

Bostadsrättsföreningen Den Gyldene Porten

Tio år i en förnyad del av Solna



av
Bengt Olof Engström

FÖRORD

Behöver man fira en bostadsrättsförenings tioårsjubileum? Dessutom är det faktiskt elva år sedan själva föreningen bildades, i mars 1999. Så vad är det vi firar?

Jo.

Vi firar att föreningen för tio år sedan, den 1 december 2000, köpte det hus vi bor i.

Vi firar att alla vi medlemmar sedan tio år är delägare i vårt eget boende. Inte så att vi äger var sin bit av själva huset, men vi har äganderätt genom vår boendeform, bostadsrätten. Inom gemensamma ramar kan vi alla påverka och personligt utforma vår boendemiljö.

Vi firar att vår del av Solna stad, Västra Skogen, under dessa tio år har förvandlats från en grå betongförort till ett vackert, välskött och attraktivt bostadsområde – en metamorfos som vi boende själva tagit initiativ till och genomfört.

Vi firar vår gemenskap i föreningen, i huset, på gatan och i grönskan.

Vi firar för att kunna träffas och tillsammans under glada och lediga former, inte bara vid våra arbetsdagar, bredda och fördjupa den personliga kontakten mellan oss som bor här.

Denna skrift berättar om vårt område, om hyreshustiden, om köpet, om förvandlingen av fastigheten, om arbetet i Brf Den Gyldene Porten under de tio åren. Den riktar sig såväl till dem som bott här länge och upplevt förvandlingen som till alla dem som flyttat in i den färdiga föreningen och vill veta mer om var de hamnat.

Skriften är i huvudsak objektiv – den bygger på kontrollerade fakta. Men den är också i viss mån personlig – jag har bott här sedan i maj 1987 och upplevt förvandlingen, jag har arbetat aktivt i föreningen.

Jag tackar föreningens styrelse för stöd och uppmuntran i mitt skrivande, och jag är varmt tacksam mot en rad personer som hjälpt mig med fakta och genom att kontrollläsa texten: Sven och Solveig Ringqvist, Jan Nilsson, Urban Asklund, Henrik Wånge, Stefan Söderberg.

Solna i september 2010

Bengt Olof Engström

Författaren är fil. dr och musikedirektör, tidigare konserthuschef i Stockholm.

Två gamla skogar och ett ståtligt chateau

Skogen hette Ingenting. Den låg bakom Karlbergs slott och lär ha sitt namn efter Carl Michael Bellmans sommartorp Ingenting, som han fått av Gustav III. Det finns rester av skogen kvar, det mesta är idag bebyggt med Postens jättelika hus och med bostäder. Kring Statens Bakteriologiska Institut (SBL Vaccin) har ett nytt bostadsområde vuxit fram. Den delen av Huvudsta heter också Ingenting.

Väster om Ingenting låg en annan skog, på och runtomkring en hög klippa. Eftersom den låg där den låg, kallades den helt enkelt för Västra skogen. I dess kant mot Ulvsundasjön fanns förr ett bostadsområde, flerfamiljshus av trä för arbetarna i de stenbrott som förr fanns i Huvudsta. En omfattande stenbrytning skedde från ca 1860 till in på 1930-talet. Det var den dåvarande ägaren till Huvudsta, Gustaf Wibom som startade stenbrott och stenhuggeri, senare tog Stockholms stad över. Det största stenbrottet låg i Jungfrudansen, och där ingick fångar från Långholmen i arbetsstyrkan. Två gamla hus finns kvar, Furuberg (1885) och Sofiehem (1879), båda idag välvårdade kulturminnen och försedda med små informativa skyltar.

Omkring sekelskiftet 1900 var Västra skogen ett populärt utflyktsmål för stockholmare – man kom hit med tåg eller ångbåt. Här fanns en folkpark med utomhusteater. Traditionen med teater lever kvar på somrarna i Augustendal, ursprungligen byggt som änkesäte för Augusta Wibom, numera en 4H-gård, där barn kan umgås med olika slags husdjur och roa sig i lekparken. I skogarna red en gång kadetter och officerare från Karlberg omkring och motionerade frustande hästar, och raggare samlades vid Talluddens kafé nere vid vattnet. Sedan 1990-talets början har en stor båthamn vuxit fram, Pampas Marina, som idag utvecklats till en mångskiftande marin marknadsplats med restaurang. Där bor också sedan ett tiotal år ett 40-tal familjer permanent på vattnet, dels i äldre husbåtar, dels i moderna, flytande så kallade Aquavillor. Vid stranden intill kan man bada, där finns en restaurang, där finns en tankstation för båtar och där ligger Bergdalsviks båtklubb.

Vårt område härstammar från en stor egendom, Huvudsta gård. Den ståtliga gula huvudbyggnaden tillkom på 1830-talet, ägare var gelbgjutaråldermannen Johan Wibom. Ättlingar till honom innehar alltjämt delar av fastigheten. Johan är den Wibom som fått ge namn åt Wiboms väg. Det lär vara familjen Wibom som är utsatt för en nidbild i romanen ”Selams” av författaren Sigfrid Siwertz. Han bodde i sin ungdom i Antonsberg vid Ulvsundasjön, och han kände och avskydde de mäktiga och hårdföra Wiboms. Strax ovanför ingången till Huvudstabadet ligger det gamla ”Huvudsta slott”, en mindre träbyggnad där Anckarström, general Pechlin med flera enligt vad som berättas planerade mordet på kung Gustav III. Slottet förvaltas idag av Solna församling, som där bedriver förskoleverksamhet.

Bebyggelsen på klippan

År 1898 styckades stora arealer av från Huvudsta gård och bebyggdes av olika privata markägare med hyreshus av ganska låg standard. När Solna blivit egen stad 1943, köpte Wallenbergföretaget Valvet upp en stor del av Huvudsta, som sedan såldes vidare till kommunen. Efter tio år av planerande rev man den gamla bebyggelsen, och det nya Huvudsta började växa fram. Företaget Bergshamrabyggen startade 1967 bygget av de första 269 lägenheterna i Västra skogen. Arkitekt var Kaj Sucksdorff. Högst upp på det stora berget restes i själva kanten ovanför sjön nio stycken 11 våningar höga stjärnhus i en vid båge. Ett fantastiskt läge med hela Stockholm i blickfånget. Innanför stjärnhusen uppfördes i en

parallell båge ett sjuvåningshus, 300 meter långt, på sin tid Sveriges längsta bostadsfastighet. Området rundades av med ett lägre, tvärställt vinkelhus utanför det långa husets västgavel.

Mellan de två husbågarna drogs en väg, som slutade i en rondell mot bergkanten i sydväst. Vägen fick namn efter den socialdemokratiska politikern kopparslagaren Johan Enberg (1876-1956). Det fördes under 1930-talet diskussioner om Solnas framtida kommunala status. Somliga ansåg att Solna borde inkorporeras med Stockholm, andra tyckte att Solna och Sundbyberg skulle slås ihop till en kommun. Enberg motsatte sig alla idéer om sammanslagning, han ville att Solna skulle vara en egen stad. Så blev det också, och Johan Enberg blev den nya stadens förste borgmästare. För sin kamp om Solnas självständighet hedrades han med en egen gata.

Vid infarten till Johan Enbergs väg ligger ett mäktigt parkeringshus. Här fick alla hyresgäster i de nya husen var sin parkeringsplats, en sådan hörde till varje lägenhet. Garagefickorna efter gatan var avsedda för gäster, och alla platser där var avgiftsbelagda. Men detta system höll inte och avskaffades snart – många behövde inte parkeringsplats, andra ställde hellre sin bil ute, där man parkerade billigt. Till parkeringshuset kom nu företag, och garageplatserna uthyrdes på vanligt sätt. I bottenvåningen flyttade en Konsumbutik in, den hade först legat i en barack mitt emot utfarten från Emmylundsvägen. Längre fanns också ett postkontor intill, nedlagt i samband med den stora avvecklingen av postens alla offentliga lokaler. Där finns nu en pizzeria, och i den lokal där grönsaksaffären huserar, låg tidigare en videobutik för filmuthyrning. I Kina-restaurangens hörn hade Handelsbanken ett kontor. Vid torgets ände i loftgångshusets bottenvåning fanns en gång en bra biblioteksfilial. Den flyttade på 90-talet till Tallbackaskolan, men är nedlagd också där. Nu är det kinesiskt även i det gamla biblioteket – Biyunakademins Hälsocenter. Därmed har hälsovården återvänt – ända till 2006 hade Västra Skogens vårdcentral sina lokaler en trappa upp i loftgångshuset.

Det är lätt att ta sig kommunalt till och från Västra skogen. Det var det inte i början. Då fanns en busslinje, som från Västra Skogens torg gick bort mot Huvudsta allé, ned genom denna och sedan längs stranden in till Karlberg och Norra Bantorget. Tunnelbanans blå linje togs i bruk den 31 augusti 1975 och går hit från centrala Stockholm i sina båda sträckningar – mot Hjulsta (nr 10) och Akalla (nr 11). Och det är nära till storstadens hjärta – inte ens tio minuter tar det att resa in till T-Centralen. I stationens övervåning har Blå linjen sin trafikledning. Västra skogens station är stor och djup, faktiskt den djupast belägna i Stockholm – tågen går hela 40 meter under marken. Rulltrappan är hela tunnelbanesystemets längsta med sina 66 meter. Den konstnärliga utformningen vid perrongerna är signerad Sivert Lindblom, och det är konstnärens egen profil som förlängts i den höga stensockeln.

Mera konst finns. Uppe på torget möter vi den roliga ”Schlaraffenland – Ett lyckorike där lättjan är en dygd” av Roland Persson (2001). De många kuddarna avser att mjuka upp intrycket av stentorget, trots att de är gjutna i betong. Områdets andra ände pryds av dess stora sevärdhet, skulpturen ”Porten” (1971) av Björn Erling Evensen, fyra meter hög i förgylld brons. Konstverket är så berömt, att Johan Enbergs väg då och då gästas av bussresor med just denna skulptur – och givetvis också den storslagna utsikten över vattnet – som studiemål.

Vägen mellan torget och Wiboms väg kantas av de två stora studenthemmen ”Pax”- det äldre i gult tegel från 1970-talet, det nya från 2004 – och av Granbackaskolan. Där går ca 250 elever i grundskola för låg- och mellanstadiet. Genom en ingång i gaveln mot Armégatan kan man komma in och motionera på det populära ”Granbacka Gym och Motion”. Granbackaskolans matsal är platsen för alla föreningsmöten i Brf ”Den Gyldene Porten”. På andra sidan

om centrum, nere i skogen ovanför Pampas, ligger det väldiga byggnadskomplex som tidigare innehöll Arbetarskyddsstyrelsen och Yrkesinspektionen. De slogs ihop 2001 och blev Arbetsmiljöverket, som sedermera flyttade till Kungsholmen. Nu står lokalerna ödsligt tomma.

Trettio år som hyreshus

Byggnationen av husen på klippan kom snabbt igång. I början av 1969 var det visning av lägenheterna, och redan i mars 1969 kunde hyresgästerna flytta in i det långa huset. Då var formarna redan satta till stjärnhusen, men byggstarten blev något fördröjd, eftersom man först inte kunde komma överens om ifall det räckte med en enda hiss i de lägenhetsrika höghusen. Långhuset uppfördes av byggnadsföretaget Forss & Son, övriga hus i Västra skogen har byggts av BPA. Byggherre samt hyresvärd under de första 20 åren var Bergshamrabyggen.

Omkring 1990 övertog det kommunala bostadsbolaget Solnabostäder ägare- och värdskap. Det förvaltrade sedan fastigheterna fram till försäljningen år 2000. Olika styrelseordförande och verkställande direktörer förklarade under åren vid upprepade informationsmöten för hyresgästerna att man skulle vara – eller åtminstone bli! – Solnas bästa värd. De som bodde här vid denna tid ställde sig dock alltmer skeptiska inför hur man levde upp till dessa ambitioner. Eftersom samtliga hus inom hela området hade en och samma ägare, fanns det heltidsanställda fastighetsskötare, som huserade i en lokal vid torget, där också områdeschefen ibland uppehöll sig. I bortersta kortändan på långhuset, med ingång nr 56, låg längs en lång korridor en rad lokaler avsedda för de arbetare vilka titt som tätt behövdes för olika slags reparationer i husen – omklädningsrum med dusch, förråd och kök. Längst in fanns i ett särskilt större rum en teknisk central, från vilken gemensamma anordningar inom hela området styrdes – påslag och avstängning av elektriska dörrlås, ytterbelysning etc. Huset hade då planteringar enbart längs framsidan, och de sköttes med omsorg av en flitig äldre trädgårdsanläggare som allmänt gick under namnet ”Kalle Grön” .

Söndagen den 18 april 1982 kom KATASTROFEN. Klockan 13.40 (precis) upptäcker man att det stiger upp rök upp från taket ungefär mitt i långhuset. Det brinner, brandkåren larmas. Efter ungefär 10 minuter är rökutvecklingen mycket stark med tjocka svarta rökmoln, och inom en timme är hela vindsvåningen övertänd. En av Solnas största bränder har fått sin dramatiska start. Lågor och brandrök syns över hela Stockholm, tusentals människor kommer för att titta. Brandkåren var snabbt på plats, alla boende i hela det väldiga huset evakuerades, de som bodde högst upp fick räddas med skylift. En kraftig nordlig blåst gav branden god fart, och vindens riktning gjorde att elden kom att mest skada den del av huset, som nu ägs av vår förening. Det fanns brandväggar på vinden, men dessa gick inte upp genom taket. Branden kunde därför via taket snabbt sprida sig åt båda hållen i det långa huset. Somliga förvarade gasoltuber, bensindunkar och annat eldfarligt på vinden. Det blev explosioner, som förvärrade branden. Inga människor skadades dock allvarligt.

Det visade sig att branden troligen var anlagd i ett av soprummen. Den hade därifrån stigit upp till taket genom sopnedkastet. Följderna blev stora, framför allt de övre våningarna blev svårt härjade av både elden och släckningsarbetet. Redan på måndagen kunde de flesta boende i de nedre våningarna återvända hem. Många hade sot och vattensador, men ett stort antal lägenheter var bara obetydligt berörda av branden. Dåvarande fastighetsägaren Bergshamrabyggen satte in stora resurser för att reparera huset, men först i december, alltså efter åtta månader, kunde de som bodde högst upp i nr 52 och 54 återvända till sina hem. Nu hade nya, genomgående brandväggar byggts såväl mellan de tre fastigheterna i långhuset som mitt i dessa – i vår del av huset mellan nr 50 och 52. Lägenheterna var åter i gott skick.

I mitten av 1990-talet insåg bostadsbolaget Solnabostäder, att något måste göras åt fasaderna på områdets många stora hus. Rappningen började släppa här och var, balkongerna behövde rustas upp. En renovering av stjärnhusen påbörjades. De fick nu helt nya fönster, av ”vipp”-modell. Även vinkelhuset fick dessa nya fönster, och avsikten var att även vårt stora hus skulle utrustas med sådana. Samtidigt aktualiserade Solnabostäder en renovering av fasader och balkonger. Man kom med förslag till nya utvidgade balkonger – de skulle bli större genom att förlängas mer på den ena sidan än på den andra. Där två balkonger möts skulle de skjuta fram som en spets. Förslaget blev mycket diskuterat, och några boende övarklagade det till Hyresnämnden. Detta tog tid, och den planerade renoveringen fördröjdes. I samma veva började det ryktas, att hela området möjligen skulle försäljas. Till vem? Riskerade de boende kanske att få en mindre seriös ägare? Skulle området förtätas, bebyggas med nya höghus? Ingen visste. På initiativ från personer inom vår fastighet och i vinkelhuset bildades bland de boende föreningen ”Johan Enbergs vägs vänner”, som ville bevaka frågan och som krävde att politikerna i Solnabostäders styrelse klart redovisade sina planer för området.

I en situation som denna har emellertid de boende förköpsrätt, om man bildar bostadsrättsförening. Därför blev det genast full aktivitet överallt, snabbt skapades bostadsrättsföreningar inom områdets olika fastigheter. Alla ville ha beredskap, ifall ett köperbudande skulle komma. Snart fanns föreningar som omfattade alla fastigheter utom en – stjärnhuset Johan Enbergs väg 1. Och alltså, sommaren 2010, är detta ett hyreshus, numera ägt (och sent omsider även renoverat) av kommunens fastighetsbolag Signalisten.

Bostadsrättsföreningen Den Gyldene Porten kommer till

Den 18 februari 1999 informerade styrelsen för Solnabostäder alla boende i Västra Skogen att Solna kommunfullmäktige ville göra det möjligt för hyresgästerna i de av staden ägda bostadsbolagen Solnabostäder och Signalisten att köpa sin fastighet. Informationen till hyresgästerna meddelade att boende som var intresserade kunde bilda en bostadsrättsförening i syfte att köpa de hus de bor i. Man berättade också, att om en sådan förening bildades, kunde de som inte ville vara med i denna och inte ville köpa sin bostadsrätt få bo kvar som hyresgäster hos bostadsrättsföreningen.

Det gick en våg av ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter genom Sverige just då. Hyresgästföreningen och socialdemokraterna motsatte sig ombildningar. Hyresrätter är hyresrätter, menade man. Fastigheterna ska redan från början vara avsedda som bostadsrätter om man ska ha sådana. I det borgerligt styrda Solna gick båda aktörerna genast till attack mot Solnabostäders inbjudan till att bilda bostadsrättsföreningar. ”Vi kommer att ägna all nödvändig kraft MOT förslagen” meddelar Hyresgästföreningen i sitt informationsblad mars 1999, och man ägnar sig åt att informera skriftligt om fördelar med att hyra och nackdelar med att äga sitt boende. ”Låt inte dem som vill förändra ditt boende skapa oro och osäkerhet i ditt hus.” Samtidigt går socialdemokraterna i Solna ut med varningsbrev. De anser att fastigheterna kommer att säljas alltför billigt.

Också på riksplanet agerar socialdemokraterna mot de många planerade ombildningarna. Regeringen får, med stöd av v och mp, riksdagen att sent på våren besluta om en höjd nivå på den majoritet bland de boende, som behövs för att besluta om en ombildning. Från den 1 juli ska inte längre gälla vanlig enkel majoritet (över 50%), utan det krävs samtycke av minst två tredjedelar av de boende (66/67%). Det ska försvåra ombildningar.

Torsdagen den 25 mars 1999 träffas fyra personer från fastigheten Johan Enbergs väg 48-54 för att vid konstituerande stämma bilda en bostadsrättsförening i fastigheten Fältmarskalken

2: Christian Nilsson, Johan Olsson, Sven Ringqvist och Bengt Olof Engström – två män i 35-årsåldern, två pensionärer. Juristen Nilsson väljs till ordförande vid mötet, Engström till sekreterare. Beslut fattas att bilda en bostadsrättsförening. Föreningens namn skulle vara Den Gyldene Porten – med anknytning främst till vårt vackra konstverk men också till Bellman och den välkända krogen i Gamla stan. Vinkelhuset hade redan till sin förening tagit det ståtliga namnet Fältmarskalken, de två andra föreningarna i huset hette Marskalken 1 och Marskalken 2. Vi ville knappast vara Marskalken 3. Om namnförslaget inte skulle kunna godkännas av Patent- och Registreringsverket (PRV) föreslogs alternativet Brf Utsikten eller Brf Enberget 3.

Stadgar antogs (förslag fanns redan, utarbetat av PRV, med smärre förändringar från gruppen). De närvarande valdes till styrelse och som suppleant valdes Anita Sribhadung. Revisorer blev Randolph Norberg och Irma Persson. Mötet beslöt enhälligt att omedelbart registrera föreningen hos PRV. Detta skedde den 30 april 1999. Föreningen fick organisationsnumret 769604-2303. Namnet Den Gyldene Porten godkändes. Första steget var taget.

Köpet

I början av september 1999 meddelade styrelsen alla boende i fastigheten, att Kommunfullmäktige och Solnabostäders styrelse nu hade beslutat erbjuda hyresgästerna att köpa sina hus för ombildning till bostadsrätter. Intresset för detta hade under de gångna månaderna vuxit bland de boende. Alla inom vår fastighet inbjöds nu att mot en symbolisk avgift bli medlemmar i föreningen DGP. Styrelsens utgångspunkter för ombildningen var två: det skulle med lämpliga lån på 80-100% av insatsen inte vara dyrare att bo här med bostadsrätt än med hyresrätt, och den välbelägna men underhållsmässigt ganska eftersatta fastigheten skulle få en behövlig upprustning.

Köp av fastigheten började förberedas av styrelsen. Samtidigt arbetade de två andra föreningarna i långhuset med sina inköpsplaner. De gemensamma frågorna var många, av både ekonomisk, teknisk och social art. Därför skapades en samarbetsgrupp, som under de kommande månaderna regelbundet träffades för att ventilera alla uppkommande problem. I varje förening i huset fanns det personer med kunskap i byggnadsfrågor och med erfarenhet från bostadsrättsföreningar. Detta interna kunnande kompletterades med konsulten Stefan Sjöstedt, specialist på ombildningar, som skulle se till att vi inte missade något i våra bedömningar av fastigheten och att priset blev rätt. Säljaren Solnabostäder lät göra en grundlig teknisk besiktning och värdering av fastigheten, där också föreningens styrelse deltog.

I början av juni 2000 anordnade DGP:s styrelse föreningens första egna informationsmöte – i Granbackaskolan, där sedan alla föreningsmöten hållits. Ett noggrant förarbete fortsatte under sommaren och kulminerade första veckan i september, då styrelsens medlemmar gjorde personliga besök hos alla boende för att ge mera detaljerad information om vad som gäller vid köp av fastighet och bostadsrätt. Efter ännu ett allmänt informationsmöte, den 7 september, ansåg styrelsen att föreningen var redo att fatta beslut om köp.

Köpstämman ägde rum onsdagen den 20 september 2000. De vid stämman närvarande 73 medlemmarna (81% av de boende i fastigheten) beslöt enhälligt, att föreningen Den Gyldene Porten skulle anta budet från Solnabostäder. Ungefär samtidigt fattade de två andra föreningarna i långhuset beslut om att köpa sina fastigheter. Priset på vår fastighet var 61 miljoner kronor. Då hade DGP fått fem miljoner i rabatt, eftersom planerade renoveringar i huset, bland annat av fönster, inte genomförts av Solnabostäder.

Styrelsen beslutade att de lån som föreningen behövde för köpet skulle placeras hos SBAB (Statens Bostadsfinansierings AB), och den föreslog att de hyresgäster som stod i begrepp att köpa bostadsrätt också skulle ta upp behövliga lån hos SBAB. Där kunde man vara generös, eftersom de fått de stora fastighetslånen, och SBAB erbjöd låneräntor som låg minst en procent under vad övriga banker bjöd. Man öppnade till och med ett tillfälligt kontor vid torget i Västra Skogen för dem som ville diskutera bostadsrättslån.

Fredagen den 1 december 2000 gjordes affären upp på Solnabostädernas kontor, och från denna dag står bostadsrättsföreningen Den Gyldene Porten som ägare av fastigheten. Omgående började styrelsen nu skriva avtal om upplåtelse av bostadsrätt med de boende. Intresset var stort för att köpa. När hela övertagandeprocessen var genomförd senare under 2001, visade det sig att av föreningens 90 lägenheter hade 80 omvandlats till bostadsrätter. De som bodde i de övriga tio hade valt att stanna kvar som hyresgäster hos föreningen.

Styrelse och förvaltning

För att en bostadsrättsförening ska kunna ansvara för och väl vårda sin fastighet krävs en engagerad och bra fungerande styrelse. För att styrelsen ska kunna fullgöra sitt uppdrag på bästa sätt måste dess ledamöter leva i nära kontakt med föreningens medlemmar och förankra alla viktiga beslut hos dessa. Därutöver är det nödvändigt att alla föreningsmedlemmar känner sitt gemensamma ansvar för sin fastighet, att de intresserar sig för föreningens arbete. Ett problem vid en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt kan vara att de boende inte genast förstår skillnaden mellan att vara hyresgäst och delägare. På den punkten har vår förening haft en ganska bra utveckling. Såväl gamla hyresgäster som bott här länge – inte så få sedan huset byggdes – som de många nya familjerna, vilka successivt har flyttat in och direkt blivit bostadsrättsägare, har visat engagemang för föreningens arbete.

Ett särskilt ansvar ligger naturligtvis på styrelsens ordförande. Den posten har i vår förening hittills innehafts av fem personer: Christian Nilsson (1999-2002), Jan Nilsson (2003-2004), Bengt Olof Engström (2005), Henrik Wånge (2006-2007) och Annelie Olnils (2008-). Som sekreterare har arbetat i tur och ordning Bengt Olof Engström, Marianne Jansson, Anna Persson, Lilian Svanström och Cecilia Filipsson. Kassör har varit Johan Olsson, Morgan Ragnö, Ann Nilsson, Annelie Olnils och Henrik Wånge. Övriga ledamöter i styrelsen under olika perioder: Sven Ringqvist, Anita Sribhadung, Håkan Tysk, Cecilia Berndt, Urban Asklund, Kjell Jansson, Henrik Forsberg, Konny Hellstrand, Olli Verho, Jan Edmark, Rolf Dietrichsson, Tony Karlsson, Birgitta Torin, Stefan Söderberg, Karin Nyberg, Ugur Dincer och Anna Bärjegård. Några av dessa har betytt särskilt mycket för föreningen genom speciella kunskaper – Sven Ringqvist, Urban Asklund och Håkan Tysk med erfarenheter av fastigheter och byggnation, Ann Nilsson med bakgrund inom bankvärlden.

En central fråga behövde lösas allra först – styrelsen måste ha sakkunnig hjälp med förvaltningen av ekonomi och fastighet. Det finns gott om företag som erbjuder sina tjänster på dessa områden. Föreningen valde för den ekonomiska förvaltningen LRF Konsult AB. När de i december 2001 sålde sin fastighetsförvaltning till T&T Förvaltning AB i Spånga, flyttade föreningen över sitt kontrakt dit. Samarbetet med T&T har fungerat väl, och där sköter man alltså den ekonomiska förvaltningen åt Brf Den Gyldene Porten.

Betydligt trassligare har det varit kring frågan om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Från och med 1 december 2000 hade kontrakt tecknats med Bromma Fastighetsförvaltning, inte bara av DGP utan också av flera andra bostadsrättsföreningar i området. Firman hade

rekommenderats av bland andra vår konsult. Det visade sig snart vara ett misstag. Företagets unga ledning hade svaga resurser och dålig ordning, styrelsen fick allt större bekymmer, konflikterna blev allt fler. Omfattande arbeten på fastigheten förestod, men vi fick knappast den sakkunniga hjälp som behövdes. Man uppfyllde inte heller kontraktets självklara krav på regelbunden fastighetsskötsel.

Våren 2004 gick det inte längre. Från den 1 april skrevs kontrakt med T&T även om teknisk förvaltning. Men även här uppstod snart frågetecken om företagets kompetens och förmåga att uppfylla kontraktets alla åtaganden. Flera gånger under de kommande åren fördes långa överläggningar mellan företaget och styrelsen, kontrakt skrevs om, bättring utlovades, men alltför litet hände. Avtalet om teknisk förvaltning med T&T sades upp under 2007, och sedan den första februari 2008 bär CEMI/Storholmen ansvaret.

Redan från början insåg styrelsen vikten av kontinuerlig kontakt med och information till medlemmarna. *DGP-nytt* började regelbundet produceras i slutet av 2001 och utkommer numera 4-5 gånger om året. År 2005 fick föreningen egen *Hemsida* med adressen www.dengyldeneporten.se. Den uppdateras undan för undan. Föreningens vackra *logotype* med guldporten är skapad av konstnären Marie Sterte.

Huset – exteriören

Den rapport om fastighetens tillstånd som gjordes av konsultföretagen Newsec och Densia före köpet visade på en rad brister i underhållet. Det slogs fast att viktiga åtgärder måste vidtas, somliga ganska snart. Mest angeläget var det att renovera fönstren, men också fasad, balkonger, tak, hissar, tvättstuga och källare måste repareras, förnyas. Den prisrabatt på fem miljoner vi fått av Solnabostäder placerades i en fond för fastighetsreparationer, yttre och inre.

Fönster

På stjärnhusen och vinkelhuset hade fönstren bytts innan försäljningen. Vår förening fick nu själv ta hand om fönsterfrågan. I samråd med då ännu mycket energiska Bromma Fastighetsförvaltning valde styrelsen att gå en annan och mindre kostsam väg än den som använts för de andra husen. Företaget Prefond Fönsterrenovering fick uppdraget att genomföra sin egen konstruktion. Den innebar att endast ytterfönstret byttes. Fönsterkarmarna bekläddes med strängpressad aluminium, och nya ytterbågar av aluminium sattes in med 4 mm glas enligt företagets eget patent med en värmeisolerande hinna på rutans insida. Husets värmeekonomi förbättrades sålunda. På grund av områdets relativt avskilda läge – Johan Enbergs väg är en återvändsgränd – bedömde styrelsen att en dyrbar treglasmontering inte var nödvändig. Men hinnan på ytterfönstrets insida är en smula ömtålig och man får inte skrapa på den. Det sattes även in nya tätningslistor, koppelbeslag och fönsterbleck samt två termometrar per lägenhet. – Detta var första årets stora insats i föreningens arbete. Den ägde rum augusti-oktober 2001.

Fasader och balkonger

Husen vid Johan Enbergs väg kunde te sig ståtliga, men vid en närmare granskning såg man att de år 2000, vid 31 års ålder, hade blivit hårt slitna av väder och vind. Läget på klippan är ganska utsatt. Fasadbeläggningen hade spruckit på många ställen, på ytterväggarnas skrapiga yta klättrade ekorrar och fåglar, balkongerna var trånga, nötta och föga använda (annat än som förvaringsplatser), målningen på släta ytor var kraftigt missfärgad. Nästa tunga projekt inom vår förening blev att ta itu med en genomgripande renovering av fasader och balkonger.

För detta omfattande arbete krävdes samarbete med de andra föreningarna inom området och, naturligtvis, diskussioner med stadsarkitektkontoret, som skulle bestämma färgsättning,

balkongutformning mm. Så småningom enades vi om att det långa huset skulle ha samma typ av färgsättning som tidigare – alltså band i två olika färgtoner längs fasaderna. Skilda färger skulle markera gränserna mellan de tre fastigheterna/föreningarna. De gamla grå färgerna ersattes i vårt hus av gulbeiga nyanser. Bottenvåningen fick bli djupröd i stället för svart.

Balkongerna skulle kunna byggas ut med 50 cm, och de kom då att bli ca 7,5 kvadratmeter, en betydligt mer användbar yta än tidigare. Ganska snabbt uppkom frågan om inglasning. En så pass stor balkongyta skulle inglasad bli ett mycket användbart uterum på sommaren och, om man installerade infravärme, även under andra tider på året. Frågan om fasader och balkonger behandlades vid en extra föreningsstämma den 9 oktober 2002. Efter lång diskussion beslöt stämman att godkänna det förslag till färgsättning som utarbetats av styrelsen i samarbete med Solna stad, att låta bygga ut balkongerna med 50 cm och att därtill glasa in alla balkonger.

Egentligen hade styrelsens förslag varit, att de boende i Den Gyldene Porten enskilt skulle få besluta om och bekosta en inglasning. Så skedde i husets övriga två föreningar. Men under diskussionen på stämman kom fram synpunkter som ”Huset får ett oharmoniskt utseende om inte samtliga balkonger glusas in”, ”En generell upphandling blir billigare”, ”Inglasade balkonger minskar underhållet på sikt”, ”Huset stiger i värde”. Styrelsen ändrade då sitt förslag till att alla balkonger samtidigt med utbyggnaden också skulle glusas in. Detta beslöt sedan stämman med stor majoritet (37 röster för, 12 mot och 3 nedlagda). Den omfattande renoveringen finansierades bland annat genom att föreningen lånade 5 miljoner kronor. Kostnaden för inglasningen fördelades på de boende över flera år, varigenom vi i vår förening kom att få en något högre månadskostnad. Detta kan sägas ha utjämnats med råge genom den 10-procentiga sänkningen av avgiften från 1 juli 2010.

Två företag utförde arbetet, som pågick under perioden mars-oktober 2003. Fasaderna renoverades och färgades av Hed Fasad AB i Tyresö, ett företag med stor erfarenhet i branschen. I fasadrenoveringen ingick också att den hårt vindpinade gaveln mot sydväst belades med en extra isolering under den nya putsen. Vintrarna hade varit kalla i våra gavellägenheter. Dessa månader var en prövningens tid för alla, men arbetet utfördes en sida av huset i sänder, och företaget byggde inte stora ställningar utan arbetade från flyttbara hissplattformar. Därigenom kunde vi alltid ha en ljusinsläppande sida i lägenheterna. Alla dessa utom enrummarna på bottenplanet är ju genomgående.

För balkongbygget anlätades Balco AB i Växjö, som även gjorde balkongerna till alla stjärnhusen (utom Johan Enbergs väg 1). Balco hade en visningsvagn uppställd vid Guldporten under förberedelserna för byggnationen, så att alla boende kunde jämföra olika utförandealternativ. Det som till sist valdes ansågs vara det absolut bästa – det är tätt, det skallar inte i blåsten, det ger huset en snygg profil. Det är dessutom praktiskt. I varje fönsters yttre ram sitter själva glasrutan i en inre ram, som kan öppnas inåt. Så blir det lätt att putsa fönstren på båda sidorna.

Marklägenheterna i långhuset hade tidigare uteplatser som ungefär svarade mot balkongernas yta. Bara ett lågt litet staket avskilde dem från planteringen. I samband med balkong- och fasadrenoveringen lät alla tre föreningarna bygga ut dessa små uteplatser till rejäla altaner. Varje förening designade själv de höga staket som inramar och skyddar mot insyn.

Entréportarna var gamla och slitna. Dörrarna gick dessutom inåt, vilket är olagligt. Nya breda entrépartier sattes in vid ingångarna 48 och 54 – med dörrar som går utåt. Innerdörrarna i dessa ingångar renoverades, och ingångarna 50/52 fick nya portar. Systemet med kodlås hade

införts under 90-talet efter påhälsningar i trappuppgångar och källare av icke önskade gäster. I samband med bytet av entrédörrar lät föreningen ersätta det gamla kodlåssystemet med ett modernare.

Tak

Efter en kortare andhämtningspaus blev det slutligen takets tur. Takbeläggningen hade över 20 år på nacken – den lades efter branden 1982. Anbud infordrades gemensamt av de tre föreningarna i långhuset i början av 2005, och under året lades sedan helt ny papptäckning. Alla plåtar byttes, och vid brandväggarna isolerades det extra noga.

Den solpanel som finns på taket ovanför Johan Enbergs väg 54 har sin egen lilla historia. Huvudsta solcellsanläggning, som den heter, tillkom på 1980-talet som ett utvecklingsprojekt i samarbete mellan Solna stad och Tekniska Högskolan (KTH). Solcellerna placerades på en av Solnas högsta punkter, långhuset, i ett område som då ännu ägdes av ett kommunalt bolag. Anläggningen utökades och kompletterades i början av 2000-talet. Den sköts av Elforsk AB (Elföretagens forskningsbolag) och levererar ett mindre mått av energi, som kommer vår förening till godo

Inomhus

Lägenheter

I vår fastighet finns 42 lägenheter om 4 rum och kök, 40 trerummare, 2 tvårummare (ovanför genomgången) och 6 enrummare (på bottenplanet). Som tidigare nämnts hade fastigheten ett år efter DGP:s övertagande 80 bostadsrätter och tio hyresrätter. Genom avflyttning och dödsfall har sedan hyresrätter successivt blivit lediga och kunnat säljas som bostadsrätter av föreningen. År 2010 finns endast fyra hyresrätter kvar.

De 90 bostadslägenheterna i fastigheten hade år 2000 alla ungefär samma standard. Den återuppbyggnad av bostäderna som skedde efter branden 1982 återförde i stort sett endast de skadade till tidigare nivå. Under 1990-talet kom sedan en successiv renovering av badrum och innerväggar (målning, tapetsering) att ske i ett antal lägenheter. Mycket av husets rörsystem var nedslitet, det märktes inte minst på antalet vattenskador i badrummen. Under föreningens första år måste betydande summor läggas ut på reparationer efter vattenläckor. Gamla ”grodor” i badrummen var stora syndare. De många vattenskadorna föranledde styrelsen att tillsammans med T&T i april 2006 besiktiga samtliga våtrum. Många brister upptäcktes och har sedan successivt åtgärdats.

Under våren 2003 genomfördes en högtrycksspolning av fastighetens hela rörsystem. Den genomfördes av företaget Avloppsteknik AB, med vilket vi har ett 10-årigt serviceavtal som innebär återsyn var femte år och spolning vid behov. Det håller stammarna i trim, och vi kan på så sätt skjuta på det ofrånkomliga – ett stambyte.

Efter övergången till bostadsrätter har en väldig renoveringsvåg rullat genom huset, främst i samband med försäljningar till nya ägare. På många håll har man i tidens anda bytt ut all inredning och alla maskiner i kök och badrum, i andra har man därtill ”blåst ur” allt gammalt och byggt helt nya interiörer. Icke-bärande väggar har tagits bort eller gjorts om. Dessa omfattande, individuella renoveringar fortsätter kontinuerligt, och fastigheten uppvisar idag, efter bara tio år med bostadsrätt, en stor spännvidd i lägenheternas stil och standard. Föreningen har alltid sökt vara en god värd för dem som bor i hyreslägenheter. Dessa bostäder har också renoverats, i några fall mycket grundligt.

Under 2003 installerades brandvarnare i alla lägenheter, och året därpå försågs hela fastigheten med kablar för bredband genom Bredbandsbolaget. KabelTV-avtalet med Canal Digital förlängdes med tre år 2004, men när avtalet gick ut 2007 tecknades i samarbete mellan områdets föreningar nytt avtal med ComHem.

Allmänna utrymmen

Trappuppgångar och innerentréer hade målats under 1990-talet. De blev ljusa och snygga, och föreningen har inte funnit anledning att göra något åt dessa. Ytterentréerna i 48 och 54 ser dock ännu tunga och mörka ut. Vid årsstämman 2010 uppdrogs åt styrelsen att åtgärda dessa utrymmen, låta göra dem ljusare, mera moderna, mera lättstädade.

Källare och vindar gick igenom efter köpet av fastigheten. Tidigare hade funnits kylda matkällare till alla lägenheter. Men så hade man noterat mögellukt, och dessa källare togs bort under 90-talet. Styrelsen såg nu över alla källarutrymmen. Ett antal mindre bra källarförråd ersattes med nya, som föreningen lät bygga i friställda utrymmen där matkällare tidigare legat. Mögellukten var ännu inte helt borta, och under 2008 genomfördes en extra mögel- och fuktsanering. Utanför vindskontoren installerades uttag för extra belysning.

Lokalen på husets gavel (Johan Enbergs väg 56) hade tidigare två funktioner. Den ena var att härbärgera en teknisk central för hela bostadsområdet Västra Skogen, den andra att tjänstgöra som paus- och omklädningsrum för dem som arbetade, fast eller tillfälligt, med olika projekt inom området. Här finns, förutom teknikrummet, längs en korridor ett kök, en toalett, ett duschrum och två andra rum. Vid övertagandet fann styrelsen att rummen var hårt slitna men att de skulle kunna användas för den egna föreningen och medlemmarna i DGP. Redan 2001 renoverades alla rummen utom den tekniska centralen, som ännu en tid måste användas som sådan. Köket moderniserades och utrustades, det större av de två tidigare förrådsrummen inreddes till kombinerad verkstad och förrådslokal, det mindre blev styrelserum.

Tyvärr gick det inte att använda verkstadsrummet som det var tänkt, maskiner och annat arbete störde de boende, och lokalen hade behövt isoleras kraftigt. Rummet fick bli enbart förråd. I stället har föreningen senare låtit inreda en lokal bredvid tvättstugan i nr 50 till en välutrustad hobbyverkstad – rummet var redan förut ljudisolerat. Denna lokal, inte minst dess yttre rum, kan också användas av DGP:s medlemmar för andra ändamål, t ex studiecirkel.

När den tekniska centralen inte längre upptog hela ytan i det innersta rummet i nr 56 (några funktioner finns ännu kvar), inrättades denna lokal som styrelserum och utrustades med dator och andra maskiner. Det rum som styrelsen lämnade förvandlades 2005 till ett gästrum, som står till medlemmarnas förfogande när de vill inkvartera övernattande besökare. Där finns bra sängar, tillgång till toalett, dusch och kök. Kostnaden har sedan starten varit endast 200 kronor per natt, och gästrummet har blivit allt populärare.

Teknisk förnyelse

I ett sjuvåningshus måste hissarna alltid fungera. Husets sex hissar är rymliga och bra, men de är gamla och de såg ganska nedgångna ut vid vårt övertagande av fastigheten. Ett första steg till att rusta upp dem togs 2004. Då byggdes innanmätet om till nuvarande utformning efter ritningar av vår tidigare medlem och styrelseledamot Urban Asklund (som också ritat de nya portarna och staketen kring bottenvåningens altaner). Vi fick en helt ny interiör med spegel och fällstol och stengolv. I ett andra steg gjordes en betydligt större renovering år 2006, då nya maskinerier installerades till alla hissar. Samtidigt förbättrades hissarnas larmsystem – man kan nu ringa direkt till en larmcentral om något händer.

Tvättstugan i nr 48-50 var år 2000 avsedd för boende även längre bort i långhuset. Men också där fanns (och finns) tvättstugor. I och med köpet av fastigheten blev vår tvättstuga enbart avsedd för medlemmar och hyresgäster i DGP. De gamla tvättmaskinerna har undan för undan bytts ut mot modernare. Under några år fanns en särskild frivillig tvättstugegrupp. Den bildades eftersom många ansåg att tvättstugan inte vårdades särskilt väl av föreningens förvaltare – oavsett vilken av dem som hade ansvaret. Ett antal av föreningens medlemmar åtog sig att regelbundet se till lokaler och maskiner samt att ”hålla efter” de tvättande så att man följde de regler som måste gälla för gemensamt utnyttjade lokaler. Gruppen skapade också det lilla bibliotek som finns vid ingången i nr 50. Man kan låna, man kan ta med sig och man kan lägga dit egna böcker.

Hanteringen av sopor har undergått viktiga förändringar. Tidigare slängdes allt möjligt ned genom sopnedkassen, behållarna i soprummen blev snabbt fulla trots att soporna genom ett automatiskt system efterhand trycktes ihop, komprimerades. Därtill var sophämtningen ganska dyrbar. I och med att vi fick en återvinningsstation strax intill huset har trycket på soprummen lättat – soporna behöver inte längre komprimeras, sopsäckarna är färre och inte så tunga, kostnaderna väsentligt lägre. Att stänga två grovsoprum har även inneburit en besparing. Vi har också behållit sopnedkassen, som avskaffats i många andra fastigheter. Genom frivilliga insatser av ett par föreningsmedlemmar kollas hela tiden soprummen så att de ska fungera väl.

Det kanske också bör nämnas att en radonmätning skett i huset under 2006/07 i ett antal utvalda lägenheter. Det officiella riktvärdet för människors hälsa är 200 Bq/kubikmeter (årsmedelvärde). Mätningen i vår fastighet visade att motsvarande värde här är 30 Bq eller lägre. Det kan vara skönt att veta. Under 2009 har en PCB-sanering förberetts.

En väsentlig del av de boendes välbefinnande är beroende av en funktionsduglig ventilationsanläggning i huset. Föreningen hade i början stora problem med detta – filter och maskiner var dåligt skötta och delvis utslitna. Genom byte av utrustning och med lagstadgad OVK-besiktning vart tredje år har föreningen numera god kontroll över luftväxlingen i huset.

Tomt och trädgård

Föreningens tomt omfattar planteringen framför huset (men inte vägen längs framsidan), buskarna på gaveln liksom den lilla vägen och därtill ett ganska stort markområde in mot skogen. Tomtgränsen går från början av den smala vägen längs vinkelhuset snett upp mot den lilla bergknallen, där en röd prick utmärker tomtens hörn. Sedan går gränsen på ett avstånd av 44 meter från huset 85 meter parallellt med huset för att runda sandplanen på kullen och så gå rakt in mot skarven mellan vårt hus och nästa fastighet. Egentligen äger vi tomtmark åtta meter ut från husgaveln, där går gränsen alltså en bit in i vinkelhusets lilla park – ett arv från förr när allting hade en och samma ägare. Vi har aldrig bråkats om detta utan överenskommit att deras odling får bestå några meter ut från lilla vägen.

Ett värdefullt arv från den tidigare ägaren är planteringen framför långhuset. Där kunde man förr hitta Kalle Grön omsorgsfullt vårdande växter av många olika slag. Sedan föreningen tagit över huset, beslöts att utveckla planteringen. I samråd med några intresserade inom styrelsen utformade en trädgårdsfirma en ganska varierad växtlighet, som sedan skulle skötas genom förvaltarens försorg. Det gällde även gräsmattorna på baksidan. Men det blev dåligt med den vården. Olika förvaltare misskötte området, föreningen betalade ca 60.000 kronor om året utan att få mycket för pengarna. När en trädgårdsgrupp av intresserade medlemmar

bildades 2003 för att komplettera förvaltarens bleka insatser, började det hända nya saker. På föreningens mark stod inte mindre än tre piskställningar. En av dem togs bort, planen asfalterades om, en utegrill byggdes och en trädgårdsmöbel köptes in. Vi fick en trevlig uteplats, som också har utnyttjats ganska mycket av de boende.

I samma veva tog eldsjälarna i trädgårdsgruppen initiativ till att skapa ett gräsområde bakom uteplatsen och planteringar runt denna. Portaler till uteplatsen sattes upp, krukor med växter kom till både där och vid ingångarna till 48 och 54. De stora betongformarna med blommor utanför 50/52 fanns redan på Solnabostädernas tid. Men fortfarande var det brister i förvaltarens vård. År 2005 sade föreningen upp trädgårdsavtalet med förvaltaren. Sedan dess sköts vårt uterum, med planteringar, gräsytor och uteplats, helt på frivillig grund av trädgårdsgruppens medlemmar. De ansar växter, rensar ogräs, vattnar, klipper gräs och städar. En betydande besparing för föreningen, en stor tillgång genom det personliga engagemang som frivilliga insatser alltid innebär. Sedan sommaren 2010 har gruppen hjälp fyra timmar i veckan av en yrkesman, Fredrik, som sköter beskärning av buskar och annat som kan kräva professionellt kunnande. Förbipasserande stannar ofta beundrande just framför vår förenings planteringar på framsidan.

På kullen bakom nr 48 och 50 låg vid DGP:s övertagande av fastigheten en lekplats för barn med gungbräde, klätterhus mm. Redskapen verkade vara gamla och otillräckligt underhållna, och när styrelsen våren 2005 lät en kommunal inspektör besiktiga dem, visade det sig att de mycket riktigt var i undermåligt skick. Eftersom föreningen inte kunde bekosta renovering av en lekplats för kommunens barn på fastighetens mark, begärde man och fick hjälp av Solna stad att montera ner och frakta bort redskapen. Sedan dess är platsen inte använd. Olika idéer har förts fram, men ännu har ingenting beslutats.

Tillsammans med styrelsen ordnar trädgårdsgruppen varje vår och höst en städdag där alla medlemmar inbjuds att delta med allmän uppsnygning av vårt uteområde. Ofta kombineras städdagarna med översyn av vissa gemensamma utrymmen inomhus och med uppmaning till de boende att slänga gamla saker i en uppställd container. Många brukar delta, och dessa städdagar är uppskattade som ett trevligt sätt att komma i kontakt med grannar under arbete tillsammans för vår förening.

Två frågor har ofta diskuterats men ännu inte kommit till en bra lösning – bilparkering och snöröjning. Båda ligger helt eller delvis utanför föreningens ansvars- och beslutsområde.

År 2005 gjorde föreningar i samverkan en framställning till Solna stad om att öka antalet parkeringsplatser inom området. Denna begäran togs emot positivt, men när förslag och ritningar så småningom kom från kommunen, ansåg flera föreningar att detta skulle leda till alltför stora ingrepp i grönområdet längs Johan Enbergs väg. Allt förblev vid det gamla, men vi fick i alla fall en mängd parkeringsplatser längs Armégatan.

Vintern 2009/10 var lång och snörik. Den visade att vi hade stora problem med att ordna en effektiv snöröjning – plogning av vägar, skottning vid ingångar till bostäder och soprum. Det senare löstes med hjälp av medlemmars frivilliga initiativ, plogningen måste kommunen ta ansvar för. Här finns behov av fortsatta samtal, både med vår förvaltare och med Solna stad.

Ekonomi

Fastighetens anskaffningsvärde för byggnad och mark var 62,5 miljoner den 31 december 2000, en månad efter köpet – byggnaden 40,5 Mkr, marken 22 Mkr. Föreningen hade en

låneskuld på 33 Mkr, övriga kostnader finansierades genom medlemmarnas insatser för sina bostadsrätter. På grund av stora fastighetsarbeten under de första åren steg skulderna till som mest 37,5 Mkr (2002). I början var alla lån placerade hos SBAB, som gav för denna tid förmånlig ränta (2001: mellan 4,55 och 5,93 %). Under 2002 flyttades dock 5 Mkr över till Stadshypotek (Handelsbanken) i ett rörligt lån. Året därpå överfördes ytterligare ca 20 Mkr till Stadshypotek. Föreningen hade nu ca 25 Mkr av sina inteckningslån på totalt ca 35 Mkr hos Stadshypotek.

Låneskuld och räntor gick så småningom ned, lån kunde avbetalas. Vid utgången av år 2007 var lånen nere i drygt 31 Mkr, året därpå i ca 29 Mkr. Ombildning av inte mindre än tre hyresrätter till bostadsrätter under 2009 medförde att en stor avbetalning kunde göras på föreningens lån – den 31 december 2009 var skuldsumman bara 20,5 Mkr – i ett ränteläge på mellan 1,19 och 3,09 %. Därmed kunde månadsavgiften till föreningen sänkas med 10% från den 1 juli 2010. Denna sänkning, som beslutades vid årsstämman i maj 2010, kanske inte kan vara för evigt, men den hälsas naturligtvis välkommen av alla medlemmar.

Föreningens eget kapital har under de tio åren 2000-2010 stigit från ca 33,3 Mkr till 52,4 Mkr. Bara mellan åren 2008 och 2009 steg det med sju miljoner. Under de första två åren medförde varje nytt år ett underskott i bokslutet på nära 400 Tkr. De stora arbetena med inte minst fasader och balkonger var mycket kostsamma. Men successivt har föreningen genom klok ekonomisk planering och hantering lyckats komma i ett läge med plusresultat – år 2007: 410 Tkr, år 2008: drygt 1 Mkr, år 2009: 402 Tkr. Föreningens ekonomi är i god ordning.

Framtiden

Solna är närmaste kommun till Stockholms stad i nordlig riktning. Den breder ut sig från Sundbyberg i väster till Danderyd i öster med en blandning av gammal kulturbygd, stora moderna bostadsområden, flera kungliga slott och parker, stora sportanläggningar och ett rikt utbud av butiker, inte minst i det välförsedda köpcentret vid Stadshuset. Solna stad är attraktiv, och kommunalskatten är bland de lägsta i landet. Västra Skogen i Solna är första anhalten utanför Stockholms tullar – med fin bebyggelse, utmärkta kommunikationer, vida utsikter över vatten och huvudstad, naturområden för motion och friluftsliv, båthamnar osv.

I Västra Skogen finns välskötta hus i välskötta bostadsrättsföreningar. Närheten till Stockholm, det vackra läget, de många renoverade lägenheterna har gjort området attraktivt. Lägenhetsvärdena är höga, alltfler visar intresse för att bo här. Västra Skogen är ett bra ställe att bo på för både unga och gamla. Bostadsrättsföreningen *Den Gyldene Porten* har ett guldläge inför framtiden.