth och hans kollegor hyr vi formellt från Trädgårdsmästaren Kenth Lindén och Partners Aktiebolag – utför under ett år är ett avtal med ett fast årligt arvode.

Det fasta arvodet låg under 2009 på 1.135 kkr. Utöver denna löpande skötsel har trädgårdsmästaren tillsammans med styrelsens särskilda arbetsgrupp för trädgårdsfrågor, under de senaste åren genomfört en mängd – i brist på bättre ord – renoveringar av planteringar och anläggningar i föreningen. Det är bland mycket annat; buskar som byts ut, träd som sågas ner, parksoffor som sätts upp, lekplatser som renoveras. Men här handlar det till en del om underhåll och inte om löpande arbeten – så denna kostnad hamnar då inte här utan istället under rubriken »underhåll«.

I boendeenkäten finns också en fråga om vad man tycker om skötseln av föreningens trädgårdsanläggningar och där hamnar betyget regelmässigt kring 4,5, och så även i år. Men i enkäten finns också två frågor kring snöröjning och där är resultatet inte lika uppmuntrande. Dels finns en fråga om den kommunala snöröjningen av Kruthornsvägen – och det betyget brukar regelmässigt vara ett av de lägsta i enkäten. Vi blir inte så ledsna över det, eftersom det är kommunen och de låter sig bara påverkas ytterst lite av vårt tjat och våra felanmälningar. Betyget på den egna snöröjningen tog dock ordentligt stryk i år när det föll med 4 tiondelar – och det är ganska mycket i detta sammanhang – ner till 3,9. Historiskt är det inte så dåligt, för till exempel år 2001 tog det sig inte ens upp till 3,1.

Snöröjningen har under 2009 varit organiserad som under de närmast tidigare åren. Skillnaden är naturligtvis att det har snöat så förtvivlat mycket mer. För första gången i modern tid har föreningen till och med varit tvungen att skotta snö från

husens tak. Lite kan man säga att det här fungerar ungefär som »dutt« – föreningen och dess trädgårdsmästare kan inte ha beredskap för hur mycket snö som helst. Det finns ett slags dimensionerande snöfall – »DSF« – som man utgår ifrån när det gäller maskiner, jour och personal. Full beredskap för hur mycket snö som helst skulle dra upp föreningens snöröjningskostad något enormt. Lite krasst kan man alltså säga att man kanske får räkna med att behöva pulsa till bussen eller bilen några dagar – med några års mellanrum. Det hindrar ju inte att man tycker att det hade varit bättre att slippa – och att man därmed ger ett lägre betyg i boendeenkäten.

Städarna

För snart fyra år sedan la det städföretag som då stötte städningen av trapphus och andra gemensamma utrymmen i föreningen hux flux ner sin verksamhet. De var då det senaste i en ganska lång rad av städföretag som under alltför många år, och med varierande resultat, passerat genom föreningens trapphus. Betyget för »trappstädningen« hade också precis slagit ett trist rekord genom att sjunka med hela sju tiondelar. Mer än så har aldrig något betyg sjunkit mellan två år i enkätens nu tioåriga historia.

När vi tittade tillbaka i föreningens historia på trappstädningen, så kunde man också se att problem med trappstädning i och för sig inte var något direkt nytt. Under en följd av år i början på 1990-talet innehöll verksamhetsberättelserna ett konstaterande om att »i vissa avseenden kvarstår en del problem för att nå en acceptabel standard«.

Så istället för att prova mer av samma, beslutade styrelsen när möjligheten uppstod, att organisera trappstädningen i egen regi. Föreningens vicevärd fick ansvaret för att både leda arbetet och rekrytera arbetskraft. Sedan början av 2007 har föreningen städats av personal som inte har andra arbetsuppgifter än att just städa i föreningen. Samtidigt infördes också en »städgaranti«. Det kanske låter lite pretentiöst, men är egentligen ganska självklart. Skulle ett trapphus inte vara tillräckligt städad, så är det bara att ringa till föreningens växel och säga till. Ditt trapphus städas då utan diskussion en extra gång direkt på morgonen följande vardag.

Månadskostnaden har inte påverkats av den här omläggningen, men det har betyget i boendekäten. I den senaste boendekäten hade betyget stigit med sex tiondelar jämfört med bottennoteringen.

Föreningens totala kostnad för trappstädning, inkluderande lite extrastädning samt en stor golvvård av golven i samtliga trapphus, var under året 1.386 kkr. Att den här kostnaden är högre än tidigare år är en direkt följd av reliningen. Det krävs en hel del extra städning av trapphus och gemensamma utrymmen som källarkorridorer efter reliningen.

Styrelsen

Det är föreningsstämman som i maj varje år beslutar vilka personer som ska sitta i föreningens styrelse. Under de senaste fem åren har stämman valt om samma personer år efter år. Styrelsen har även under verksamhetsåret 2009 bestått av Anna Grönvall som under året fungerat som ordförande, Stefan

Jeppsson som varit styrelsens sekreterare samt Björn Bergqvist, Jonas Sundborg och Tanja Järvinen som varit ledamöter. Utöver dessa fem ordinarie ledamöter finns också fyra suppleanter – Bibbie Borell, Ninni Lund, Johannes Hansson samt Mikael Åberg.

Under det gångna året har, likt tidigare år, suppleanterna deltagit i styrelsens arbete på exakt samma villkor som de ordinarie ledamöterna. Det är alltså normalt nio personer som samlas när styrelsen har sammanträde. Under 2009 träffades styrelsen på detta sätt vid fyra tillfällen.

Att räkna in styrelsen under rubriken »köpta tjänster« är möjligen något felaktigt – det är väl egentligen »valda tjänster«. Men eftersom föreningsstämman bestämt att styrelsen ska få arvode för sitt arbete, så finns det en »personalkostnad« för styrelsen i resultaträkningen. Vid föreningsstämman i maj 2009 beslutade en enig föreningsstämma att det fasta arvodet till styrelsen ska uppgå till 300 kkr per år. Detta fasta belopp har styrelsen därefter själv fördelat mellan samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen. Utöver den fasta delen av arvodet beslutade föreningsstämman också att »Sollentuna kommuns arvodesregler för mötesersättning och extra uppdrag«, även fortsättningsvis, ska gälla för styrelsen. Som exempel på »extra uppdrag«, som därmed skulle kunna arvodas, kan nämnas styrelsens arbetsgrupper samt beslutade möten med utomstående, som till exempel entreprenörer.

Samtliga arvodesutbetalningar har attesterats av styrelsen i sin helhet och under år 2009 betalades totalt 316.356 kronor ut till styrelsen i arvode. Av detta var 298.356 kronor fast arvode

(vi valde att avrunda nedåt), 18.000 kronor mötesarvode och 0 kronor ersättning för extra uppdrag. (Det var därför vi satte in orden »skulle kunna arvoderas« i förförda stycket.)

För att undvika missförstånd vill vi här poängtera att det inte i något fall utgår arvode till styrelsens medlemmar för enskilt arbete. En överväldigande majoritet av det som styrelsens ledamöter gör under ett år är just sådant »enskilt arbete«, som alltså sker helt ideellt. Ett mycket konkret exempel på ideellt arbete är den text som Du nu läser – andra är boendeenkäten, Solhjulets Dag och mycket annat.

Tittar man bakåt i föreningens historia, kan man konstatera att den rörliga delen av arvodet har sjunkit ordentligt de senaste åren. För till exempel tio år sedan uppgick den delen till närmare 180.000 kronor – den första uppgiften som vi har tillgänglig är från 1985 och då var det lite över 85.000 kronor. Vi tror inte att det här beror på att styrelsens ledamöter gör mindre – det är nog bara helt enkelt så att en större del av arbetet utförs enskilt, något som alltså inte ersätts med en krona.

I boendeenkäten finns en fråga kring hur man uppfattar att föreningens styrelse sköter sitt uppdrag – och där har betygen under de senaste åren legat stabilt i intervallet mellan 4,4 och 4,5 (det är närmare 90 procent som svarar på den frågan).

Till alla arvoden tillkommer lagstadgade sociala avgifter och den totala kostnaden för styrelsen blir alltså 430 kkr (här ingår då också knappa 15 kkr som är arvode till den ena av föreningens revisorer). Vilket därmed blir det tredje året i följd som det utbetalade arvodet till styrelsen sjunker.

Kamreren

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i storleksordningen 26 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.

För denna svarade under 2009 i första hand Eva Ringstedt. Om man i brist på moderna beskrivningar, som »redovisningskonsult«, väljer att följa titulaturen från de första åren i föreningens historia, så ska Eva kallas kamrer.

För kamreren gäller samma sak som för resten av föreningens »personal«, nämligen att vi formellt köper tjänsten från ett företag. När det gäller de kamerala tjänsterna så köps de från Dahlström och Partners Revisionsbyrå AB. Föreningens kamrer svarar för löpande bokföring, deklarationer, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. Det är ett arbete som motsvarar en heltidstjänst och föreningens kostnad för detta uppgick till 789 kkr.

Innan vi lämnar den här punkten så vill vi också passa på att skicka en särskild tacksamhetens tanke till Eva, som lämnade sin anställning på Dahlström och Partners under de sista dagarna under 2009. Eva hade då skött föreningens administration och ekonomi sedan 2005 – och detta med stora framgång. Både enligt oss i styrelsen som hade med Eva att göra dagligen och enligt föreningens medlemmar som gett Eva mycket bra betyg i boendeenkäten.

Väktarna

Föreningens alla hus bevakas av väktare från Securitas dygnet runt årets alla dagar. Varför det, frågar sig kanske någon pessimistiskt, har föreningen problem med brottslighet? Nej, det är just det som vi inte har! Föreningen är synnerligen förskonad från brottslighet – med bara något enstaka lägenhetsinbrott eller inbrottsförsök de senaste tio åren.

För ett par år sedan genomförde styrelsen en ordentlig upp- rustning av »tryggheten« i föreningen. I det projektet ingick låsbyte i alla gemensamma dörrar, obligatoriska brandvarnare i alla lägenheter och lokaler samt förbättrad utomhusbelysning. Betygen i boendekenäten som handlar om »trygghet i boendet«, har dock varje år därefter slagit nya rekord och ligger numera stadigt kring 4,5. Årskostnaden för bevakning uppgick under 2009 till 421 kkr.

Underhåll och reparationer

I resultaträkningen finns dels en post som heter »reparationer«, dels en som heter »underhåll«. I vanligt språkbruk använder man kanske dessa ord som synonymer, men i formella sammanhang finns faktiskt en viss skillnad.

Exakt samma sak – exempelvis köp av en ny tvättmaskin – kan dock beroende på omständigheterna sorteras in under vilken som av de båda kategorierna. Antag till exempel att fastighetsskötaren Pierre en dag, när han besöker en tvättstuga, ser hur det kommer tunn blå rök från en tvättmaskin. Det företag som lagar tvättmaskiner kan snabbt konstatera att maskinen har totalhavererat och att den måste bytas mot en ny. Inköpet

av den tvättmaskinen är då en reparation. I nästa tvättstuga beskriver föreningsens vicevärd Roland tvättmaskinerna och noterar att en av dem är över 20 år gammal och att den dessutom låter illa när den centrifugerar. Det är helt klart så att maskinen bör bytas ut till en ny – då handlar det om underhåll. Ibland kallar man dessutom reparationer för »löpande underhåll« och underhåll för »periodiskt underhåll«, allt för att röra till det lite extra. Ibland kallar man i stället underhåll »planerat underhåll« – kärt barn har som bekant många namn.

Husen i föreningen byggdes de allra första åren på 60-talet och efter 40 år med låga underhållskostnader börjar kostnaderna nu helt naturligt öka. För att långsiktigt beräkna kostnaden på det underhåll som behövs de närmaste 20 åren – och 40 åren – har föreningen upprättat en underhållsplan. Den bygger på att man erfarenhetsmässigt vet ungefär hur ofta som man måste måla om en tvättstuga (köpa nya tvättmaskiner!) eller lägga om ett papptak. Och att man vet ungefär vad dessa åtgärder normalt brukar kosta.

Föreningens underhållsplan visar på kostnader på över 240 miljoner de närmaste 20 åren. I detta ingår då också ett stambyte och bara det beräknas kosta 140 miljoner kronor.

Men vänta nu lite, utbrister den uppmärksamma läsaren. »Stambyte«? Föreningen genomför ju just nu reliningen av samtliga avloppsrör i husen – då faller väl stambytet bort?

Nej, riktigt så kul är det tyvärr inte. Den relining som nu genomförs berör bara avloppsrören (»spillvattenledningar« som det förskönande heter på fackspråk), och inte övriga stamledningar (varmvatten, kallvatten, elektricitet samt värme till ele-

menten). Någon gång i framtiden – sannolikt om 20 eller 30 år kommer även dessa ledningar 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. För det som man i dag säkert vet är »bara« att relineringen håller i 18 år. Det har nämligen »bara« gått 18 år sedan de första husen i Sverige relinades på det här sättet, men de rören är å andra sidan fortfarande i skick som nya.

Någon gång i framtiden, när även övriga rör pajar ihop, kommer föreningen alltså att behöva genomföra ett traditionellt stambyte (el, vatten och avlopp) men det är våldsamt dyrt. För det innebär att golv och väggar bilas upp, betongdamm överallt, badrum rivs ut helt, köksinredning plockas bort och hela processen tar i bästa fall 3 långa månader per lägenhet. Om man tittar på den faktiska kostnaden för detta – hos fastighetsägare som just nu genomför stambyte – så ligger den kring 300.000 kronor per lägenhet. Med 300 tusen per lägenhet och 700 lägenheter blir den totala kostnaden 210.000.000 kronor. Bara för att föreningen ska kunna betala räntan på det lånet, krävs en avgiftshöjning på i storleksordningen 50 procent.

Alltså helt oberoende av om stambytet istället hamnar i slutet av den kommande tjugoförårsperioden så kan man uppskatta de genomsnittliga underhållskostnaderna de kommande åren till, och det är faktiskt väldigt lågt räknat, 12 miljoner kronor (om året). Under de senaste tio åren har styrelsen också stegvis anpassat föreningens ekonomi till höjda underhållskostnader. Inför 2009 budgeterade styrelsen för årliga underhållskostnader på knappt 7 miljoner – vilket är betydligt mer än 1999 då mot-

svarande siffra var 2,3 miljoner. 7 är tyvärr fortfarande en bra bit från nödvändiga 12 miljoner, men genom reliningen har föreningen fått ytterligare ett antal år på sig att höja avsättningarna till underhåll.

Men även här kan man göra en liten historisk återblick. Föreningens hus var helt klara (slutbesiktigade) 1965, och det var först då som underhåll och reparationer blev aktuella för föreningen. Om man lägger samman allt underhåll och alla reparationer (vi har redan berört att uppdelningen inte är glasklar mellan dessa begrepp och den har dessutom växlat över tiden) mellan 1966 och 2009 så blir det 154 miljoner kronor. Det motsvarar med andra ord i genomsnitt – och helt utan hänsyn till att köpkraften hos en svensk krona har förändrats över tiden – knappt 3,5 miljoner kronor per år.

Men det är naturligtvis så att ju äldre husen blir, desto mer behöver de underhållas. 1966 summerades samtliga reparationer och allt underhåll i föreningen till 36.000 kronor – och förra året (2009) var motsvarande siffra 17 miljoner kronor om man då räknar in reliningen (vilken hamnar i balansräkningen för att avskrivas i vederbörlig ordning). Man kan också sammanfatta det i att under de senaste sex åren har långt över hälften av alla reparationer och allt underhåll i föreningens historia utförts – men trots det finns det naturligtvis väldigt mycket kvar att göra.

Under 2009 genomförde föreningen löpande underhåll för sammanlagt 4.120 kkr (men då räknas som vi redan nämnt inte reliningen in här). Kostnaden för den del av reliningen som genomfördes 2009 uppgick till 11,7 miljoner. Så det är nog

därför egentligen mer korrekt att säga att den totala underhållskostnaden för 2009 tangerade 15 miljoner kronor.

Så vad får man då för de ungefär fyra miljoner kronor som föreningen la på underhåll under 2009? »Inget kul«, brukar vi skämtsamt säga i styrelsen och med det menar vi att det i huvudsak handlar om fortsättningen på, eller i något fall, avslutningen av renoveringsprojekt som pågått under flera år i rad. Det finns till exempel en utmaning i att planera för målning av till exempel källarkorridorer, gå igenom arbetet med målarna, skriva aviseringar och portanslag och så se resultatet. Men när vi som i just fallet med målningen av källarkorridorerna går in på femte året – är det inte så lätt att hålla engagemanget uppe.

Under de senaste åren har det blivit ganska många sådana här utdragna projekt på underhållssidan. Många har nu hållit på så länge att vi glömt när de inleddes och målarna, elektrikererna, muraren eller snickarna räknas nästan som inventarier i föreningen. Målning av källarkorridorer, cykelrum och barnvagnsrum är ett sådant projekt. Muraren Sven Folkesson, som under ett halvt dussin år har arbetat med att renovera sockelputs (det grå området längst ner på fasaderna), har fortsatt sitt arbete. För ett par år sedan satte vi också igång att byta samtliga lampor i trapphusen (»belysningsarmaturerna«) och det arbetet har fortsatt även i år.

Ett av de nya projekten som inleddes under 2009, har vi redan berört lite ytligt och det är ombyggnaden av den stora källarlokalen under affärshuset. Det är dock ett projekt som försernats, och inte minst fördyrats, av att lokalen först behövde saneras. En tidigare hyresgäst – fram till mitten av 70-talet – an-

vände lokalen till att packa om rättgift. Spår av giftiga kemikalier kunde fortfarande hittas och hela lokalen behövde därför saneras från grunden. Det handlade om att riva ut all gammal inredning med ventilation, rör och väggar, blästra väggar tak och golv samt slutligen högtryckstvätta lokalen från golv till tak ett flertal gånger. Allt avfall från saneringarna betraktas som miljöfarligt avfall och måste hanteras som sådant. Totalt har närmare två miljoner kronor hittills investerats i lokalen – och tre fjärdedelar av detta är olika saneringskostnader. Nu är saneringen slutförd och en särskild besiktning har bekräftat att det inte finns några som helst rester av farliga ämnen kvar. Efter ett knappt års uppehåll för sanering har arbetet med att rusta upp lokalen återupptagits. I en första etapp kommer den del som ska innehålla en ny föreningslokal att byggas klart. Den nuvarande föreningslokalen fungerar mycket dåligt, med löpande klagomål från kringboende om störningar.

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

Under de senaste åren har verksamhetsberättelsen inte innehållit några upplysningar om lägenheternas skick. Detta inte för att styrelsen har anledning att tro någonting annat än att skicket på lägenheterna »alltjämt är gott«. Det handlar i stället

om att det inre av lägenheterna normalt inte är föreningens eller styrelsens ansvarsområde. Som innehavare av en bostadsrätt svarar man själv för det inre underhållet.

Det inre underhållet omfattar lite förenklat allting inne i lägenheten förutom elementen. Och så har det faktiskt – även om de sorgfälliga besiktningarna från 70-talet talar ett annat språk – 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 befinna 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.

Det här med att man helt själv ansvarar för underhållet kan låta lite dystert. Men å andra sidan betyder det att man, i princip, har helt fria händer att bygga om lägenheten. 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 och för sig i princip också alltid är tillåtna – som exempelvis att riva väggar, ändra i befintliga ledningar för vatten, ventilation eller avlopp, krävs dock alltid styrelsens skriftliga godkännande.

En annan fördel med att man själv ansvarar för det inre underhållet är att man till stor del kan styra sina egna boendekostnader. Är man rädd om sin bostadsrättslägenhet behöver man

reparera lite och boendekostnaden blir låg. Inspireras man däremot lätt av inredningstidningarnas glättiga reportage om blå glasmosaik i köket och fiberoptisk belysning i badrummet – ja då blir boendekostnaden en annan. Det fina är att man väljer själv!

Slutligen åter till »reparationerna« och då av fastigheterna och inte längre av lägenheternas inre; Här finns kostnaderna för att laga tvättmaskiner, rör som går sönder, elinstallationer, hissar, lås i portar, gatlyktor, lampor i trapphus och så vidare och så vidare. Årets reparationer kostade totalt 1.187 kkr.

Kostnader som har med pengar att göra

Med detta har vi tagit oss igenom tre stora grupper av kostnader; taxebundna kostnader, köpta tjänster samt underhåll och reparationer. Ytterligare en sådan här större kategori av kostnader utgörs av något som vi valt att sammanföra under rubriken »kostnader som har med pengar att göra«.

Räntekostnader

Bostadsrättsföreningen hade vid årsskiftet lån på knappa 22 miljoner kronor. Mot bakgrund av att föreningen är väldigt stor, och att den årliga omsättningen är över 26 miljoner kronor så handlar det om ett ganska litet lån. Det är på gränsen till att man kan säga att föreningen är obelånad – vilket många (exempelvis fastighetsmäklare och bolåneinstitut) också gärna gör.

Räntan på lånet är rörlig och vid slutet av 2009 uppgick den till 2,5 procent. Man bör naturligtvis då observera att föreningens lån vid slutet av 2009 var närmare 8,5 miljoner kronor

större än i slutet av förra året. Det beror helt enkelt på att ytterligare en tredjedel av lägenheterna i föreningen relinades under 2009.

En tredjedel av reliningen kvarstår och under 2010 kommer en del annat dyrbart underhåll att genomföras. Där den riktigt stora posten är byte av fogmassa i en del av föreningens fasader. Det arbetet måste utföras eftersom den befintliga fogmassan (från när husen byggdes) innehåller det miljöfarliga ämnet PCB. Eftersom det handlar om fogmassa med giftigt innehåll som ska tas bort, blir naturligtvis själva saneringen ordentligt dyr, men slutnotan hamnar sannolikt inte över 5 miljoner kronor. Sammantaget kommer det att innebära ytterligare lån på i storleksordningen 15 miljoner under 2010.

Ytterligare lån på 15 miljoner kronor är i sig ingen katastrof – och kommer inte ens att påverka avgiften i någon större utsträckning. (Någon eller några procent i årlig höjning måste man alltid räkna med). Visserligen stiger räntekostnader när man lånar mer pengar – men samtidigt har vi under början av 2010 genomfört en upphandling av just lån. Genom att byta bank, kunde vi sänka föreningens räntekostnader med nästan 40 procent eller i reda pengar 200,000 kronor räknat på ett år.

Föreningens totala räntekostnad under 2009 hamnade dock på 434 kkr. Här bör också nämnas att föreningen hade ränteintäkter på knappa 10 kkr. Det handlar om ränta på transaktionskontot – det konto som betalningar kommer in på och som föreningen betalar sina räkningar från. Lite dystert är dock att staten snabbt snor 2,5 kkr (28 procent) av dessa ränteintäkter i skatt.

Skatter

Men å andra sidan ska vi verkligen inte klaga, för föreningens skattesituation har förbättrats dramatiskt de senaste åren. Dessa lite över två tusenlappar i inkomstskatt (som det formellt heter) var så sent som år 2006 istället en bit över 2 miljoner kronor. För under ungefär tio år sedan drabbades föreningen nämligen av en synnerligen elak skatt som beräknades med utgångspunkt i taxeringsvärdet på föreningens hus. Mellan 1996 och 2006 betalade bostadsrättsföreningen Solhjulet 16.569 kkr (16,6 miljoner kronor) sådan här skatt till staten. Det blir 25.000 kronor per lägenhet under den perioden – eller om man så vill avgiften under ett helt år (inte heller så förtvivlat långt ifrån vad halva reliningen kommer att kosta). 2.000 kronor för hela föreningen i inkomstskatt under 2009 framstår i den jämförelsen som riktigt överkomligt.

Fastighetsskatten

Då vi ändå är inne på skatter, kan vi också redogöra för den miljon (mer exakt 1.029 kkr) som föreningen betalar i fastighetsskatt. Nu heter det visserligen inte »skatt« längre sedan ett par år utan »avgift«. Namnbytet innebar också en rabatt på ungefär 300 kkr per år för föreningen. »Fastighetsskatten« beräknades nämligen på taxeringsvärdet emedan »fastighetsavgift« istället beräknas som en fast avgift per lägenhet.

Egentligen är avgiften 100 kronor per månad, men den räknas upp varje år med index och 2009 hamnade den på totalt 1.272 kronor per lägenhet. I föreningen finns som bekant 690 lägenheter och »avgiften« blir därmed 878 kkr vilket naturligtvis

också är en ordentlig slant. Detta gäller bara den del av husen där det finns bostäder – för lokalerna betalar vi fortfarande avgift baserad på taxeringsvärdet och det blir ytterligare 150 kkr per år.

Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet under en viss period. Inte sällan köper ett företag, eller en bostadsrättsförening, saker som man kommer att använda under flera år. Exempelvis en elbil, för att ta ett näraliggande exempel. Säg att den kostar 100 kkr i inköp och att man tror att den säkert kommer att hålla i tre år. Då blir det ju konstigt om hela kostnaden skulle påverka resultatet under bara ett år. I stället sprider man ut kostnaden på tre år. Den del av kostnaden som hamnar på ett visst år kallas »avskrivning«. I föreningen finns ett antal saker där kostnaden, på det här sättet, fördelas mellan flera år; husen som man i detta ganska teoretiska sammanhang tänker sig ska hålla i 67 år, bredbandsnätet skrivs av på 10 år; de 14 nya lägenheterna som byggs i gamla lokaler på 30 år; relineringen på 20 år och så vidare.

Den del av de totala kostnaderna för just husen, lägenheterna och så vidare som hamnar på 2009 uppgick till 2.248 kkr, vilket är nästan en miljon kronor mer än för förra året. Huvuddelen av den här ökningen är naturligtvis hänförlig till relineringen, och vartefter föreningens hus klaras av ökar dessa avskrivningar ytterligare. När allt är klart i mitten av nästa år (2011), finns här närmare två miljoner kronor per år (hela projektet kostar 30 miljoner och det beräknas hålla i minst 20 år).

I det ingår förutom reliningen av ledningarna från lägenheterna och alla ledningar ner genom husens källare ut till den kommunala ledningen i gatan.

Inre reparationsfonden

Enligt föreningens stadgar, skall varje lägenhet ha en inre reparationsfond. Denna fond får sedan användas av bostadsrättshavaren för »utförda reparationer inom lägenheten«. Idén med den här typen av kollektivt (tvångs)sparande är ganska föråldrad, så avsättningar till fonden sker med det minsta belopp som stadgan tillåter. För egentligen handlar det om att man som bostadsrättshavare betalar in en slant som man sedan har rätt att köpa till exempel tapeter för. Det innebär, om man uttrycker sig försiktigt, väsentligt mindre administration, om man köper sina tapeter direkt. Under 2009 avsatte föreningen 115.009 kronor till den inre reparationsfonden. Och det något ojämna beloppet beror på att alla lägenheter på så sätt kunde få avsättningar avrundade till hela kronor. Ören känns i detta sammanhang än mer otidsenligt. Å andra sidan tog medlemmarna i föreningen ut sammanlagt 77 kkr under året. Men dessa uttag syns inte i resultaträkningen – de innebär ingen kostnad för föreningen. (Lika lite som ett uttag från ett bankkonto innebär en kostnad för banken). Vid årets slut fanns det sammanlagt över 1,7 miljoner kronor i inre fonden.

Allt annat

I driften av ett företag så stort som bostadsrättsföreningen Solhjulet finns en mängd kostnader, stora som små, som är

nödvändiga för att föreningen skall fungera. Här finns allt från telefon, föreningens externa växel, porto, kontorsmaterial, Solhjulets dag, föreningsstämmor, kostnader för bankservice, drift och underhåll av fastighetskötarens elbil, medlemskap i Fastighetsägareföreningen, tryckkostnader för verksamhetsberättelser – till kostnader för juridiskt biträde när det gäller försäkringsärenden. Under den här punkten hamnar också föreningens kostnader för extern revision – och bara det var 80.000 kronor under 2009.

Alla dessa »övriga förvaltningskostnader« uppgick under 2009 till 1.576 kkr. Huvudskälet till att de här kostnaderna är cirka 150 kkr högre än förra året, är att det företag som sköter föreningens kopiator missat att göra avläsningar sedan 2007. I årets kostnader finns alltså driftskostnaderna för kopiatorn för tre år, inte bara för 2009.

Försäkringar

Att bygga 700 lägenheter i Edsberg kostar (om man utgår från vad det kostade för Sollentunahem att bygga 50 lägenheter granngårds med föreningen under 2004) någonstans närmare 1,5 miljard kronor. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är visserligen »bara« omkring 350 miljoner, men det skall å andra sidan teoretiskt motsvara 75 procent av husens marknadsvärde. Att köpa samtliga bostadsrätter i föreningen skulle dock, med priserna under 2009 som grund för beräkningen, kosta i stort en miljard kronor. Oavsett vilket, handlar det om stora värden som ska vara försäkrade. Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar och premien uppgick under 2009 till 297 kkr.

Till detta kommer – även om den kostnaden formellt ligger under övriga förvaltningskostnader, det vill säga förra rubriken – även i år en advokatkostnad på ungefär 100 kkr inkom för att slippa använda föreningens fastighetsförsäkring. Det kan ju låta märkligt – men så här ligger det till.

För ett par år sedan ändrade huvuddelen av de försäkringsbolag som säljer hemförsäkringar strategi. I stället för att själva ersätta skador genom hemförsäkringen (med bostadsrättstilllägg) hänvisar man regelmässigt till bostadsrättsföreningens försäkringsbolag. Skälet till det är krasst ekonomiskt – i hemförsäkringen finns en självrisk på några tusenlappar, men föreningen har en självrisk på över 70.000 kronor. Försäkringsbolagen som grupp tjänar alltså på att skador ersätts av fastighetsförsäkringen istället för hemförsäkringen. Omvänt förlorar föreningen i storleksordningen just 70.000 på varje skada som hamnar på fastighetsförsäkringen. Regelmässigt leder därför en vattenskada i någon av föreningens lägenheter till långa och komplicerade förhandlingar med försäkringsbolagen. Detta sköts av en advokat – och hans arbete blir lönsamt för föreningen så snart han lyckats flytta en och en halv vattenskada från föreningens fastighetsförsäkring.

Kabel-tv

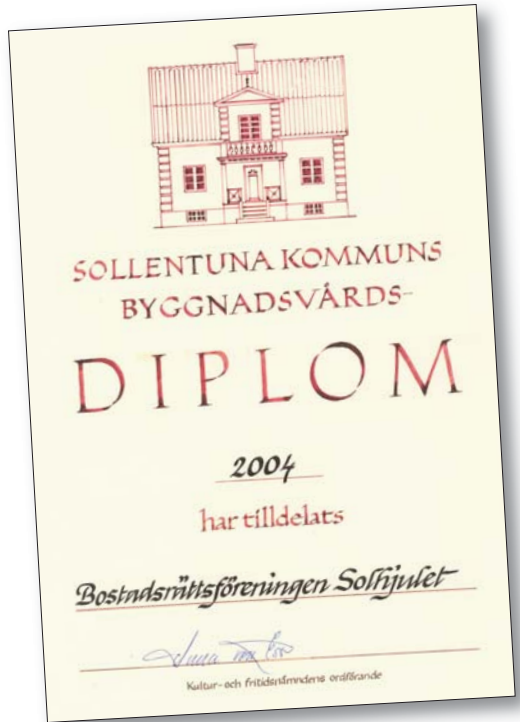
Så har vi »bara« en halv miljon kvar och för den köper vi »Så ska det låta«, »Bingolotto« och »Doktor House«. Föreningens alla lägenheter är nämligen anslutna till kabel-tv. För innehållet i kabeln svarar ett företag som heter Comhem och då ingår ett så kallat grundutbud med ett antal tv-kanaler. För detta

»grundutbud« samt för lägenhetsinnehavarnas möjlighet att hyra en dekoderlåda som ger ännu fler kanaler, tog Comhem till sommaren 2008 närmare 55 kronor per månad och lägenhet. Under början av året träffade föreningen dock ett nytt avtal med Comhem, som i sak innebär att de får möjlighet att också distribuera bredband och telefoni i kabel-tv-nätet i föreningen. I gengäld halveras i princip föreningens kostnad för grundutbudet. Den totala kostnaden för kabel-tv uppgick därför under 2009 till 332 kkr. Detta att jämföra med en halv miljon kronor under 2007 – och det är ju kul att något sjunker i pris.

Resultatet av årets verksamhet

Därmed har vi spenderat 26,2 miljoner kronor. Målet var som som vi inledde med att konstatera att föreningen varken skulle gå men vinst eller förlust. Vi konstaterade också att föreningens inkomster under 2009 uppgick till 26,6 miljoner kronor och därmed blir årets resultat en vinst på cirka 400.000 kronor. Nu är detta inget problem eftersom föreningen samtidigt genomförde lite mindre underhåll än budgeterat. Vinst ska alltså sparas undan till kommande års underhåll. Det görs genom att motsvarande belopp avsätts till föreningens yttre reparationsfond.

Med detta har ytterligare ett år – nummer femtio i ordningen – förflutit och man kan också dra sig till minnes att alltihop redan har börjat om från början igen med ett nytt verksamhetsår. Mer om det kan man läsa i styrelsens kommande årsredovisning – för 2010. 🐉



“För ett föredömligt kulturhistoriskt inriktat förvaltande av föreningens byggnadsbestånd. Föreningen har på ett föredömligt och närmast unikt sätt förstått de kulturhistoriska värdena i en förhållandevis modern bebyggelse.”

Skriver Sollentuna kommun i sin motivering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN



1959 2009

SOLHJULET

FIRAR DE FÖRSTA 50 ÅREN

**Kruthornsvägen 42, 192 53 Sollentuna
Telefon (växel) 08 – 96 14 20 och Telefax 08 – 96 14 21
www.solhjulet.se**