

DET SEXTIOFÖRSTA ÅRET

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET
LITE OM VÅR VERKSAMHET UNDER ÅR 2020 & ÅRSREDOVISNINGEN**

*Det som Du just nu läser är den 60:e årsredovisningen
i bostadsrättsföreningen Solhjulets sextioettåriga historia.*

Det första året efter bildandet

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

Den första är daterad i början 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 2020..



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



Det traditionella firandet av Lucia genomfördes i år på »distan».

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 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 femton år sedan. Den enkla logiken bakom dessa ombyggnader från lokal till bostad är; att lokaler är svåra att hyra ut och ger osäkra intäkter – bostäder å andra sidan är enkla att sälja och ger sedan säkra inkomster. Det var också exakt det som motiverade föreningsstämman 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 affärshuset och det var således därifrån som namnet »Epokens Livs« härstammade), Enbusken 1 till och med 5 samt Etaget 1 till och med 3.

Dessa 26 fastigheter har ett sammanlagt taxeringsvärde på 750 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 – vilket senast skedde inför 2019. Utan att det riktigt går att förstå tyckte skattemyndigheten att värdet på föreningens hus och

marken den står på har ökat med 50 procent de senaste tre åren – eller om man så vill en kvarts miljard kronor – från en halv miljard till tre kvarts miljarder.

Lyckligtvis spelar det ingen roll, och alldeles särskilt lite för oss. Fastighetsskatten beräknas nuförtiden per bostadslägenhet – ungefär 100 kronor per lägenhet och månad. För kommersiella lokaler beräknas fastighets-skatten visserligen fortfarande som 1 procent av taxeringsvärdet. Men föreningen har efter ombyggnaderna nästan inga kommersiella lokaler kvar. Det totala taxeringsvärdet på lokaldelen uppgår inte ens till 10 miljoner kronor och är då hälften av vad det var för några år sedan. Även här finns det alltså en fördel med att förvandla lokaler till bostäder – föreningens kostnader för fastighets-skatt 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 2020 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 mått verka ganska över-

komligt; för de pengarna kan man i dag köpa kanske 15 villor i Sollentuna, eller lite drygt dubbelt så många lägenheter. Men å andra sidan ska man komma ihåg att en genomsnittlig månadslön 1960 uppgick till omkring 1.500 kronor.

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

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

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 nio lägenheter sålts för över tre miljoner kronor styck.

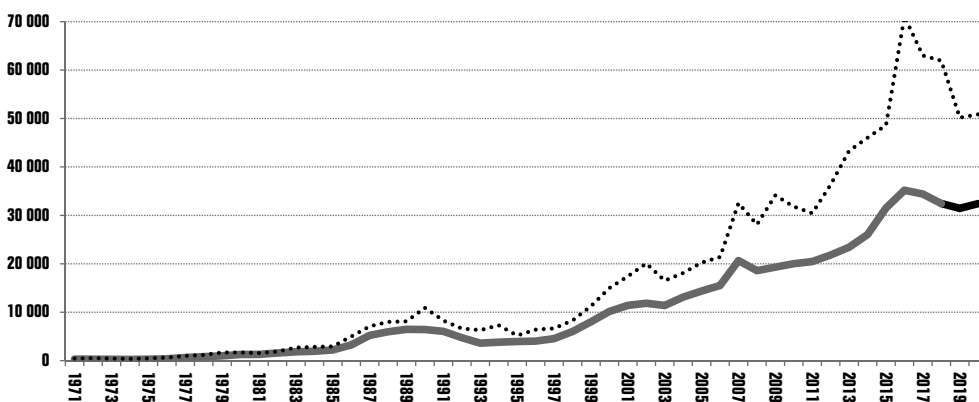
Det hade då gått drygt 15 år sedan (år 2001) en lägenhet i föreningen för första gången såldes för en miljon kronor eller mer. I år, 2020, såldes för åttonde året i rad 100 procent (alla) av

lägenheterna för en miljon kronor eller mer. Det är faktiskt ett konstaterande som manar till viss eftertanke – på lite knappt tjugo år har vi gått från en situation där rekordlägenheten kostade en miljon – till i dag när ingen lägenhet säljs för mindre än 1.000.000 kronor. Här kan man också notera att två tredelar av lägenheterna under 2020 dessutom fick en prislapp på två miljoner eller mer.

Ett alldeles vanligt år får ungefär 10 procent av lägenheterna i föreningen nya ägare – under 2020 genomfördes 55 lägenhetsaffärer. Det betyder att det såldes noterbart färre lägenheter än »normalt«. Men kanske ska man se detta som det nya normala, för detta blev tredje året i rad där bara precis över 50 lägenheter fick ny ägare. Bostadsrättsgarage säljs det i genomsnitt 6 per år, och på det sättet blev 2020 helt normalt – med just 6 överlåtelse.

I bostadsrättsföreningen Solhjulet kostade en genomsnittlig kvadratmeter lägenhet 32.418 kronor under 2020, att jämföra med genomsnittspriset året före på 31.437 och 32.430 året före det. Det betyder att genomsnittspriset steg med de 3 procent som priserna sjönk året innan och att 2020 slutade nästan på kronan samma som 2018.

De 54 överlåtelseerna under 2020 fördelar sig mer exakt som följer. Prisererna är genomsnittspriser och inom parentes anges förra årets siffror: 11 ettor till genomsnittspriset 1.594.000 (1.539.000) kronor; 7 tvåor till genomsnittspriset 2.011.000 (1.962.000) kronor; 32 treor till genomsnittspriset 2.144.000 (2.024.000) kronor; 5 större lägenheter (fyror och femmor) 2.830.000 (2.988.000) kronor. Till detta kommer att de sex bostadsrättsgaragen såldes för i genomsnitt 253.000 (270.000) kronor styck.



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

IV.

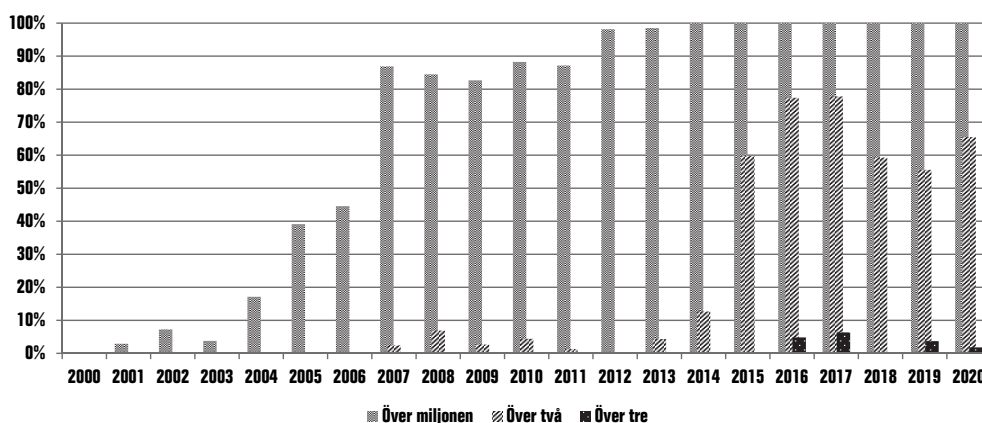
De allra sista inflyttningarna (i nybyggda lägenheter där ingen bott tidigare) skedde den 15 december 1963. Det var lägenheterna på Kruthornsvägen 66 A och B som blev klara precis efter Lucia – och en av de familjer som flyttade in då, bor kvar i samma lägenhet än i dag. Det betyder att de hade anledning att fira 55-årsjubileum för något år sedan.

I föreningens lägenhetsregister antecknas naturligtvis när någon köper en lägenhet, där kan man alltså se att det finns ett knappt dussin lägenheter (för varje år som går försvinner någon och de är ju lite trist) som inte bytt ägare sedan byggåren 1962 och 1963. Men det finns 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, knappt 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. Räknar man samman detta så ser man att en genomsnittlig boende i föreningen har bott här i lite knappt 12 år.

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



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.

mun så var 1.264 personer skrivna i de 20 husen vid slutet av 2020. Så många har det inte bott i föreningen sedan i slutet av 70-talet. Under början av 2000-talet var det nere och nuddade vid jämna 1.000 personer.

V.

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

Till exempel en varm vinter, med låga kostnader för uppvärmning, jämnas ut av en annan kallare vinter med högre kostnader. Den här självkostnadsprincipen finns tydligt angiven både i bostadsrättslagen och i bostadsrättsföreningen Solhjulets stadgar. Allra mest pregnant förklaras kanske detta i en reklambroschyr för lägenheterna i föreningen från 1961 där det står att eftersom föreningen »arbetar utan enskilda vinstsyften kan bostadsrättslägenheterna tillhandahållas till lägsta möjliga kostnader«.

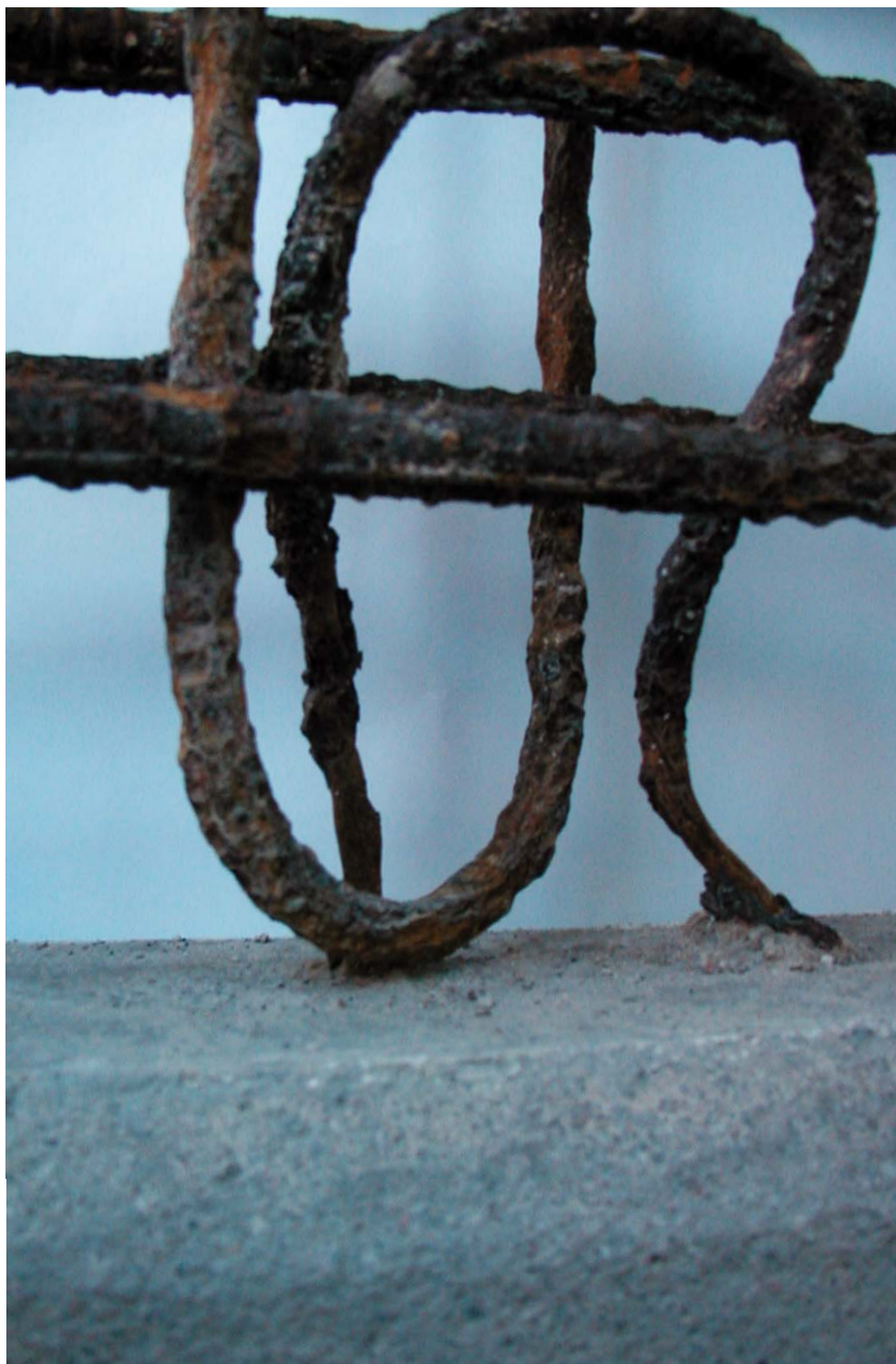
Principen om självkostnad innebär att årsavgiften (det som man som lägenhetsinnehavare betalar varje månad) motsvarar den del av föreningens kostnader som inte kan täckas av andra intäkter. Föreningens totala kost-

nader minus hyresintäkter och andra intäkter (till exempel räntor) ger alltså det belopp som måste täckas genom årsavgifterna.

De 700 bostadsrättslägenheterna i föreningen (en ensam hyresrätt fanns fortfarande kvar under 2020, men är nu faktiskt också såld) har en yta på 47.874 kvadratmeter. Under 2020 uppgick de totala årsavgifterna från dessa lägenheter till lite drygt 31 miljoner kronor. Det ger en genomsnittlig avgift per kvadratmeter och år på 663 kronor. Det är 4 procent högre än under 2019, helt enkelt därför att styrelsen i slutet av 2019 fattade beslut om att höja avgifterna med 4 procent – det har ju som bekant renoverats en hel del i föreningen den senaste tiden.

VI.

Bostadsrättsföreningen Solhjulet har 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.



Armeringsjärnen i många av föreningens balkonger var i mycket dåligt skick.

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 gjutjärn började rosta – det korrekta ordet är grafitera, men det är i stort sett samma sak – redan när den först inflyttade familjen sköljde sin första potatis i kökets vask.

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

femte 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, nötts och slitits i 30 år – och rimligt vore då naturligtvis att det fanns pengar avsatta för en del av detta underhåll. De som bott i husen skulle då också ha betalat sin andel av underhållskostnaderna.

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

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. Därför är gjutjärnet så angripet (»grafiterat») att det finns stor risk för hål i ledningarna, med vattenskador som följd. Reliningen innebär att rören 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 2020 budgetera-

de 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 att ha betalats 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.

VIII.

Under ett par år har bostadsrättsföreningen redovisat en förlust i boksluttet. 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 skada i sig inte är gigantisk. En vattenledning som börjar läcka i en lägenhet på de övre våningarna i höghuset orsakar skador för ett par miljoner kronor för föreningen och det efter ersättningen från fastighetsförsäkringen. Ett avloppsrör i en källare som går sönder – ibland går rör sönder – är någon miljon till och den typen av skador täcks inte av fastighetsförsäkringen.

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

Grundanken 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 succesivt 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. Märkligt nog är det nämligen så att föreningen trots förlusten hade betydligt större inbetalningar än utbetalningar under året. Det är viktigt att komma ihåg att som boksluten ser ut just nu i bostadsrättsföreningen Solhjulet så kan föreningen göra en förlust på omkring 7 miljoner kronor per år innan det betyder att det går ut mer pengar än det kommer in.

Under några år kommer nu föreningen att gå med förlust, avgifterna kom-

mer som vanligt att höjas med ett par 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. Det 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.

IX.

Om man rangordnar föreningens kostnader efter storlek så finner man att den näst största, efter underhåll, är kostnaden för uppvärmning. Den motsvarade under 2020 nästan precis en femtedel av föreningens totala kostnader, eller om man så vill lite drygt 700 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 2020 förbrukade föreningen precis över 6,3 miljoner kWh fjärrvärme (ibland skriver man istället det som 6.348 MWh). Om det är någon som undrar, så kan vi här lägga till att 6.348 MWh fjärrvärme kostar precis under 6 miljoner kronor.

I rent temperaturstatistiska termer var 2020 ett år som var mycket varmare än normalt – SMHI har räknat ut att temperaturen under året var hela 22 procent högre än den genomsnittliga temperaturen under de senaste 50 åren. 2020 kvalar faktiskt in som det i särklass varmaste under den perioden – näst varmest var det 2015 men steget är ganska stort då det då bara var 14 procent varmare än normalt.

Eftersom 2020 avviker så mycket från det normala blir det vanskligt att jämföra förbrukningen med andra år. Men om vi stället tittar på året innan 2019, då var det 12 procent varmare än

normalt och exakt samma varma vin-
ter hade vi 1990. Man kan då tänka sig
att det borde gå åt lika mycket fjärr-
värme för att värma upp hus och
varmvatten, men så är det inte. 1990
förbrukade föreningen 8.333 MWh
fjärrvärme att jämföra med 7.086 un-
der 2019. Skillnaden just dessa år är
nästan 1.400 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 för-
eningens hus.

X.

I början av 2000-talet inledde styrel-
sen också ett långsiktigt initiativ med
att spara elektricitet (och därmed ock-
så spara pengar). Under sista halvan
av 1990-talet uppgick nämligen för-
eningens elförbrukning till närmare
800.000 kWh per år. Styrelsen börja-
de fundera på hur föreningen kunde
spara el – vilket blev extra intressant
när priset på el också började stiga (på
tjugo år har elpriset i det närmaste
tredubblats). I år hamnade den totala
förbrukningen för fjärde året i rad un-
der 500.000 kWh. Lite grovt kan man
säga att en sparad kWh motsvarar en
sparad krona för föreningen. Så resul-
tatet av detta arbete är en besparing
på i storleksordningen 300.000 kronor
per år.

Att förbrukningen minskat beror
bland annat på ett generellt byte till
nya energisnåla tvättmaskiner samt
nya (energisnåla) pumpar i värmesys-
temet. 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 allt-
så 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 betyd-
ligt mindre el än (numera ganska gam-
malmodiga) lågenergilampor.

XI.

Tidigare årsredovisningar har inne-
hållit ganska mycket text om den sto-
ra pågående fasadrenoveringen. Det
är inte så konstigt då det handlar om
det största underhållsprojektet i för-
eningens snart 60-åriga historia, men
i förra årets årsredovisning kunde vi
äntligen skriva; »nu är det klart!«.

Det har nu gått långt över ett decenni-
um sedan styrelsen inledde arbetet –
och i maj 2013 samlades förenings-
stämman i bostadsrättsföreningen
Solhjulet för att fatta det formella be-
slutet. Nu efter sju års arbete så har
alla det tjugo husen fått nya kostymer
eller om man så vill så ser alla husen
återigen ut som det gjorde när det var
nybyggda. Fasaderna (det är krossad

vit marmor ingjuten i betong) som var vita 1962 var nu i november 2014 återigen vita. Balkongsidorna (kallas skärmväggar på fackspråk) var likanymålade nu som 1962. De sprickor och skador som uppstått under 50 år i regn och rusk var lagade. Balkongräcken och balkongernas insidor ser numera också ut precis som när första familjen flyttade in i den sista maj 1962. Dessutom har taket på huset (enklast beskrivet är det »tjärpapp«, men nu för tiden använder man naturligtvis ett annat bättre material) lagts om - vilket garanterat täta tak i minst 30 år framöver.

När vi skriver att fasaderna var likanymålade som de var 1962 så är det en underdrift – eller om man så vill egentligen »fel«. På de snart 60 år som gått har materialen utvecklats och nu impregneras skärmväggar och balkonger med en speciell kemikalie (»silan«) innan målning. Det hindrar regnvatten från att tränga in i betongen (fryser vattnet så skapar frostsprängning lätt nya skador). Färgen som sedan används är en specialfärg som förhindrar att de armeringsjärn som finns ingjutna i betongen ska kunna rosta (på fackspråk talar man om »karbonatiseringsfördröjande« färg).

Under slutet av 2019 avslutades så antligen de sista arbetena på det sista huset. Då var nämligen föreningens hög-

hus, 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 Jönsson Byggadministration AB för bygglledning, 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 svartbygge och eftersom bygglov saknades så skulle den i alla fall ha behövts byggas om från grunden. Ett sätt att beskriva den gamla gästlägenheten kommer från den brandingenjör som hjälpte föreningen med ombyggnaden av undervåningen: den gamla gästlägenheten »var byggd så felaktigt att den i praktiken var en dödsfälla«.

Både föreningslokalen och gästlägenheterna samt ett gym med bastu (som kunde inrymmas i en del som blev över) ligger i den stora lokal som sträcker sig under hela affärshuset och en bra bit in under grannhuset. Anläggningen går under namnet »Epoken« efter den Ica butik som en gång låg i huset, och som i sin tur tagit namn av fastigheten som heter Epoken 6.

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 besiktningsprotokollen finns anteckningar som till exempel »plattorna i spisen sönderbrända«, »övre skåplucka i hall har fel färg«, »matrum: mattan skadad« och »märken i skåpdörr intill skafferidörr«.

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

ledningarna till den del de befinner sig inom lägenheten, ringledning, klosetter, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar». Denna uppdelning står sig än i dag, fast numera finns den i bostadsrättslagen i stället för i föreningens stadgar.

En vanlig hemförsäkring gäller inte för många av de skador som man kan drabbas av som ägare till en bostadsrättslägenhet. Hemförsäkringen förutsätter, så att säga, att man bor i en hyreslägenhet och där ligger ansvaret oftast på 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 olyckshändelser och inte naturligt slitage. Badrum håller bara en viss tid, och när det är utnött så är det bostadsrättshavaren som ska betala för renoveringen. Man kan jämföra med en bilförsäkring; blir man påkörd så bekostar försäkringen reparationen, men när bilen är gammal och omodern så köper inte försäkringsbolaget en ny bil till dig. Den nya bilen för du köpa själv, och så är det också med badrummet i din lägenhet.

XIV.

I samband med reliningen har det visat sig att en del badrum i föreningens lägenheter fortfarande är i originalskick. Det vill säga ser ut precis som de gjorde när första ägaren flyttade in i början av 60-talet. Det är lite oroande, eftersom det betyder att tätskikten i de badrummen är mer än 50 år gamla. Detta, i kombination med att tätskikten från början inte är anpassade efter att badrummen skulle användas till att duscha i, leder till en del vattenskadorna. (Tätskikt: för att det inte ska uppstå vattenskadorna måste det finnas ett vatten- och fukttätt skikt i hela badrummet. Utanpå tätskiktet fäster man sedan till exempel kakel och klincker 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 pandemin 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 2021 till 1.190 kronor per kvartal 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 likande 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 30 parkeringar – för att alla som vill i vart fall ska få en plats – och det betyder att väntetiden är ungefär 6 månader från det att man ställer sig i



Den stora lekplatsen mot Rösjöskogen – det bor fler små barn i föreningen än på mycket länge.

kön. Normalt säljs 70 lägenheter per år – och det är i samband med försäljningar som platser normalt blir lediga – och nu när det säljs förhållandevis få så rör sig tyvärr också kön mer långsamt än vanligt. Kön har också blivit permanent, vilket den inte var för några årtionden sedan..

Bostadsrättsgaragen – som är en ganska ovanlig konstruktion – köps och säljs på precis samma sätt som bostadslägenheterna. Månadsavgiften för ett sådant är för närvarande 673 kronor. De senaste åren har sådana här garage, som inte består av något annat är tre väggar och en garageport, som omsluter knappa 13 kvadratmeter golv, 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.

Under 2017 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 dussintals anställda med en verkställande direktör i spetsen – inte sällan också både ekonomichef, förvaltningschef och fastighetschef. Här i föreningen hålls förvaltningen samman av styrelsen, men sköts till stora delar av ett antal externa entreprenörer.

Den kanske viktigare funktionen som i perioder kallats »förvaltare«, »vicevärd« och nu senast »koordinator« har sedan de senaste åren sköts 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 byggentreprenader (även ganska små) är nuförtiden mycket omfattande.

Knut Jönson Byggadministration AB svarar också för den personal som sköter fastighetsskötseln. Jan Söderman och Mika Lipitsä 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. För ett par år sedan delades trädgårdsskötseln och snöröjningen upp i två uppdrag som lades ut på två olika företag. Snöröjningen sköts sedan dess av Stålfreds som är ett stort anläggningsföretag i Märsta.

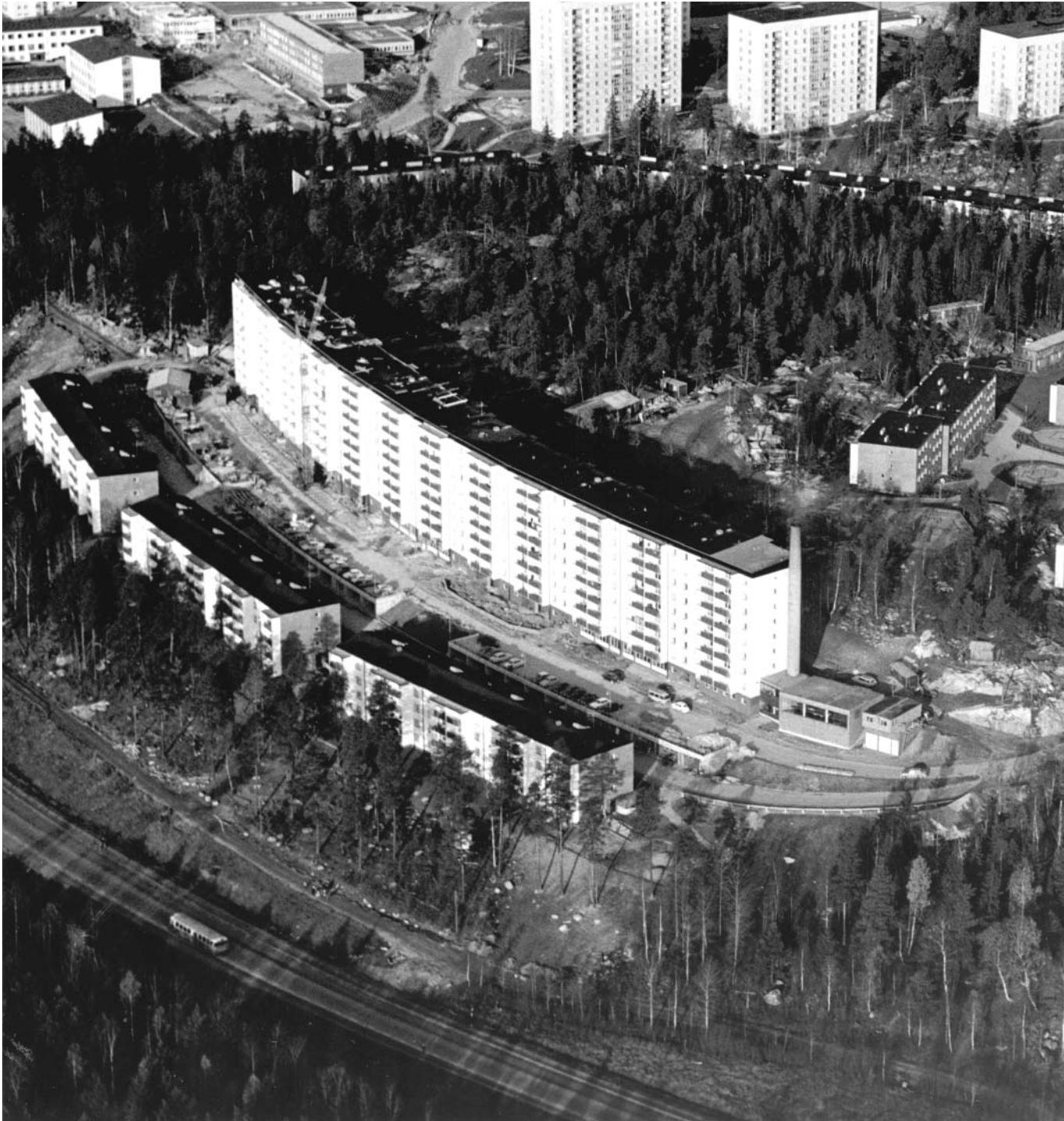
Trädgårdsskötseln – utförs numera av Ribbings Trädgård som i slutet av 2020 tog över efter en tidigare entreprenör. För att göra en lång historia

kort så kom föreningen och den tidigare trädgårdsmästaren helt enkelt överens om att avsluta samarbetet under hösten. Personalen på Ribbings Trädgård har sedan tidigare erfarenhet av föreningen, och är ”diplomerade trädgårdsanläggare”, vilket underlättar när vi nu satsar på att höja nivån på trädgården genom ombyggnader och kompletteringar.

Den här årsredovisningen grundar sig på föreningens löpande bokföring. Föreningen har en årsomsättning på i storleksordningen 30 miljoner kronor och långt över 1.000 kunder (personer som äger bostadsrätter och hyr saker). Det säger sig självt att detta för med sig en ganska omfattande bokföring och administration. Föreningens kamrer svarar för löpande bokföring, deklarationer, all hantering kring hyror och avgifter, pantsättningar av lägenheter, bokslut och en hel del annat. 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





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

de som köpt lägenhet i föreningen, till beslut om på vilket sätt stora underhållsprojekt ska genomföras. Styrelsen består av fem ledamöter och fyra suppleanter.

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

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

2019 betalades totalt 380.307 kronor ut till styrelsen i arvode (förra året 383.904). Av detta var 300.000 kronor

fast arvode och 56.672 kronor mötesarvode. Ersättningen för »extra uppdrag« uppgick till 23.635, och de kan tarva en liten förklaring. Dessa ersättningar består av arvoden (i enlighet med stämmans beslut) när delar av styrelsen träffas som en »arbetsgrupp« för att förbereda ärenden till ett vanligt styrelsemöte. Det är också oftast dessa arbetsgrupper som tar möten med entreprenörer, myndigheter och andra utomstående.

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 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 stora bostadsrättsföreningar. I den näst största Brf Platån uppgick styrelsearvodet till 525.000 kronor under 2019, och i tredje största, Brf Töjnan, till 560.000 kronor. Genomsnittsarvodena för de senaste tio åren uppgår till 460.000 kronor i Platån, 450.000 kronor i Töjnan och 377.000 kronor här i Solhjulet. 



ÅRSREDOVISNING 2020

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET



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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet får härmed avge sin årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 till och med 31 december 2020.



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 750 miljoner kronor (750 miljoner – avser 2019). Av de totala intäkterna från årsavgifter och hyror på 35.290 kkr (33.785 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 2020 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 10 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) har färgen flagnat och även lagningar av vittrande betong måste göras. Till detta kom nödvändig sanering av fogmassa som innehåller PCB.

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 250 miljoner kronor vilket motsvarar cirka en tredjedel av fastigheternas taxeringsvärde. Avgiften räknat per kvadratmeter ligger under genomsnittet 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 2020

Med start de första månaderna av 2020 drog en pandemi över jorden. När denna årsredovisning upprättas är det svenska samhället till en del fortfarande lamslaget av detta. Sett strikt ur föreningens perspektiv bör pandemin och dess konsekvenser inte påverka föreningens ekonomiska ställning. Föreningens inkomster kommer i det närmaste uteslutande från bostadsrättsavgifter och bortfallet av sådana bedöms som marginellt. Föreningen har lagt om en del av sin verksamhet så att föreningens personalresurser används för att direkt hjälpa och bistå boende i husen. En del planerat underhåll har också skjutits upp.

FLERÅRSÖVERSIKT

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Budget 2021
Totala intäkter (kkr)	31 015	33 899	36 172	35 524	37 185
Varav bostads-bostadsrätter (kkr)	28 037	29 158	30 393	31 619	32 947
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	580	610	635	661	688
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	34 399	32 430	31 437	32 418	-
Soliditet (%)	17%	12%	11%	10%	-
Total långfristig belåning (kkr)	156 000	210 000	230 000	250 000	-

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 un-

derhåll 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 1.530.842 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 2020-01-01	2.953.340	29.250.570	530.200	418.581	33.152.691
Upplåtelser	0	0	-	-	0
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	118.000	118.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	-	-	-	0	0
Avsatt till reservfonden	-	-	-	-	-
Lyft ur reservfonden	-	-	-	-	-
Utgående balans 2020-12-31	2.953.340	29.250.570	530.200	536.581	33.270.691

FRITT EGET KAPITAL	Dispositionsfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	99.654	-	99.654
Avsättning till Föreningens yttre reparationsfond	-118.000	-	-118.000
Lyft ur Föreningens yttre reparationsfond	0	-	0
Förra årets resultat	-1.471.654	-	-1.471.654
Årets resultat	-	-1.530.842	-1.530.842
Utgående balans 2020-12-31	-1.490.000	-1.530.842	-3.020.842

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	35 289 982	33 784 861
Övriga rörelseintäkter	not 2	234 247	386 740
Försäkringsersättningar	not 3	0	2 000 000
			
Summa rörelseintäkter		35 524 229	36 171 601
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 4	-22 664 706	- 22 276 816
Fastighetsskatt		-1 105 069	-1 060 930
Kostnader i försäkringsärenden	not 5	-1 165 543	- 4 041 510
Underhållskostnader	not 6	-2 692 971	-2 375 275
Personalkostnader	not 7	-482 443	-493 624
Avskrivningar	not 8	-6 227 966	-4 884 496
			
Summa rörelsekostnader		-34 338 698	-35 132 651
			
= Rörelseresultat		1 185 531	1 038 950
- RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter	not 9	0	0
Räntekostnader		-2 716 373	-2 510 604
			
= Resultat efter finansiella poster		-1 530 842	-1 471 654
= ÅRETS RESULTAT		-1 530 842	-1 471 654

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 10	264 584 566	262 943 417
Inventarier och verktyg not 11	980 716	1 414 306
Pågående nyanläggningar not 12	23 348 837	15 139 371
Summa anläggningstillgångar	288 914 119	279 497 094
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	162 240	217 458
Skattefordringar	0	30 835
Övriga fordringar	4 640 803	4 503 686
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 13	597 351	572 378
Kassa och bank	41 221	15 706
Summa omsättningstillgångar	5 441 615	5 340 063
SUMMA TILLGÅNGAR	294 355 734	284 837 157

MER BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	not 14	2 953 340	2 953 340
Upplåtelseavgifter	not 15	29 250 570	29 250 570
Reservfond		530 200	530 200
Föreningens yttre reparationsfond	not 16	536 581	418 581
Summa Bundet eget kapital		33 270 691	33 152 691
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	not 17	-1 490 000	99 654
Årets resultat		-1 530 842	-1 471 654
Summa Fritt eget kapital		-3 020 842	-1 372 000
Summa Eget kapital		30 249 849	31 780 691
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 18	170 000 000	230 000 000
Summa Långfristiga skulder		170 000 000	230 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 18	80 000 000	0
Checkräkningskredit	not 19	3 924 022	13 263 632
Medlemmarnas inre reparationsfond	not 20	1 887 657	1 849 888
Leverantörsskulder		2 128 019	2 625 460
Övriga skulder		108 706	9 500
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 21	6 057 481	5 307 986
Summa Kortfristiga skulder		94 105 885	23 056 466
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		294 355 734	284 837 157

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 22 och 23

KASSAFLÖDEANALYS

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)	2020	2019
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-1 531	-1 472
Betald skatt	0	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 228	4 884
Avsättning till inre reparationsfonden	113	113
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	992	-1 920
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-717	-1 229
		
= KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	5 085	376
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-15 645	-39 860
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0
		
+ KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-15 645	-39 860
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av checkräkningskredit	-9 340	13 264
Upptagna lån	20 000	20 000
Amortering av skuld	0	0
Medlemmarnas uttag ur inre reparationsfond	-75	-96
Upplåtelse- och grundavgifter	0	2 800
		
+ KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	10 585	35 968
= ÅRETS KASSAFLÖDE	25	-3 516
Likvida medel vid årets början	16	3 532
Likvida medel vid årets slut	41	16
		
= ÅRETS KASSAFLÖDE	25	-3 516

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 styrelse, valberedning och lekmannarevisor.

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 2019 reviderat samtliga tillgångarnas kvarstående nyttjandeperioder vilket resulterat i delvis nya bedömningar. Detta bland annat vad avser »nya bostadslägenheter« vilka är upplåtna som bostadsrätter utan begränsning i tiden. Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: **Fastigheterna** skrivs av med separata avskrivningsplaner för dess huvudsakliga komponenter (dessa avskrivningstider varierar mellan 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

	2020	2019
Bostäder upplåtna med bostadsrätt	31 619 381	30 393 242
Hyseslägenheter	51 400	77 100
Lokaler hyresrätt	210 216	210 216
Lokaler bostadsrätt	144 120	138 576
Bostadsrättsgarage	951 654	915 120
Parkeringsplatser och övrigt	2 426 142	2 163 538
Medlemmarnas reparationsfond	-112 931	-112 931
		
Summa årsavgifter och hyror	35 289 982	33 784 861

NOT 2: Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning från medlemmar	234 247	386 740
		
Summa övriga rörelseintäkter	234 247	386 740

NOT 3: Försäkringsersättningar	2020	2019
Försäkringsersättningar	0	2 000 000
		
Summa försäkringsersättningar	0	2 000 000

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

NOT 4: Driftkostnader	2020	2019
Reparationer	751 648	948 574
Fastighetsskötsel	1 403 648	1 382 407
Bevakning	447 433	245 419
Trädgårdsskötsel	1 970 662	1 875 161
Snöröjning	653 350	920 969
Inomhusstädning	985 341	930 000
Sophantering	1 915 032	1 155 859
Uppvärmningskostnader	5 736 725	6 032 682
Vattenavgifter	2 225 878	1 995 865
Fastighetsel	847 547	965 610
Försäkringar	394 804	384 185
Ekonomisk förvaltning	1 054 668	1 038 825
Tillkommande administrativ förvaltning	505 954	567 285
Revision *	220 625	226 500
Koordinator	1 284 003	1 265 013
Kommunikation & IT-system	406 633	417 337
Övriga förvaltningskostnader	1 481 417	1 552 502
Kabel-TV	379 338	372 623
		
Summa driftkostnader	22 664 706	22 276 816

* Beloppet fördelar sig enligt följande:

Finnhammars Revisionsbyrå	136 000	147 125
Andra uppdrag än revisionsuppdrag	84 625	79 375

NOT 5: Kostnader i försäkringsärenden	2020	2019
Kostnader i försäkringsärenden	1 165 543	4 041 510
		
Summa kostnader i försäkringsärenden	1 165 543	4 041 510

Beloppet består av kostnader som föreningen haft i ärenden som också till en betydande del täcks 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	2020	2019
Planerat underhåll	2 692 971	2 375 275
		
Summa underhållskostnader	2 692 971	2 375 275

NOT 7: Personalkostnader	2020	2019
Styrelse	380 307	383 904
Sociala kostnader	102 136	107 988
Övriga personalkostnader	0	1 732
		
Summa personalkostnader	482 443	493 624
NOT 8: Avskrivningar	2020	2019
Ursprungliga byggnader	331 386	326 280
Underhållsåtgärder byggnader	4 597 405	3 373 065
Nya bostadslägenheter	259 030	259 032
Nya lokaler	937 765	812 844
Inventarier, verktyg med mera.	102 380	113 275
		
Summa avskrivningar	6 227 966	4 884 496
NOT 9: Övriga ränteintäkter	2020	2019
Ränta transaktionskonton etc	0	0
		
Summa övriga ränteintäkter	0	0
NOT 10: Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Mark	2 664 000	2 664 000
Ursprungliga byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 365 000	36 365 000
Ingående avskrivningar	-30 068 664	-29 742 384
Årets avskrivningar	-331 386	-326 280
		
Redovisat värde Ursprungliga byggnader	5 964 950	6 296 336
Underhållsåtgärder byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	229 262 371	162 027 840
Investering	3 693 472	67 234 531
Omklassificering av tillgångar	-3 251 579	0
Ingående avskrivningar	-40 473 018	-37 099 953
Årets avskrivningar	-4 597 405	-3 373 065
Omklassificering av avskrivningar	161 364	0
		
Redovisat värde Underhållsåtgärder byggnader	184 795 205	188 789 353
Nya bostadslägenheter		
Ingående anskaffningsvärde	20 716 082	20 716 082
Investering	0	0
Ingående avskrivningar	-6 026 522	-5 767 490
Årets avskrivningar	-259 032	-259 032
		
Redovisat värde Nya bostadslägenheter	14 430 530	14 689 560

Nya lokaler		
Ingående anskaffningsvärde	54 159 346	50 435 223
Investering	3 644 215	3 724 123
Omklassificering av tillgångar	3 697 392	0
Ingående avskrivningar	-3 655 178	-2 842 334
Årets avskrivningar	-937 765	-812 844
Omklassificering av avskrivningar	-178 129	0
		
Redovisat värde Nya lokaler	56 729 881	50 504 168
Summa byggnader och mark		
	264 584 566	262 943 417
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	443 677 000	443 677 000
Taxeringsvärden mark	306 800 000	306 800 000
		
Summa taxeringsvärden	750 477 000	750 477 000
Fastighetens taxeringsvärde fördelas		
Taxeringsvärden bostäder	740 000 000	740 000 000
Taxeringsvärden lokaler	10 477 000	10 477 000
		
Summa	750 477 000	750 477 000
NOT 11: Inventarier och verktyg		
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 061 005	1 439 387
Nyanskaffningar	97 838	621 618
Omklassificering av tillgångar	-445 813	0
Ingående avskrivningar	-646 699	-533 424
Återförda avskrivningar resp utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-102 380	-113 275
Omklassificering av avskrivningar	16 765	0
		
Redovisat värde Inventarier och verktyg	980 716	1 414 306
NOT 12: Pågående nyanläggningar		
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 139 372	46 859 044
Årets nedlagda kostnader	15 006 422	38 084 174
Överfört till färdigställda byggnader	-6 796 957	-69 803 846
		
Summa Pågående nyanläggningar	23 348 837	15 139 372
NOT 13: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	398 705	394 804
Övrigt	198 646	177 574
		
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	597 351	572 378

NOT 14: Grundavgifter	2020-12-31	2019-12-31
Grundavgifter	2 953 340	2 946 056
Grundavgifter under perioden	0	7 284
		
Summa Grundavgifter	2 953 340	2 953 340

NOT 15: Upplåtelseavgifter	2020-12-31	2019-12-31
Upplåtelseavgifter	29 250 570	26 457 854
Upplåtelseavgifter under perioden	0	2 792 716
		
Summa Upplåtelseavgifter	29 250 570	29 250 570

NOT 16: Föreningens yttre reparationsfond	2020-12-31	2019-12-31
Föreningens yttre reparationsfond 1/1	418 581	300 581
Stadgeenlig avsättning (minst 0,3 % av anskaffningsvärdet)	118 000	118 000
		
Summa Föreningens yttre reparationsfond	536 581	418 581

NOT 17: Dispositionsfond	2020-12-31	2019-12-31
Dispositionsfond 1/1	99 654	4 403 777
Stadgeenlig avsättning föreningens yttre reparationsfond	-118 000	-118 000
Förra årets resultat enligt stämmobeslut	-1 471 654	-4 186 123
		
Summa Dispositionsfond	-1 490 000	99 654

NOT 18: Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken *	250 000 000	230 000 000
Avgår Handelsbanken (kortfristig del) **	-80 000 000	0
		
Summa Skulder kreditinstitut	170 000 000	230 000 000

*46 miljoner bundet till 1,55% ränta, 124 miljoner bundet mot STIBOR med ett tillägg på 63 punkter (0,63 %-enheter) samt 80 miljoner rörligt som till årsskiftet uppgick till 1,12 respektive 1,22%. **Den kortfristiga delen kommer att förlängas.

NOT 19: Checkräkningskredit	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	20 000 000	20 000 000
Outnyttjad kredit	-16 075 978	- 6 736 368
		
Utnyttjad del	3 924 022	13 263 632

NOT 20: Medlemmarnas inre reparationsfond	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas inre reparationsfond 1/1	1 849 888	1 832 954
Uttag ur inre reparationsfond	-75 162	-95 997
Avsättning enligt stadgar	112 931	112 931
		
Summa Medlemmarnas inre reparationsfond	1 887 657	1 849 888

NOT 21: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	2 934 017	2 726 092
Upplupna kostnader, Sollentuna Energi (SEOM)	1 081 207	1 339 424
Fastighetsskatt	1 105 069	0
Övrigt	937 188	1 242 470
		
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 057 481	5 307 986

NOT 22: Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

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
fastställdes enhälligt av
styrelsen för bostadsrättsföreningen Solhjulet
den 18 maj 2021



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 20 maj 2021

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 2020-01-01– 2020-12-31. 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 2020 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 2020-01-01— 2020-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 20 maj 2021

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

Kerstin Hedberg
AUKTORISERAD REVISOR

BUDGET FÖR 2021

Beloppen på denna sida i kkr (tusen kronor)

INTÄKTER

Bostadsrättslägenheter	32 947
Hyreslägenheter	0
Bostadsrättslokaler	150
Lokaler med hyresrätt	210
Bostadsrättsgarage	993
P-platser	2 755
Gästrum	125
Övriga intäkter	300
Avgår outhyrt	-182
Stadseenlig avsättning inre repfond	-113

Summa intäkter

.....
= 37 185

KOSTNADER

Reparationer	-1 500
Fastighetsskötsel	-1 542
Koordinator / Vicevärd	-1 310
Bevakning	- 298
Trädgårdsskötsel	-1 775
Snöröjning	-646
Inomhusstädning	- 1 007
Sophantering	- 1 856
Uppvärmningskostnader	- 6 564
Vattenavgifter	-2 354
Elavgifter	-821
Fastighetsförsäkring	- 405
Ekonomisk förvaltning	-1 076
Övriga förvaltningskostnader	-2 000
Personalkostnader	-493
Kabel-TV	-386
Fastighetsskatt	-1 117
Underhållskostnader	-2 300
Räntekostnader	- 2 785
Avskrivningar	- 6 500

Summa kostnader

.....
= - 36 735

RESULTAT

450



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHJULET

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