

DETTA ÄR EN DIGITAL UTGÅVA AV ÅRSREDOVISNINGEN 2019 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONBERGSGÅRDEN

»Sveriges mest prisbelönta bostadsrättsförening« var det någon som skrev om oss – och det kan nog stämma. I vart fall om man ser till de senaste åren. Först utsågs bostadsrättsföreningen Kronobergsgården till ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE av Byggnadsvårdsföreningen, sedan ett PUBLISHINGPRIS för vår årsredovisning och efter därefter utmärkelse med det blygsamma namnet SVERIGES BÄSTA ÅRSREDOVISNING.



Våren 2020 blev för oss, som för alla andra, annorlunda. För första gången på närmare 80 år (föreningen fyller jämnt 2022) ställdes föreningens årsmöte in. Det gjorde att även styrelsens årsredovisning fick bli lite annorlunda (vilket den dock inte är för första gången).

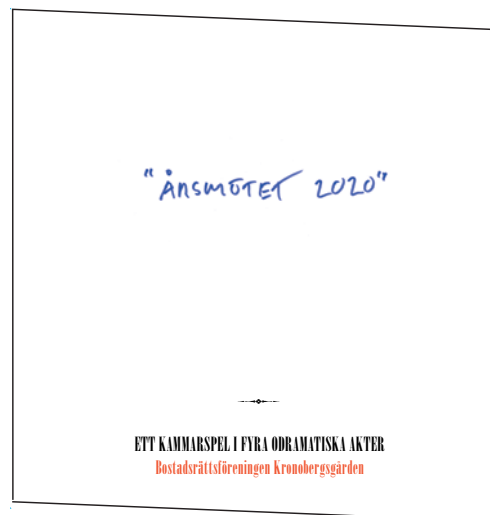
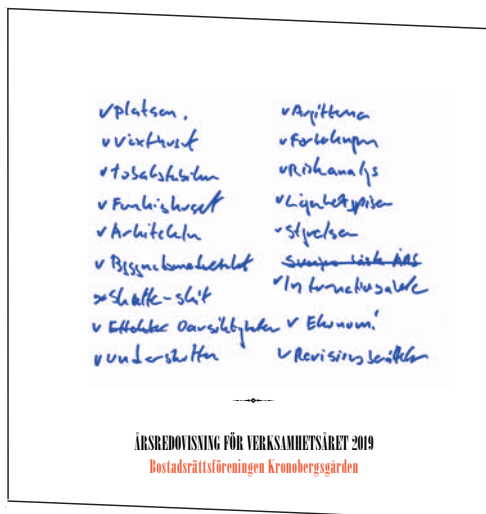
En första del – egentligen är det två delar som råkar sitta ihop – med den formella årsredovisningen (tråkig och obegriplig), men också en del (lite kul och läsvärd tycker vi själva) där styrelsen skriver lite friare kring föreningen, huset, tobaksodling och verksamheten.

En andra del där vi i form av ett kammarspel i fyra odramatiska akter redogör för vad som (inte) sas på årsmötet som alltså inte genomfördes i juni. Även den texten ger en del information – i synnerhet om det ekonomiska bokslutet för 2019.



Frågor? Vi finns alltid på nyfiken@kronobergsgarden.se

Genom att klicka på respektive omslag
hamnar Du direkt i rätt del.



Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

| www.kronobergsgarden.se | info@kronobergsgarden.se |

Äger fastigheten på S:t Göransgatan 64 – ett bokstavligt stenkast från Kronobergsparken i Stockholm. Byggt 1941 efter ritningar av funkisarkitekten Björn Hedvall. Utsedd till »Årets Byggnadsvårdare« år 2017 – Vinnare av Svenska Publishingpriset år 2018 – Tilldelad priset för »Årets Bästa Årsredovisning« år 2019.

- ✓ platsen,
- ✓ viktighet
- ✓ tobaksstatistik
- ✓ Funksionskost
- ✓ Arkitektur
- ✓ Bysse-beskrivning
- ✓ Skatte-skil
- ✓ Effektivt Oarsiktigheter
- ✓ Undersökten
- ✓ Arpittura
- ✓ förklaringen
- ✓ Riskanalys
- ✓ Likhetypen
- ✓ Styrelsen
- ~~Styrelsen~~
- ✓ Instruktioner
- ✓ Ekonomi
- ✓ Revisionsbeholden

ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2019
 Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården



»BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN har utvecklat en kommunikationsstrategi med kreativt utformat informationsmaterial baserat på historiska arkivuppgifter riktat till föreningens medlemmar som skapar delaktighet och ett engagemang kring berättelsen om huset, vilket i sin tur har lett till ett gemensamt intresse för långsiktig förvaltning och varsam renovering av föreningens flerbostadshus på Kungsholmen i Stockholm.

Byggnaden har därmed fått ett effektivt skydd mot ovarsamma förändringar och BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN och dess styrelse är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förvaltare av flerbostadshus.«

SVENSKA BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGEN



Årsrevovisningen i en mening för dig som har bråttom:
Växthus, hus, nytt hus ritat av funkisarkitekten Björn Hedvall, bowlighall invigd av stadsministern Per Albin. Förut dåligt. Nu mycket bättre! Vinst i år och auktoriserade revisorn säger :-)

*Den här årsredovisningen är tryckt
i en upplaga av 112 numrerade exemplar,*

varav detta är nr

DE DIKTER SOM VOGONERNA skriver, berättar boken »Liftarens Guide till Galaxen«, är de tråkigaste i hela det kända universum.

»Tredje mest tråkiga«, invänder direkt den som råkar ha boken aktuell för sig. Näst tristaste poesin svarar Azgotherna på planeten Kria för och allra tråkigast skriver Paul Johnstone från Essex (författaren Douglas Adams hämnades elegant på en gammal skolkamrat, genom att skriva in honom i litteraturhistorien).

Vogoner läser njutningsfullt högt ur sin poesi för att plåga folk – samma resultat skulle de naturligtvis kunna uppnå med

hjälp av en genomsnittlig årsredovisning från någon bostadsrättsförening.

I ett försök att avvika från mängden så skriver vi i **styrelsen för bostadsrättsföreningen Kronobergsgården** – på de första drygt sextio sidorna i detta häfte – om femton ämnen som vi tänker skulle ha varit intressanta att läsa om, när vi själva var nyinflyttade i föreningen.

Efter de texterna finns också den formella – och för de allra flesta synnerligen gåtfulla – årsredovisningen följt av en revisionberättelse. Den senare, som måste används av alla revisorer i Sverige, kan man tänka att en Vogon skulle studera med betydande avund.



Ingrid George
ORDFÖRANDE



Pia Johansson
LEDAMOT



Michael Rubinstein
LEDAMOT



Atilla Zeyghami
SUPPLEANT



Måns Månsson
SUPPLEANT

S:T GÖRANSGATAN 64

INTILL KRONOBERGSPARKEN, KUNGSHOLMEN, STOCKHOLM



*Fastigheten Grinden nummer 2 med ett hus byggt 1941
efter ritningar av arkitekten Björn Hedvall.
Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården tillträdde i januari 1942
och långfredagen samma år invigdes bowlinghallen.*

/ 12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KRONOBERGSGÅRDEN äger en markplätt på 1.171,9 kvadratmeter, ett stenkast från Kronobergsparken, mitt på Kungsholmen i Stockholm. På tomten som nästan är kvadratisk (sidorna är ungefär 34 meter, även om tomtgränsen efter gatan i formella sammanhang är 74 centimeter längre än den in mot gården) står ett flerbostadshus med 68 bostadslägenheter och en stor lokal. Lokalen, som allt sedan huset byggdes innehåller en omtalad bowlinghall, sträcker sig över hela fastigheten och omfattar med ett källarförråd drygt 1.200 kvadratmeter.

Bostadslägenheternas yta uppgår totalt till 2.422 kvadratmeter – nästan hälften är små ettor på omkring 25 kvadrat var, och bara tio stycken är tvårumslägenheter på lite drygt 65 kvadratmeter. Att köpa de 65 bostadsrättslägenheterna – en lägenhet är hyresrätt och två har ännu inte upplåtits som bostadsrätter – skulle just nu kosta i storleksordningen en kvarts miljard kronor.

Föreningen bildades mitt under brinnande världskrig i januari 1942 och köpte huset strax därefter. Snart – 2022 – fyller föreningen alltså 80 år – och i ett par lägenheter bor numera barnbarn till de som först köpte. Efter viss turbulens de senaste åren är bostadsrättsföreningen – som fastighetsmäklarna elegant brukar formulera det – »mycket välskött«.

Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården tilldelades hösten 2017, som första bostadsrättsförening någonsin, Svenska Byggnadsvårdsföreningens utmärkelse »Årets Byggnadsvårdare«, vann hösten 2018 »Svenska Publishingpriset« för styrelsens årsredovisning det året och under våren 2019 utsågs den senaste årsredovisningen till »den bästa i Sverige« av det branschledande företaget SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum). En fastighetsmäklare har nyligen valt att sammanfatta detta i devisen: »*Kronobergsgården är Sveriges mest prisbelönta bostadsrättsförening*« – och vi har ingen anledning till att tro något annat än, att det faktiskt är sant!

DAGENS NYHETER Söndagen den 5 Oktober 1941

er Päls nu

capitalplacering.
Nertzoolier, Capes
från egna farmer.
ier.

ERMAN
ONS EFTR.
Etabl. 1886.

o. rep. Låsa skinn.
a Capes bill. Lin-
18. 61 39 50.

AR 43 15 06

4, kr. 250. 51 18 13

Il salu

YKEL NU Cykel-
ulegatan. 32 40 48.

agnade, billigt nu.
AVÄGEN 50.

neror, Kikare. 23
23 Klarabergsg.

motorer

salu

B A T
modern rigg, med
5, efter kl. 18.

Tel. 62 64 82.

× 2.25. Bill. 433690

l salu

är, söker ledhund.
300 kr. T. 41 84 86.

LPAR. 31 14 64.

känkes till djurvän
Tel. 53 67 30.

zebrafinn m. bur.
92.

O R

HYRESMARKNADEN

Bostäder önskas hyra

MODERT MOBLERAD ENRUMSLAG.
eller rum m. kokvrå önskas hyra några
mån. Svar till "Dir. i beredskapstjänst",
Dag. Nyh., Stureplan.

Rum o. kök. Se äv. Led. pl. Gift stud.

Rum och kokvrå önskas hyra i när-
heten Götgat. Ring-
vägen, nu ell. den 15/10 ell. 1/11. 49 33 27.

Ung dam m. f. anst. 6. enk.-r., h. gårder., i
bättre hem d. ev. 1 a fruk. k. erh. "Österm.
ell. n. Gust. Ad. torg", D. N. Huvudkontor.

LJUST MÖBL. RUM

eller ateljé m. egen ing. på Österm. eller
Norr, gärna inkallade 1-rumsvän. Svar t.
"Vita väggar, 4 ell. 5 tr.", D. N., Sturepl.

BILDAD HERRE söker möbl. R. m. egen
ingång. Gärdet eller Östermalm. Svar till
"Omedelbart E.", D. N., Stureplan.

STADAD TJANSTEM. önak. hyra, ev. dela
R. bill. und. mül.-tjänstg. D. N. Huvudk.

Dam önskar 2 veckors hyggelig bostad fr.
6/10. Sv. t. "Försynt", D. N. Huvudk.

Enkelt, tyst, m. R. n. Sofiah. Någ. t.-g. k.
Sv. "Bea", D. N., Stureplan.

Utom Stockholm

Vinterbonad stuga Stihls närhet, vackert
läge. Önskas t. 1 nov.

Svar till "11615", D. N:s Huvudkontor.

Affärslokaler m.m. önskas hyra

Mindre lokal m. värme önsk. hyra. Sv. t.
"Genast", A.-k. Sveavägen 64.

Bostäder

Inv. Odenpl. 1 jan. 2 R., k., v. T. 80 57 48.
OMÖBL. rum med c.-v. för 1 ell. 2 dam.
Walling. 32, II. Tjeldén.

Möblerat

1 2 hrr få hyra R., dir. ing. fr. förstu-
gan, nu gen. Malmaskillnadsg.
11, I, 6, g., h. Tel. 10 43 46.

Billigt rum m. kokm. på Norr, uthyres ge-
nast. Sv. till Söderberg, Ringvägen 21 A.

Ljust, trev. Rum med egen ing. i hörnet
Roslagsgat.-Odengat. 30 86 77.

Delat Rum f. yngling. 33 54 34.

Ogenerat R. för ord. herre. Tel. 31 60 26.

Dam ell. h. får hyra rum. 31 02 24, f. kl. 1

Östermalm

Fast anst. herre ell. dam, omöbl. Rum
i Centrum. Tel. 60 40 68.

Möblerat

Centralt, möbl. rum. Sturegatan 3, III.

Möbl. Rum för 2 ord. flickor. 61 21 18.

N. STRANDVAG. lit. Rum bill. 60 51 70.

Kungsholmen med Stora och Lilla Essin- gen, Traneberg, Abrahams- berg och övriga delar av Bromma

Nyrep. 3 Rum, kök o. matrum.

Abrahamsbergsvägen 44, 1 tr. Portvakten
visar 1-3. Tel. 26 03 69, ell. 23 12 10.

2 Rum, kök, matrum, balk. öppen spis.
Murarev. 19-21, Abrahamsberg.

I NYBYGGE, KUNGSHOLMSGATAN 64.
matr. Enkelr. med kokskep.

1-2 R. o. k., högmod. Vism. i dag. 208071.

Mod. 1 Rum o. k. Stora Essingen. 63 97 73.

OMÖBL., st. R., ej värme. Erstag. 29, 6. g.

78 :-, Rum, värme, fri gas o. lyse. 435091

Lägenh

Ryml., sol., mod. 2-r-
utbytas mot större
ell. Norrmalm. Sv. t.
Dagens Nyheter, St.

1 Rum o. kök matr.
1/11.

Mö

Flicka får dela re-
n. b., v.

Sol. gatr., centr., 50 :-
1 ell. 2 arb. f. bo. 6

ALDRE HERRE f. d.

Norra F med städern Lidingö och

Under denna rub-
 från förort belägt:
stads administrativt
gällande den förort:
Bromma (Abraham-
berg, Appelliken m.
under rubriken Kur

VI

på Lidingö, 3 rum
nast. Upplysningar:

Nybyggda

TOTT
Högmoderna 2-3-
event. senare. Obs.
i Råsunda. Vism. al-
ren. Tel. 27 22 08.
tel. 27 43 60. Sönd.

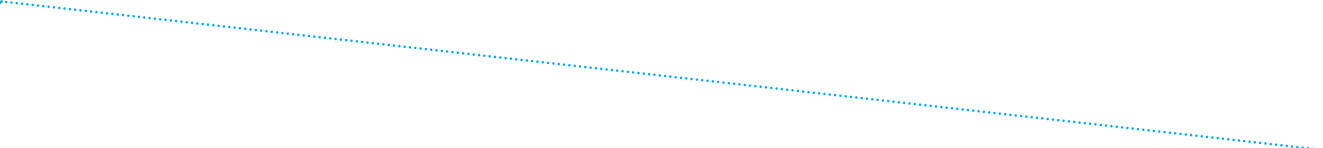
PRÄKTIGA

Fyllt modernt,
vid hällpl. Inge
klauusl.
(även 27 47 08).

Nyrep. 2 R. o. k.
Mod., stora 1- o-
sal. Mod. 1-

Hyr bill. o. mod. i
sal. Mod. 1-

I DAGENS NYHETER lördagen den 5 oktober 1941 kan man hitta den allra första
lägenhetsannonsen för S:t Göransgatan (då hette den Kungsholmsgatan) 64.
»Högmoderna» och »nybyggda» var adjektiven för dagen.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Kungsholmen steg långsamt ur
havet efter inlandsisen och först på
1600-talet blev det en mer bebodd stadsdel.

SAMTIDIGT SOM CHEOPSPYRAMIDEN högtidligen invigdes i Egypten titade S:t Göransgatan 64 upp ur vattnet. I Sverige var det 1.000 år kvar tills de hippa skulle överge stenyxorna och börja tillverka verktyg i brons, och vattenytan låg en så där 40 meter högre än i dag – efter att inlandsisen tryckt till landet. Västerbron har sin högsta punkt 30 meter över vattenytan – och med det inser man direkt att det som vi i dag kallar Kungsholmen för dryga 4.000 år sedan bestod av ett antal små klippiga skär.

Kronoberget (som nu heter Kronobergs-parken) och Kungsklippan (som förr hette Kvarnberget) blev naturligtvis det första som bröt vattenytan. Landhöjningen var en knapp halvmeter per århundrade och för varje decennium blev sedan allt mer av Kungsholmen torrlagt. Men det var faktiskt först på vikingatiden som det blev en sammanhängande ö. Det var då som den långa viken mellan Råambshovsparken och Hornsberg till slut steg över Mälarens vattenyta och torrlades.

1288 nämner Magnus Ladulås – i en bilsats eller egentligen mer exakt som positionsbestämmelse – Kungsholmen när han ska beskriva den »lilla ö« som han avser att donera till Klara Nunnekloster. Ön i fråga ligger »österut nära Liderne«. Med Liderne menade han, tror en del, det som vi i dag kallar Kungsholmen.

Problemet är att »Liderne« användes som benämning både för Kungsholmen, men också som ett samlingsnamn för allt norr om Stockholm. Liderne kunde lika gärna avse i vart fall Norrmalm, Djurgården som Kungsholmen. Marken ägs i alla fall av ett antal adliga familjer som successivt – precis som herr Ladulås – donerar marken till katolska kyrkan, allt för att vara riktigt säkra på en bra och trygg plats i himlen.

Gustav Vasa tror mer på det värdsliga och tar rådigt tillbaka Liderne – och »kronan« som på den tiden var synonyma med både »Sverige« och kungliga familjen, behåller den sedan i tre generationer (Karl IX och

Gustaf II Adolf) tills drottning Kristina donerar det som då gick som »Munklägret« till Stockholms Stad.

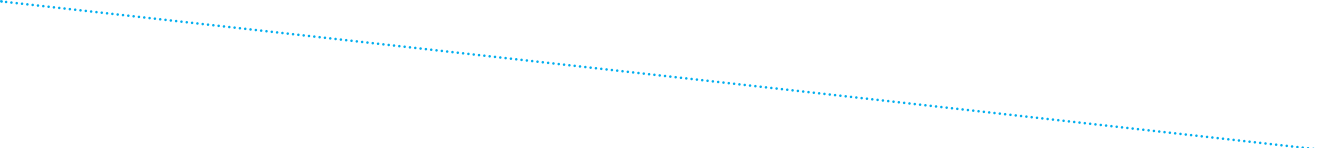
Staden blir överförtjust över att få en massa mark. För när Stockholm mer officiellt blir Sveriges huvudstad år 1634 bor där drygt 15.000 personer. Bara femtio år senare kan man istället räkna ihop långt över 60.000 invånare.

»Själva staden och dess förstäder nu för trånga falla och inte tillräcka åt så många, som lust hava därpå bygga och bo« som man då beskrev den akuta bristen på mark för nya bostäder. Kungsholmen var på den här tiden rena bonn-landet – ett slags vilda västern – med kanske 50 invånare – idag bor här som bekant långt över 70.000 personer.

Kunglig Majestät fattar således den 21 juli 1642 det uppenbara beslutet: »att Munklägret skall bebyggas och instängas med staket«. Staketet byggs ungefär efter nuvarande S:t Eriksgatan, det kostar

251 daler, sätts upp av grovarbetare från Dalarna och är 540 famnar långt. Ungefär en kilometer alltså med dagen mått, som skilde stad från landsbygd – och vars viktigaste funktion var som »tullgräns«. Stadstullarna avskaffades så sent som 1810 – och de sista resterna efter dem är naturligtvis namn som Norrtull, Roslagstull, Hornstull och så vidare. Ungefär där Fleminggatan skär S:t Eriksgatan låg tullstationen – där vaktade man grinden i staketet och kvarteret fick följdaktligen namnet »Grindwaktaren«. Grindvaktaren sträckte sig ungefär mellan nuvarande Fleminggatan och Hantverkargatan respektive Fridhemsgatan och Kronobergsgatan.

Grindvaktaren delades 1876 upp i flera kvarter – bland annat kvarteret Grinden som ännu i dag omgärdas av S:t Göransgatan och Fleminggatan respektive Kronobergsgatan och S:t Eriksgatan. (Kvarteret Vaktaren heter nu delen närmast mot Fridhemsplan). Kvarter delas sedan upp i tomter – normalt en för varje hus – och bostadsrättsföreningen Kronobergsgår-



Platsen, **Växthuset**, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Havsbotten blir ofta bra odlingmark
och på Kungholmen fanns, långt fram
på 1900-talet, flera stora handelsträdgårdar.

DET ALLRA FÖRSTA HUSET på fastigheten med det formella namnet »Grinden 2« var ett växthus och det beror helt enkelt på att Grindvaktaren under dryga första halvan av 1800-talet var en handelsträdgård.

Jonas och Margaretha Stagman hade etablerat sig på Kungsholmen redan tidigt våren 1790 då de köpte en tomt på ett drygt hektar efter Hantverkargatan – i höjd med nuvarande polishuset. Även det var en tomt som i huvudsak användes för kommersiell odling och det var tobak som frodigt växte i den Stagmanska trädgården.

Ett årtionde senare köper de också en fjärdedel av Grindvaktaren – för totalt 2.994 riksdaler, 21 skilling och 4 runstycken i riksgäldssedlar. Det är svårt att räkna om värdet på pengar över tid så att jämförelsen blir begriplig och rätt. Ibland gör man det genom att räkna ut vad en vanlig arbetare som då tjänande ihop en slant skulle tjäna i dag om han arbetade lika länge. Med den omräkningen så skulle köpesumman i dag

motsvara kanske 30 miljoner kronor. Ytterligare ett årtionde senare köper de ytterligare en fjärdedel – och då omfattar de två tomterna i Grindvaktaren lite drygt 5 hektar. Det måste ha gått mycket bra för familjen Stagman – i alla fall i rent ekonomiska termer, men några barn får paret inte.

1818 börjar en ny dräng hos Stagman och han heter Eric Lundberg. Eric gifter sig med en tjej som heter Christina och de flyttar då till ett hus som finns i korsningen av nuvarande Fleminggatan och Kronobergsgatan. Den 26 mars 1825 köper så Eric tomterna vid Grindvaktaren och snart köper han också gården efter Hantverkargatan.

Det som händer sedan är lika deppigt som förutsägbart. Eric dör i lungsot den 13 februari 1837 – »bara« 41 år gammal. Rent statistiskt kan man säga att han dör i stort enligt tidtabell. För på den här tiden var prognosen för den som lyckades med konststycket att överleva fram till sin första födelsedag – ytterligare 48 år. Men eftersom de sanitära förhållandena i städ-

erna var ännu uslare än på landsbygden så fick man räkna med att livet i staden kostade minst fyra eller fem år. Det kan vara värt att ännu en gång dra sig till minnes att det inte var bättre förr, och att den förväntade livslängden räknat efter första födelsedagskalaset har inte långt från fördubblats på knappa 200 år.

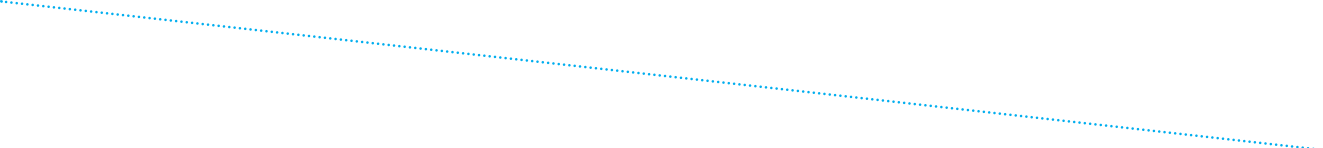
Lundberg lämnar hustru och två barn efter sig. Sonen heter Karl Eric Conrad – systemen Sophia Mathilda fladdrar förbi, men hon lämnar det jordiska redan 1855 bara 26 år gammal. När Christina dör (»Hjerte-fel«) två veckor före jul 1858 ärver sonen alltså allt. Han driver sedan verksamheten vidare som trädgårdsmästare. Den 11 juni 1861 lämnar han in en ansökan om att få bygglov för ett »orange-ri« – det vill säga ett uppvärmt växthus – på en bergshäll vänd mot söder.

Nåväl, Karl håller på familjetraditionen och dör i lungsot den 6 december 1865. Han är då bara 34 år – och fick inte så många år här på Kungsholmen. Hans

äldsta barn är bara fem och hans yngsta blott två. Som om detta inte vore illa nog så flyttar barnens mamma med in i himlen redan i februari 1872. Enligt vårt sätt att se det, »bara« 44 år gammal tar lungsoten även henne. De tre barnen står då föräldralösa och de ärver inte särskilt mycket förutom de belånade fastigheterna.

Barnens förmyndare säljer tomterna i slutet av april 1873 till Aktiebolaget Stockholms Byggnadsförening. Det företaget planerar att bygga en massa arbetarbostäder och delar upp Grindvaktaren i fyra kvarter där två sedan delas ytterligare en gång när Drottningholmsvägen dras fram.

Några kåkar med bostäder byggs, men byggbolaget avvecklas rätt snart. Växthuset blir stående kvar och byggs sedan hjälpligt om till bostad. Bostadsbristen var på den här tiden akut och folk bodde bokstavligen på varandra i vilka kyffen som helst. Först 1885 rivs växthuset av byggmästaren Gustaf Bengtsson som då vill bygga ett riktigt flerbostadshus där.



Platsen, Växthuset, **Tobaksfabriken**,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
På en tomt precis väster om Krono-
bergsparken byggdes i slutet av 1800-
talet ett flerfamiljshus med en tobaksfabrik i .

BYGGMÄSTAREN BENGTTSSON börjar bygga, i Stockholms dåvarande absoluta utkant, ett bostadshus i sten. Ett gatuhus (ungefär lika stort som det hus som ligger här i dag), men också ett gårdshus. Gårdshuset var en tunn länga, knappa 20 fot brett (6 meter), men lika långt och högt som gatuhuset. Ställer man sig på gården i dag så är det inte så svårt att föreställa sig hur gårdshuset anslöt mot gaveln på huset mot Kronobergsparken (det huset byggdes dock först 20 år senare och var klart för inflyttning 1905). Byggmästare Bengtsson lät arkitekten Kasper Salin (han blev senare stadsarkitekt i Stockholm) rita huset åt honom. Det var nog ett ganska vackert hus, men saknade avlopp, värmdes med kakelugnar och toaletter fanns i två tvärställda dasslängor på gården.

Nu var det ingen direkt picknick att bo här även om det nu finns ett riktigt hus. Slutet av 1800-talet är en tid av missväxt och svält i Sverige (det är därför som många packar hop sitt torftiga lösöre och

flyr till Amerika). De som blir kvar drar sig till städerna och berättelser om den tidens trångboddhet är otroligt deprimerande.

Det var fullt normalt att en familj – på två vuxna med tre barn – satt och tryckte i en lägenhet som bestod av ett enda spisrum – tog in minst en inackordering. De första åren på 1900-talet gör sig kvarteret Grinden känt som Stockholms absolut mest tätbefolkade kvarter. När staden år 1900 gör en undersökning av bostadsförhållandena i ett av grannhusen, var det ingen som tyckte 3 personer per rum – köken inkluderade – var något att ens kommentera.

Den 24 augusti 1887 finns det en liten notis i tidningen Aftonbladet som meddelar att »nybyggda egendomen vid hörnet st Eriks-gatan och Kungsholmsgatan med adressnummer 34 Kungsholmsgatan är af grosshandlaren H. Grönwall försäldt till fabrikör Otto Dubois för 210.000 kronor.«. Grönwall hade då själv köpt huset mitt i bygget bara ett år tidigare. (Kungsholmsgatan numrerades om vid förra millennieskiftet och huset fick under en period gatunumret

48, för att på 1920-talet blir nummer 64 och på 70-talet blir S:t Göransgatan).

Bara ett par månader efter det att Otto köpt huset så inkommer en ansökan om bygglov till Stockholms stad. Grosshandlaren i tobak vill nämligen bygga om en del av gårdshuset så att han »medelst en 6 å 8 hästars 'gasmotor', [kan] drifva en excelsior kvarn för snusmalning«. Så byggs det faktiskt en fabrik i den del av gårdshuset som ligger närmast Kronobergsparken.

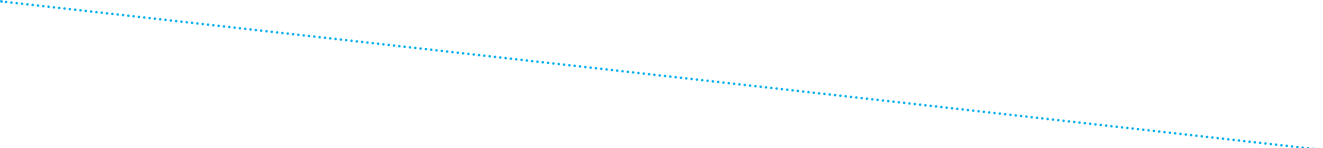
Den 14 januari 1890 är det dock slut på det roliga. Tobaksfabrikören Otto Dubois försätts i konkurs vid Stockholms Rådhusrätt. Allt han äger säljs på exekutiv auktion och den 12 juli har turen kommit till »Tobaksfabriken« på Kungsholmsgatan 34. Inventarierna i fabriken och ett varulager med tobak och diverse råvaror för cigarrfabrikation säljs i ett utrop.

Det är tobaksfabrikören Emil Wollert som köper både huset och fabriken av konkursboet. Den nya firman fick namnet

»Emil Wollerts Snus- och Cigarrfabrik« och verksamheten drivs vidare här på Kungsholmsgatan 34 i några år. Sedan säljs alltihopa till grosshandlaren Anders Theodor Barkman som faktiskt lever fram till den 28 mars 1934.

Tobaksfabrikören A. T. Barkman hade sju barn och de ärver kåken tillsammans. Blandade känslor kan man anta för huset är i stort sett fallfärdigt – redan tio år tidigare har gårdshuset förstärkts med stål-balkar mellan tak och golv för att inte rasa i hop – och så råkar huset dessutom nästan direkt explodera.

»DYNAMITDRAMA på Kungsholmen. HELT HUS I FARA, tio våningar ramponerade. Attentatorn förintad, familjen undgick ödet. Masskrossning av fönster-rutor«, sammanfattar Dagens Nyheter långfredagen 1936. Det är bergssprängaren Albert Andersson som gjort ett försök att spränga sin fru och dotter i luften – men det enda han lyckas med är att ta livet av sig själv och totalsabba huset.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:

Ett 60 år gammalt hus i dåligt skick
rivs för att man ska kunna bygga en
bowlinghall med vidhängande nytt funikshus.

SÅ RULLAR GRÄVSKOPORNA IN på tomten. För den andra januari 1939 sålde Anders Theodor Barkmans sju barn det numera ordentligt nedgångna huset för 350.000 kronor, och redan den 23 november 1940 (samma dag som Tyskland bombar Southampton och bara fem månader efter det att svastikan hissats på Eiffeltornet), lämnar byggmästaren Seth Sahlin in en ansökan om tillstånd »att uppföra nybyggnad i kvarteret Grinden Nr 2 i enlighet med bifogade av Arkitekt Björn Hedvall upprättade ritningar«.

1939 blev nästan över 7.000 nya lägenheter färdigbyggda i Stockholms innerstad – vilket är ett rekord som faktiskt står sig än i dag. Tre år senare byggdes bara 1.200 lägenheter, varav 226 på Kungsholmen. En tredjedel av dem var lägenheterna i det som skulle bli bostadsrättsföreningen Kronobergsgården. Andra världskriget förde med sig ett omfattande importstopp och för den delen även stor ekonomisk osäkerhet – så det var ju fullt logiskt att sluta bygga hus.

Hus som inte ens gick att ta med sig om (kanske då egentligen »när«) tysken skulle komma, eller bomberna börja falla, var plötsligt inte lika intressant att äga.

Ett skäl till att Seth Sahlin trots rådande oro vågar bygga huset är antagligen att en kille som heter Hugo Engelbrecht står bredvid och tjarar. Hugo Engelbrecht brinner nämligen för bowling, är medlem i Sveriges landslag, och beskrivs i pressen omväxlade som »initiativkraftig«, »energisk« och »otålig«.

Bowling är sporten på modet – statsministern Per Albin Hanson och delar av kungahuset föregår med gått exempel – och det är otroligt ont om bowlinghallar och folk får köa för att få spela. Fredagen den 15 augusti 1941 kallar Hugo Engelbrecht till presskonferens och dagen efter rapporterar morgontidningarna att »allt nu äntligen är klart för den nya storhallen, Kungsholmsgatan 64, där arbetena nu bedrivs under högttryck« och fortsätter, »redan hösten 1939 hade man allt klart

att sätta i gång sen så kom kriget och omöjliggjorde detta.« Men »Engelbrecht gav sig inte« skriver Svenska Dagbladet och Aftonbladet noterar att andras planer grusats för att »ingen tillnärmelsevis haft Engelbrechts energi«.

Det är byggfirman Gumpel & Bengtsson som bygger huset och den 17 mars 1942 är hela huset färdigbyggt och besiktigas av staden »utan anmärkning«. Några dagar senare på långfredagen (allt viktigt händer tydligen på den dagen här) inviger så Prins Eugen och just statsminister Per Albin Hansson den nya bowlinghallen.

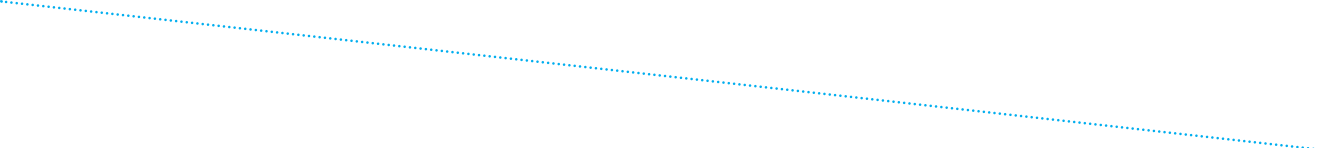
»Men vi hysa inte bara glädje, utan framför allt tacksamhet, för att det under nuvarande orosförhållanden varit oss förunnat att fredligt få ägna oss även åt vår kära bowlingsport och i dag kunna berika densamma med denna nya hall«, sa någon högtidigt.

Prinsen rullade första klotet, men snubbade till och träffade inte många kglor – besvikelsen i den nymålade bowlinghallen

gick att ta på. Andra försöket gick bättre och det ropades unisont »strike« och Kungsholmshallen var invigd. Dagens Nyheter rapporterar dagen efter – i en annan tid före #fakenews – att; redan första slaget blev så lyckat att man under publikens våldsamma applåder noterade en strike. Alla var dock eniga om att »kungsholmshallen [är] – Den nya högborgen för svensk Bowling«.

Något tidigare, lördagen den 31 januari 1942 bildades formellt bostadsrättsföreningen Kronobergsgården. Fabrikör Joel Davidson, försäljningschefen Martin Lidstam, posttjänstemannen Harry Dane och herr Sven Boklund håller konstituerande styrelsemöte och antar föreningens första stadgar. (Kul att veta är, att Danes barnbarns barn bott i Danes barnbarns lägenhet här i föreningen under året som gick).

När huset är i det närmaste helt färdigbyggt, i slutet av mars 1942, så köper bostadsrättsföreningen mark och hus av Seth Sahlin för 1.665.000 kronor.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, **Arkitekten,**
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Huset på S:t Göransgatan 64 är ritat av
funiksarkitekten Björn Hedvall som
också ritat en massa andra fina hus och biografer.

NÄR BYGGMÄSTAREN SETH SAHLIN planerade för att bygga ett nytt hus på Kungsholmsgatan 64 så var det nog ingen som helst tvekan om vilken arkitekt som han först tänkte på. Året innan började han nämligen bygga ett hus på Upplandsgatan 80 – ett hus ritat av arkitekten Björn Hedvall – och under bygget blev byggmästaren själv så kär i huset att han köpte det. De hade också redan tidigt i karriären samarbetat i Linköping, dit Seth Sahlin »utvandrade« åren 1912 och 1913 för att bygga hus.

Björn Hedvall var osannolikt produktiv. I det område som begränsas av S:t Eriksgatan, Hantverkargatan och Norr Mälarstrand är mer än vart femte hus ritat av honom. Norr Mälarstrand 56, med sin typiska fasad, brukar ofta vara illustration när man vill visa ett riktigt typiskt funkishus.

Om man fortsätter efter Norr Mälarstrand in mot stadshuset och passerar Kungsholms torg så kommer man efter att ha gått förbi två tvärgator till vänster fram till

»Kungsholms hamnplan«. Där med adressen Norr Mälarstrand 20 ligger ett synnerligen typiskt funkishus – någonstans beskrivs det som »Stockholms innerstads bästa exempel på funktionalistisk stadsbebyggelse«. Långa balkonger och listigt placerade fönster i husets hörn, och så en liten låda med stora fönster på taket (som nästan ser tillbyggd ut men som funnits som ateljévåning från början). Det huset är ritat 1928 och således ett mycket tidigt funkishus – Stockholmsutställningen där funkisen slog igenom hölls först två år senare.

Nästa hus efter Norr Mälarstrand (med nummer 18) ser helt annorlunda ut men är faktiskt också ritat av Hedvall och det året efter. Formmässigt är det närmast ett steg bakåt mot klassicismen. Men det är faktiskt inte slut med variationen där, för kvarteret avslutas (två hus ligger mellan som inte är ritade av Hedvall) med ytterligare ett hus signerat Hedvall och det ritat redan 1927 – och det är ett traditionellt hus som egentligen inte sticker ut alls. Ett kvarter, tre hus i det närmaste bredvid va-

randra, ritade tre år i följd – men det är helt omöjligt att se att det är samma extremt mångsidige arkitekt.

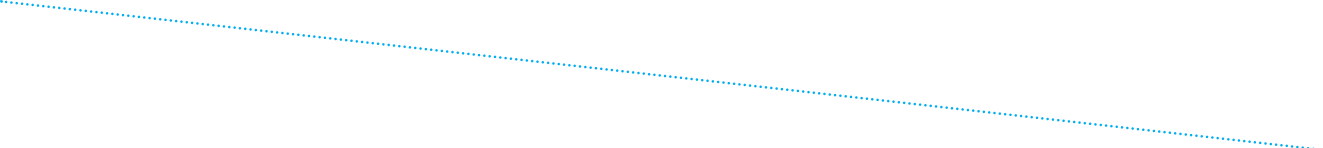
Står man i korsningen S:t Eriksgatan och S:t Göransgatan så ser man tre hus signerande arkitekten Hedvall: Naturligtvis huset som vi bor i på S:t Göransgatan 64. Huset med rundad fasad som ligger i korsningen mot Fridhemsgatan, det som i bottenvåningen har en affär som bara säljer hjul, byggdes 1936 (från början fanns här en bensinstation med pumparna i en gång genom det som i dag är butiken). Huset med bingohallen på S:t Eriksgatan 31 innehöll från början biografen Alcazar – invigdes annandag jul 1937 och stängdes precis innan jul 1972.

Att han har ritat biografen är heller ingen slump. Björn Hedvall är nämligen den svenska arkitekt som ritat flest biografer. Ugglan, Park (finns kvar på Sturegatan 18), Pelikan, Essinge-Bio, Royal (låg på Kungsgatan men är nu ombyggd), Paraden, Plaza, Carlton och Grand (finns kvar

på Sveavägen) för att bara nämna några i Stockholm. Och så naturligtvis nöjespalatset Metropol som låg i det hus bredvid stadsbiblioteket som i dag inrymmer Hard Rock Café. Här fanns inte bara en biograf och teater utan också lyxig restaurang, café och elegant festvåning. Metropolhuset byggdes faktiskt delvis före Asplunds stadsbibliotek, men Björn Hedvall valde graciöst att anpassa huset efter den blivande grannen. Fasaden på Metropol fick horisontella band, »annars dödar det här nästan hela det huset [biblioteket]« berättade Hedvall många år senare.

I en bok om svensk arkitekturhistoria kan man läsa att Björn Hedvall »utmärkte sig för självständiga, funktionella lösningar med stilsäkerhet och elegans i 20-talets nyklassicism samt i 30- och 40-talets funktionalism«.

– »Om inte han [som beställt huset] vill som jag vill, så ger jag fan i honom och ritat inte huset«, sa Björn Hedvall i en intervju i mitten på 1970-talet.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Det är roligare att bo i ett hus som
man vet lite om, på plats som man vet
lite om, vi kallar det »Byggnadsmedvetenhet«.

EFTER ATT HA LÄST SÅ HÄR LÅNGT vet Du en del om bostadsrättsföreningen Kronobergsgården – faktiskt vet Du bra mycket mer än någon överhuvudtaget visste, för bara några år sedan. På hösten 2013 tog en helt ny styrelse över driften av föreningen, och även om det då fanns en hel del allvarliga problem att ta tag i, så valde vi ändå att i vår planering för de närmaste årens arbete prioritera »byggnadsmedvetenhet«. Begreppet – som vi tror att vi uppfunnit själva – började som en idé om att ge huset en identitet. I något tidigt arbetsdokument beskrev vi i styrelsen det lite svävande som – »bygga ett varumärke kring föreningens hus och då särskilt lyfta husets kvalitéer och historia«.

För att skapa den här »byggnadsmedvetenheten« behövs egentligen inga stora åthävor. Det kan räcka med att damma av kunskapen om vem som ritat huset – häpnadsväckande få vet vem som ritat huset de bor i och det trots att det tar fem minuter att utreda. Den kommunala »byråkra-

tin« är också ofta nedluskad med kunniga personer som kan hjälpa till (Stockholms Stadsarkiv har hjälpt oss otroligt mycket).

Om man ska konkretisera det något ludiga begreppet »byggnadsmedvetenhet« så kan vi dra ett exempel: Källarkorridoren ut mot gården behövde målas om. Vi valde då att måla den i samma arga ärtgröna färg som den hade från början. Vi berättade den historien när vi aviserade om målningen, la med en lapp om samma sak när vi skickade ut månadsavierna och satte dessutom upp en skylt. En enkel om målning av en källarkorridor blir – om man tänker igenom det lite – en grej som skapar just medvetenhet.

Även i lite större projekt som när, den på 1980-talet ersatta, porten mot gatan behövdes bytas så fanns inspiration att hämta i det som varit. Gamla fotografier togs fram och portar i original, som överlevt på andra hus ritade av Björn Hedvall och byggda av Seth Salin ungefär samtidigt, användes som inspiration för att återskapa en »originalport«.

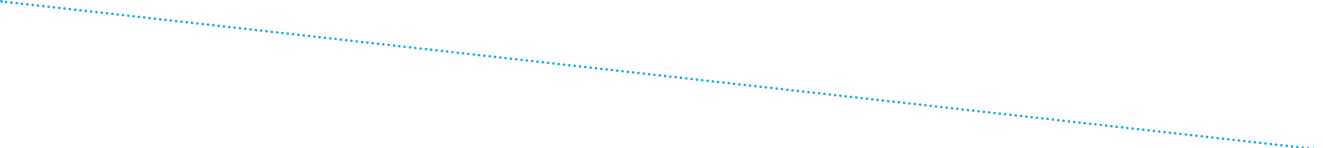
Nu var det inte bara de boende i huset som uppmärksammade detta arbete. Svenska Byggnadsvårdsföreningen är som det brukar heta branschledande när det gäller frågor om att bevara, vårda och utveckla det kulturarv som finns i hus. De delar varje år ut utmärkelserna »Årets byggnadsvårdare« till den som gjort särskilda insatser inom detta område. 2017 blev första gången någonsin som en bostadsrättsförening tilldelades utmärkelserna – och faktiskt också första gången någonsin som »Årets byggnadsvårdare« sysslar med att förvalta ett flerbostadshus.

I motiveringen skriver Byggnadsvårdsföreningens styrelse: *»Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården har utvecklat en kommunikationsstrategi med kreativt utformat informationsmaterial baserat på historiska arkivuppgifter riktat till föreningens medlemmar som skapar delaktighet och ett engagemang kring berättelsen om huset ... Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården och dess styrelse är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förvaltare av flerbostadshus.«*

I förberedelserna inför tacktalet, som skulle hållas inför en massa fackfolk på byggnadsvårdsföreningens konvent, upptäckte styrelsen dock att det egentligen inte var något nytt som vi uppfunnit. Grundtanken är istället precis lika gammal som huset – om inte äldre. Det finns nämligen en bok som heter »Den äldre folkliga bebyggelsen i Stockholmstrakten«. Den kom ut i en upplaga 1941 (och lustigt nog – trots den publikfriande titeln – aldrig i en andra upplaga eller i pocket).

Förordet är skrivet av Martin Olsson som i skrivande stund var sekreterare i Rådet till skydd för Stockholms skönhet – det som vi i dag slarvigt kallar »Skönhetsrådet«. Där i förordet sammanfattar den blivande riksantikvarien det som vi trodde att vi hade uppfunnit, i en enda pregnant mening:

»Erfarenhet har visat, att kunskap om minnesmärkena och deras historia hos stadens styresmän och hos den stora allmänheten utgör deras säkraste skydd«.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, **Skatte-skit,**
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:

En bostadsrättsförening kan beskattas som »äka« eller som »oäka«, det senare skulle bli bra mycket dyrare för oss.

MEN VÄNTA NU, utmärkelser i all ära, men vad exakt menar styrelsen när den i förra kapitlet skriver att det fanns »en hel del allvarliga problem att ta tag i«?

Som vi redan nämnt tillträdde en helt ny styrelse sent under hösten 2013. Den person som då varit ordförande i styrelsen under närmare ett kvarts sekel flyttade från föreningen och samtliga övriga ledamöter hade valts in bara ett par månader tidigare. Det stod snabbt klart att det företaget som under 25 år (Castor Förvaltning i Sundsvall) skött förvaltningen av föreningen var, för att formulera det diplomatiskt, helt genom-uselt. Många av de råd som de under åren givit föreningen var helt käpprätt fel. Den dåvarande auktoriserade revisorn som skulle granska förvaltningen bodde, visade det sig snart, tryggt i förvaltningsbolagets ena ficka. Årsredovisningen för 2012 – och för den delen även tidigare år – innehöll en massa stora fel och gav en helt felaktig bild av föreningens ekonomi. (Nästan alla de här

felen är i dag fixade så vi skriver inte så mycket om dem. Är man särskilt intresserad så kan man leta fram styrelsens årsredovisningar för 2013 och 2014 som är rena orgier i elände.)

Ett särskilt allvarligt problem – som också kommit att bli styrelsens i särklass viktigaste uppgift de senaste åren – var »föreningens skattemässiga status«. Det handlar i grunden om att en bostadsrättsförening i skattemyndighetens ögon kan vara antingen »äkta« eller »oäkta«. Det är en krånglig skatteteknisk fråga – som är svår att göra underhållande i skrift.

Synnerligen förenklat kan man säga att skillnaden i skattekostnad för bostadsrättsföreningen Kronobergsgården och dess medlemmar om föreningen är oäkta istället för äkta är i runda slängar 1,5 miljoner kronor per år (jo just det, miljoner). Eftersom föreningen och dess medlemmar i detta sammanhang är synonyma så handlar det om ökade kostnader på en så där 25.000 kronor per lägenhet och år.

Problemet här var att föreningen var klart »oäkta« men trodde att den var »äkta«. (Vill man läsa mer om skattereglernas utformning och historia så gav styrelsen ut en liten folder med titeln »Taxeringsmassakern« hösten 2014.)

Avgörande för skattemyndighetens bedömning är förhållandet mellan föreningens intäkter från bostadsrätter och intäkterna från lokaler (vilket är så förenklat att den jurist som läser detta får en tår i ögat). Är lokalhyrornas andel för stor så är föreningen oäkta – och i vart fall i början av 2014 var vi oäkta.

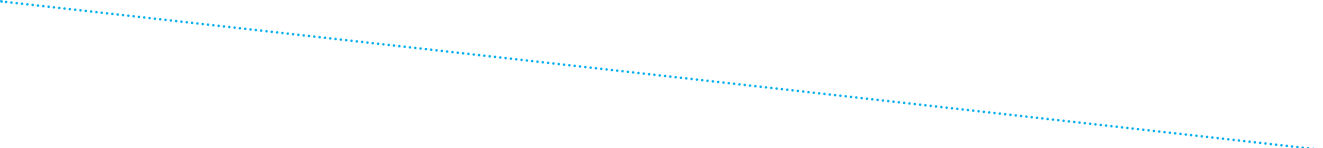
Panik!

Konsekvenserna av att beskattas som oäkta är så katastrofala att styrelsen drog i alla tillgängliga spakar. En av dem – den mest självklara – var att utreda om några lokaler kunde byggas om till bostäder. Ett problem här var naturligtvis att alla lokaler (det fanns då två förutom bowlinghallen) redan var uthyrda och att dessutom

bara en av dem (till vänster i trapphuset) egentligen var möjlig att bygga om till bostäder.

Ett lokalhyresavtal kan man som hyresvärd inte heller säga upp hur som helst, utan att riskera tvister med hyresgästen och i förlängningen stora skadestånd. Styrelsen funderade ut en strategi och en styrelseledamot satte sig ner och förhandlade med hyresgästerna. Hon hade »tur« och lyckades mot alla odds rätt snart få ihop överenskommelser som innebar att de två lokalerna skulle bli tomma efter ett drygt år.

En arkitekt tog därefter fram ett förslag på hur den lokalen skulle kunna byggas om till två ettor. En lägenhet på 27 kvadratmeter (in mot gården) och en på 34 kvadrat (mot gatan). Nu är de nya lägenheterna sedan en tid helt klara, men precis när annonser var på väg ut kom pesten – så styrelsen beslutade att avvakta med försäljningen eftersom marknaden är osäker och föreningen klarar sig bra utan en försäljning i panik.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Arbetet med att göra föreningen
»äkta« har också fört med sig en gäst-
lägenhet, en nödutgång och säkerhetsdörrar.

DET VAR ALLA »tillgängliga spakar« som styrelsen drog i för att puffa föreningen åt rätt skatterättsliga håll. Även dessa har faktiskt lett till positiva konsekvenser för föreningen och för oss som bor här.

Den ena lokalen – på entréplan närmast S:t Eriksgatan – blev som vi redan berättat två nya bostadslägenheter. Den andra lokalen som ligger på samma våning men närmast Kronobergsparken – har ett stort skyltfönster och var enligt de ursprungliga ritningarna på huset tänkt som »butik«. I telefonkatalogen från 1952 finns här också »Skandinaviska Kompaniet« vars verksamhet, i en tid när man betalade per bokstav, beskrevs så här: »Fabr:on o. imp. av herr-ekip.artikl.«.

Därefter har lokalen hyrts ut till lite olika verksamheter – bland annat en trafikskola. I samband med att lokalen byggdes om för några år sedan, av den tidigare förvaltningen, »råkade« man ta bort och bygga för nödutgången från Bowlinghallen som

går bredvid lokalen. Under ett antal år slutade nödutgången därför bokstavligen i en vägg – något som gjorde den då nyvalda styrelsen ordentligt orolig.

Här fanns naturligtvis ett problem i att en del av lokalen som hyrts ut nu måste brytas upp och återställas som trappa. Men då föreningen ändå lyckades komma överens om att hyresavtalet skulle upphöra så kunde nödutgången snabbt och billigt återställas.

En del av den här lokalen har också byggts om till en gästlägenhet – där man som boende i huset tillfälligt kan inrymma släktingar eller besökare. Dubbelsäng, med en kokvrå och ett badrum – ger en standard i nivå med ett normalt hotellrum. Många av föreningens medlemmar har redan använt det som vi valt att kalla »gästhemmet Sextiofyran« – och de allra flesta har också vant sig vid att det inte finns något fast pris – utan man betalar »vad man tycker att det varit värt« till föreningens Swish-konto.

Alla pengar som kommer in där används så för kostnader förknippade med att hålla »gästhemmet« i gång.

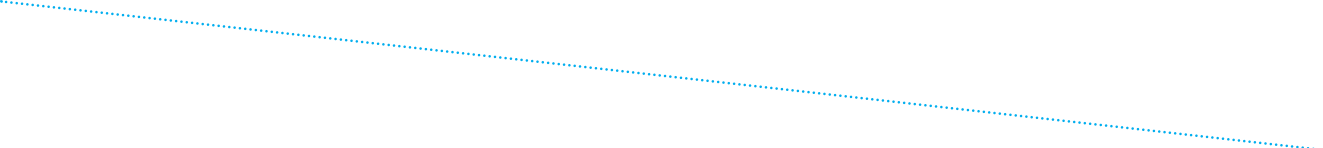
Resten av lokalen (med det stora skyltfönstret) kommer att fungera som extra »vardagsrum« för oss som bor i huset. Många bor nämligen, som vi redan nämnt, i små lägenheter, och tanken är att vardagsrummet ska kunna användas »i ett naturligt samband med bostäderna« – kompisar på fika, sitta och plugga eller jobba, eller helt enkelt kolla på en film tillsammans.

På föreningens innegård finns också nitton parkeringsplatser och ett gäng av dem var tidigare uthyrda till grannfastigheternas ägare. En parkering som hyrs av en bostadsrättshavare är en intäkt på den äkta sidan, men en parkering som hyrs ut externt är en intäkt på fel sida i detta avseende. Ytterligare en parameter i ekvationen var naturligtvis att det faktiskt fanns ett antal boende i huset som stod i kö för parkeringsplats. Efter en del pyssel kunde alla externa avtal avslutas och tur var väl

det för nu – bara bostadsrättshavare hyr – så finns det ändå en kö. En kort kö men ändå en kö till parkering.

Även de nya säkerhetsdörrarna är en konsekvens – om än i flera steg, men ändå – av det skatterättsliga arbetet. Det blev ekonomiskt möjligt att i föreningens regi under hösten 2018 genomföra ett byte av samtliga dörrar när bygglov för de två nya lägenheterna beviljades. Bytet av alla dörrar kostar nämligen lite drygt två miljoner kronor, vilket motsvarar inte ens en ny lägenhet. På så sätt används ju också de pengarna till en investering i något som höjer fastighetens värde.

De nya dörrarna är specialtillverkade av företaget Torterolo och utseendemässigt till förväxling lika de arkitektritade originaldörrarna (de var också klädda med faner i rödbok efter ritningar av arkitekten Björn Hedvall 1942). Men de nya dörrarna som känns mer som en kassaskåpsdörr än som en lägenhetsdörr är både extra ljudisolerade och godkända säkerhetsdörrar i klass 4.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, **Underskotten,**
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:

Under många år var avgifterna för låga
och föreningen gjorde stora förluster.

Nu är detta tillrättat och ekonomin i balans.

DEN SOM 1942 KÖPTE en tvårumslägenhet på 65 kvadratmeter här i föreningen betalade 7.500 kronor och avgiften var under första året 127 kronor och 50 öre i månaden. 1991 var månadsavgiften för samma lägenhet 133 kronor och 33 öre – och då hade den varit oförändrad sedan första juli 1962.

50 år med oförändrade avgifter, var till en del möjligt genom att hyresinkomsterna under samma period steg med 1.300 procent. Från lite knappt 60.000 kronor per år 1942 till över 700.000 kronor under 1991 (då fanns det också 15 hyreslägenheter kvar i huset). Ungefär vid den här tidpunkten tog en (annan) ny styrelse över föreningen – och de genomförde en omfattande upprustning och renovering av huset. Här skedde renovering av alla badrum, alla ledningar och rör i huset (det som normalt kallas stambyte), en välbehövlig fasadrenovering och något senare också en renovering av gårdsbjälklaget (det vill säga parkeringen, eller om man så vill bowlinghallens tak).

De tidigare låga avgifterna hade dock inte alls tagit hänsyn till att huset skulle behöva dessa renoveringar, så alla pengar som behövdes fick lånas upp. Mellan 1991 och 1995 höjdes också avgifterna med 2.100 procent – från 133 kronor i månaden (för tvåan) till 2.860 kronor i månaden.

Efter bara ett par år sänktes dock avgifterna med 30 procent – och på den nivån kom de sedan att ligga kvar till 2014. Problemet var bara att den här sänkningen kunde ske därför att man, för att låna ett amerikanskt uttryck, hade »cooked the books«. Förvaltningen hade riggat bokföringen för att kunna sänka avgiften, men i verkligheten gjorde föreningen varje år stora förluster.

Årsredovisningen för 2013 var den första på väldigt många år som granskades av en oberoende auktoriserad revisor. Den kom därmed att innehålla mycket stora rättelser. De stora förluster som de alltför låga avgifterna skapat kom »plötsligt« i dagen – och redan tidigt blev det uppenbart för

styrelsen att avgifterna måste höjas kraftigt för att föreningens ekonomi skulle komma i balans. För att inkomsterna skulle vara lika stora som kostnaderna krävdes höjningar på närmare 50 procent – det vill säga i praktiken till nivån före sänkningen 2001.

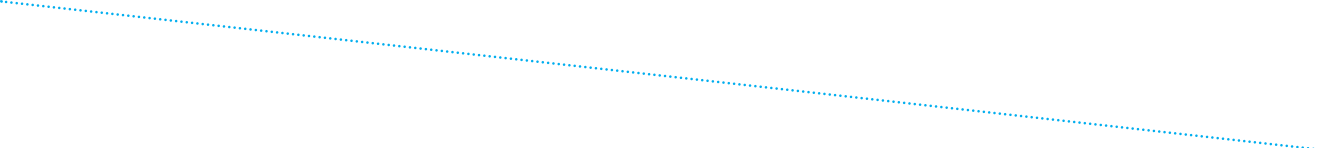
Inför 2017 gjordes den sista återställande höjningen och föreningens ekonomi är nu i balans. Kvar som ett minne av närmare 15 år med för låga avgifter finns nu en post i balansräkningen med de samlade förlusterna på i storleksordningen 8 miljoner kronor.

Detta betyder i praktiken att vi som bor här nu och i framtiden kommer att få betala en del av driftskostnaderna för dem som bodde här det första dussinet år på det nya årstusendet. De fick bo väldigt billigt – 30 procent för billigt ungefär – och som en konsekvens får vi betala mer. I styrelsens nuvarande budgetarbete så räknar vi med att under de närmaste 20 åren betala av dessa gamla förluster – och det

finns det också ekonomiska förutsättningar för med dagens avgiftsnivå.

Nu är de gamla förlusterna ärligt och korrekt redovisade i bokföringen och avgifterna höjda så att föreningens ekonomi är i balans. Man bör då observera att de gamla synderna inte är något egentligt problem längre. Visserligen har bostadsrättsföreningen Kronobergsgården ett så kallat negativt eget kapital – men det är å andra sidan inte särskilt ovanligt bland bostadsrättsföreningar i Stockholms innerstad. Till en del är detta i vårt fall också en bokföringsteknisk fiktion, eftersom föreningens hus enligt redovisningsreglerna är upptaget till 0 kronor i bokföringen.

Vad är det då värt på riktigt, undrar någon. Tja, som bostadsrätter en kvarts miljard ungefär – men om man tänker sig att huset såldes som hyreshus så ger taxeringsvärdet på dryga 100 miljoner kronor en indikation. Det ska enligt konstens alla regler utgöra 75 procent av ett tänkt marknadsvärde – alltså omkring 150 miljoner.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
För att intäkterna ska täcka föreningens kostnader krävs att styrelsen har ryggrad nog att löpande höja avgifterna.

EN EKONOMI I BALANS betyder dock absolut inte att avgifterna nu kommer att vara oförändrade i 20 år. Själva affärsidén med en bostadsrättsförening är nämligen att ett gäng personer sluter sig samman för att äga och förvalta ett hus – där de sedan bor till självkostnadspris.

I våra stadgar beskrivs detta lite tillkrånglat som att föreningens syfte är att »främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning«. Självkostnadsprincipen innebär att bostadsrätternas årsavgifter helt enkelt motsvarar de gemensamma kostnader (allt från försäkring, räntor och uppvärmning till lysrören i trapphuset) som inte täcks av andra intäkter som exempelvis hyror från lokaler och parkeringsplatser.

När priset på något – säg lysrör – stiger så måste avgifterna höjas i motsvarande mån. Riksbanken kalkylerar med en inflation på

2 procent per år vilket betyder att avgifterna normalt (i alla världens bostadsrättsföreningar) bör (läs »ska«) höjas med ungefär så mycket. Inflation är nämligen inget annat än ett tillkrånglat ord för att priset på lysrör (och allt annat) stiger. Det är märkligt nog trots detta ganska vanligt att bostadsrättsföreningar (även den vi bor i) stolt berättar om »10 år med oförändrade avgifter« – som om det vore något bra.

En annan viktig parameter här är kostnader för underhåll. När föreningen köpte huset av Seth Sahlin så betalade vi 1,31 miljoner kronor för huset och ytterligare 390.000 kronor för marken. Ekonomerna säger att själva huset håller i 66 år och därmed räknar man bort 1,5 % av värdet varje år. Det blir en kostnad som kallas »avskrivning« och 2008 räknades den sista avskrivningen bort och huset tas sedan dess upp till just 0 kronor i balansräkningen. Avskrivningarna motsvaras också av en faktisk förslitning och för att huset inte ska falla ihop krävs underhåll och reparationer. Dessa sker ofta i klump – exempelvis stam-

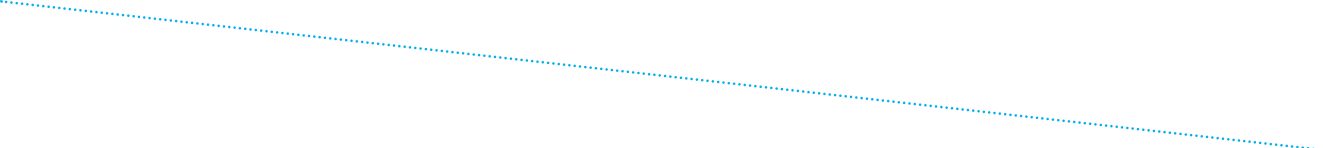
byte – och därför måste föreningen löpan-
de spara till framtida underhåll. Något som
inte går om avgifterna är för låga.

1991 fanns inget sparat och 2012 – 20 år
efter de stora renoveringarna – var det sam-
ma sak igen. Föreningens »fond för yttre
underhåll« uppgick per den sista december
2013 till 539.110 kronor – och i realiteten
är det ingenting. För att sätta beloppet i
perspektiv kan nämnas att under åren 2014
till 2019 har styrelsen köpt underhåll för
över 3 miljoner kronor (3.149.655 kronor
om man ska vara exakt) och då har inget
underhåll utförts. Det kan låta motsägelse-
fullt, men under dessa år har faktiskt bara
akuta mindre reparationer genomförts.

Det har nu gått 25 år sedan stambytet och
normal visdom i byggbranschen säger att
installationerna då har 25 års teknisk livs-
längd kvar. (Den första generationen av-
loppsledningar här i huset höll ju tidta-
bellsenligt i 49 år). 2041 eller någonstans
däromkring kommer det alltså vara dags
för nytt stambyte.

På samma sätt som man kan räkna in
stambyten vart 50 år kan man göra med
allt annat i ett hus. När man på det här
sättet systematiskt vandrar igenom ett hus
och noterar när varje byggnadsdel måste
åtgärdas och ungefär vad det kommer att
kosta så får man det som byggingenjörer-
na brukar kalla en »underhållsplan«. Ar-
betet med att ta fram en sådan underhålls-
plan är ganska tidskrävande och kostar
också en del om det ska göras professio-
nellt. En underhållsplan är också i huvud-
sak viktig för framtiden – har man ingen
så spelar det ingen större roll om man inte
har någon ett år till.

Styrelsen har varit tvungen att prioritera –
men inom de närmaste åren kommer en
underhållsplan att tas fram. En sådan bru-
kar sträcka sig minst 50 år in i framtiden
och ger ett mer exakt svar på vad som år-
ligen måste avsättas för framtida under-
håll. I budgeten för 2020 – och tänker vi
följande år – har styrelsen dock redan ta-
git ganska bra höjd för framtida under-
hållskostnader.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, **Förbrukningen,**
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
»God hushållning« är utgångspunk-
ten för styrelsens arbete med att
minska förbrukningen av fjärrvärme och el.

Närmare en tredjedel av föreningens utgifter under ett år avser det som brukar kallas »taxebundna kostnader«. De utmärks av att det bara finns en leverantör – vanligtvis kommunen eller ett kommunalt bolag – och att föreningen inte kan välja att köpa av någon annan. Ett typexempel är fjärrvärme; den leverantör som finns har monopol och sätter själv taxan (priset) efter behag. Föreningens enda möjlighet att påverka kostnaden blir därmed att hålla koll på förbrukningen. Ett annat är hämtning av hushållsopor (att själv transportera »hushållsopor« över en tomtgräns är faktiskt olagligt).

Föreningen köper fjärrvärme av Fortum (nyligen namnändrat till »Stockholm Exergi«, jo med den stavningen) och med den värmer vi upp både lägenheter och det varmvatten som vi använder för att duscha i. Kostnaden för uppvärmning är en av föreningens största kostnader (närmare en halv miljon kronor om året) och lite grovt kan man säga att en ökning av

fjärrvärmeförbrukningen med 10 procent gör att avgifterna måste höjas med dryga 3 procent.

Det säger sig då själv att det är viktigt att hålla koll på värmeförbrukningen – vilket är lite krångligare än man tror. Hur mycket energi som går ut under ett år beror nämligen till stor del på hur kall vintern är. Här skulle vi kunna skriva ett par sidor som analyserar de senaste 20 årens vintrar i förhållande till föreningens förbrukning av fjärrvärme; men sannolikt skulle alla läsare som ändå stått ut så här länge somna, så vi nöjer oss med att konstatera att under de senaste fem åren har föreningen i genomsnitt använt knappt 520 MWh (Mega-Watt-timmar) fjärrvärme per år. Då har förbrukningen justerats (normalårskorrigerats) efter hur kalla vintrarna varit. Detta att jämföra med i genomsnitt 577 MWh per år under femårsperioden före de senaste femårsperioden.

Detta är resultatet av att styrelsen har lagt mycket energi (ursäktat ordvitsen) på att

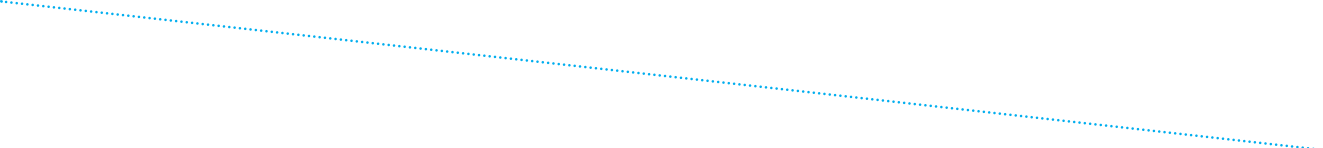
gå igenom värmesystemet, och komplettera i delar, allt för att minska förbrukningen utan att försämra inomhusklimatet.

Att fjärrvärmeförbrukningen sjunkit med cirka en tiondel innebär en besparing på cirka 50.000 kronor per år – och en stor del ligger faktiskt under de varma sommarmånaderna. (I juni 2019 gick det bara åt 9,2 MWh fjärrvärme – vilket är den lägsta förbrukningen den månaden någonsin. Att jämföra med till exempel 2010 när motsvarande siffra hamnade på 19 MWh).

På samma sätt har styrelsen gått igenom elförbrukningen och minskat den med ungefär 25 procent från i genomsnitt 65.000 kWh (kilo-Watt-timmar) till klart mindre än 50.000 kWh per år. Detta genom att byta en massa lampor och lysrör till energisnåla- re led-belysning och släcka ner en kraftig antennförstärkare kopplad till en gammal centralantenn som ingen använt på ett kvarts sekel. Det där med att byta ljuskällor gör faktiskt mer än man tror – på gården sitter åtta lampor. I dessa satt förut kvicksil-

verlampor som drog 125 watt per styck – nu sitter där i stället lika många led-lampor som tillsammans drar totalt 160 watt. Det gånga årets förbrukning tangerar till och med 44.000 kWh vilket är den lägsta förbrukningen på i vart fall 30 år. (Möjligen längre, men där saknas statistik).

För den här typen typ av långsiktigt arbete med energihushållning, finns det också en särskild lag, som säger att alla fastighetsägare ska energideklarera sina hus. Ackrediterade besiktningsmän ska gå igenom husens energiförbrukning (både el och fjärrvärme) och rapportera sina resultat (energi-deklaration) till ett register hos Boverket. Detta ska ske vart tionde år och våren 2020 var det återigen dags för deklaration av föreningens hus. Även här fick vi ett kvitto på vårt arbete. Föreningens hus förbrukar (beräknat på ett ordentligt tillkrånglat sätt) 129 kWh energi per kvadratmeter att jämföra med »liknande byggnader« som använder 173 kWh – vilket då betyder att vi förbrukar en fjärdedel mindre än det som ses som »normalt«.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Risikanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Hälften av föreningens intäkter kommer från en lokalhyresgäst. I dessa tider finns en risk med det, men vi slapp zombier.

DET ÄR LIKA BRA ATT ERKÄNNA DET!
I förra årets årsredovisning gjorde styrelsen en rejäl tabbe när vi skrev stycket som innehåller vår »riskanalys«. Listan på mer storskaliga risker innehöll bara »zombie-apokalyps«, och i skrivande stund så är det ju uppenbart att så blev det inte, i alla fall inte riktigt.

Därefter funderade vi dock över den risk som en kommande lågkonjunktur skulle utgöra mot föreningen och där fick vi väl antagligen tyvärr mer rätt. Enligt årsredovisningslagen så ska man nämligen ställa sig den frågan här – även om många andra föreningar kanske inte vill skriva om något så jobbigt.

Det kan vara så att Du som läser detta funderar på att köpa en lägenhet i föreningen. Lägenheten på Arbetargatan som Du också tittat på, där finns minsann inget prat om jobbiga risker i årsredovisningen, så den lägenheten är allt lite mer lockande för dig – även om köksluckorna var hiskeligt illblå.

Men då ska man som sagt betänka att styrelsen är skyldig att redogöra för risker i årsredovisningen, och risker det står faktiskt alla bostadsrättsföreningar inför. Och nog är det bättre att välja en bostadsrättsförening som planerar inför att något kan gå åt helvete, än att välja en förening som gömmer huvudet i sanden.

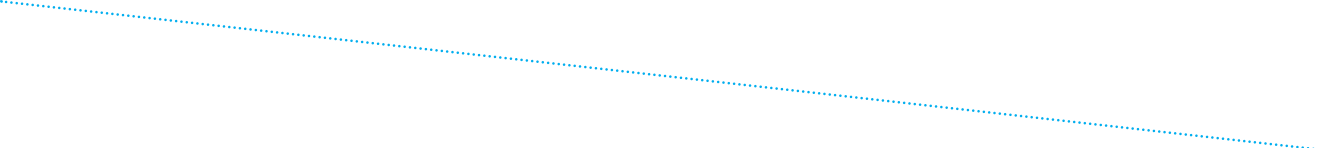
Den allra mest uppenbara risken för just bostadsrättsföreningen Kronobergsgården är naturligtvis att nästan exakt hälften av föreningens intäkter kommer från en och samma hyresgäst. Bowlinghallens hyra är för närvarande nästan exakt lika stor som avgifterna från alla de 65 bostadsrätterna. Om bowlinghallen slutar betala hyra så blir det jobbigt! Detta har också hänt förut – i mars 1998 gick det bolag som då drev verksamheten i konkurs. Den gamla hyresgästen hade då en hyresskuld till föreningen och bowlinghallen stod tom en tid innan ett nytt driftsbolag tillträdde. Föreningens förlust blev ganska exakt en årshyra – och det får man nog säga är rätt normalt när något sådant inträffar.

Samtidigt kan man konstatera att den genomsnittliga årsavgiften, under 2019, räknat per kvadratmeter bostadsrättslägenhet låg på 587 kronor. Motsvarande hyra, om man skulle (lyckas få) hyra en förstahandslägenhet i liknande grannhus, ligger – enligt Skatteverket – precis under 1.500 kronor per kvadratmeter. Om hyran från den stora lokalen faller bort helt – under en kortare eller längre period – så skulle det under den perioden kräva en höjning av avgifterna för lägenheterna med 100 procent (en fördubbling). Avgifterna skulle då i alla fall fortfarande ligga långt under motsvarande hyror – vilket ändå gör att föreningen har förutsättningar att överleva ekonomiskt.

Rent krasst får föreningen redan under 2020 räkna med att ge rabatt på hyran för bowlinghallen för att företaget som driver verksamheten ska överleva. Alternativet till att sänka hyran under en period är ju att vi skulle driva företaget i konkurs – och då står föreningen med en stor lokal som väl i princip är omöjlig att hyra ut precis just nu. Lite mindre pengar är såle-

des bättre än inga alls, resonerar styrelsen. Till detta kommer att styrelsen redan när pandemin slog till valde att ställa in en del planerat underhåll. Detta för att det är uppenbart olämpligt att besöka alla lägenheter just nu (det var nämligen den typen av underhåll som låg framför oss sommaren och hösten 2020), men också för att samla så mycket pengar som möjligt i föreningens kassa nu när det blåser snålt.

Föreningens nuvarande ekonomiska läge – annat hade det varit för några år sedan – gör också att vi har bra förutsättningar att klara en lågkonjunktur. Lite grovt kan man resonera så här: Utan pesten så skulle föreningen gjort en vinst (betalat igen gamla förluster) på en kvarts miljon och till det kommer avskrivningskostnaderna (som inte motsvaras av någon utbetalning) på drygt en halv miljon. Det betyder att även om det går så illa att föreningen tappar halva hyran från bowlinghallen så kommer ändå kassaflödet att vara positivt – det vill säga föreningen har ungefär lika mycket i kassan i slutet av 2020 som i början av året.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, **Lägenhetspriserna,**
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Lägenhetspriserna steg jämfört med
förra året och numera är det snarare
regel än undantag med 100.000 pix per kvadrat.

LITE DÅ OCH DÅ SÄLJS en av de 65 bostadsrättslägenheterna här i bostadsrättsföreningen Kronobergsgården och vi som bor kvar i huset får nya grannar. Under år 2019 såldes 9 av lägenheterna, vilket är nästan dubbelt så många som året före, men kan-sker ändå inte så jättelångt från genom-snittet på exakt 7,5 försäljningar om året under de senaste tio åren. För dessa 9 lä-genheter betalades totalt 28.870.000 kro-nor och den sammanlagda lägenhetsytan uppgick till 307 kvadratmeter. Genom-snittspriset per kvadratmeter hamnade så-ledes på 94.039 kronor.

Detta att jämföra med året innan (2018) när genomsnittet låg på 89.077 kronor – och mellan de två åren steg alltså priserna med dryga 6 procent. Man kan också for-mulera det som att det gångna årets priser är de fjärde högsta i föreningens historia. De slås bara av rekordåret 2016, precis över 100.000 per kvadrat, och året före det (2015) precis under 95.000 och efter (2017) precis över 96.000.

Första överlåtelsen, här i föreningen, med ett kvadratmeterpris över 100.000 kronor genomfördes år 2014 och sedan dess finns minst en försäljning per år på den nivån. Sommaren 2016 slogs rekordet med 120.830 per kvadrat för en lägenhet på 24 kvadrat). Den dyraste enskilda lägenheten (och då talar vi naturligtvis om en av två-orna) såldes under 2017 för precis under 6 miljoner.

Det är förhållandevis sällan som just två-orna säljs – under de senaste trettio åren har det varit i genomsnitt knappt en sådan lägenhet per år som hittat ny ägare. Till en del beror detta på att det bara finns 10 så-dana lägenheter i huset – men det är inte hela förklaringen. 15 procent av lägenhe-terna är tvåor, men de svarar för knappa 9 procent av överlåtelseerna. (En av tvåorna har aldrig bytt ägarfamilj och en inte se-dan 1952.) Omvänt kan man notera att den allra minst lägenhetstypen »enkelrum-men« på 24 kvadratmeter svarar för när-mare 35 procent av flyttarna, men bara 30 procent av lägenheterna.

Normalt brukar man säga att 10 procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening säljs varje år – här i föreningen är det genomsnitt drygt 13 procent. Tre procent av 65 lägenheter ger att det sker två överlåtelser extra hos oss varje år – hur lycklig man nu blir av att veta just det.

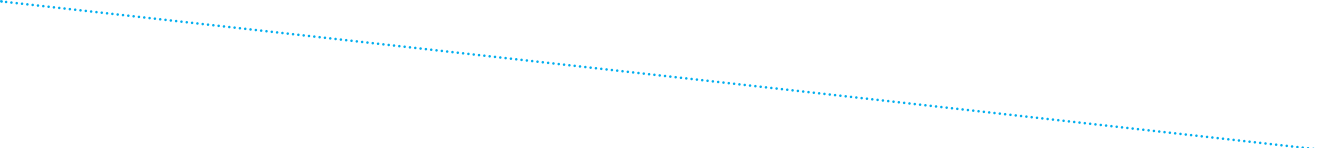
Det är kanske den myckna förekomsten av små lägenheter som gör att det omsätts lite fler lägenheter här i föreningen än i den genomsnittliga bostadsrättsföreningen. Till de 30 procenten mycket små lägenheter kommer nämligen ytterligare 15 procent nästan lika små lägenheter (26 kvadratmeter) och det ska jämföras med att av de totalt 40.000 lägenheterna på Kungsholmen är enligt statistiken bara 6.309 (15 procent) så kallade enkelrum med kokskåp eller kokvrå.

Man kan också notera att försäljningar här i föreningen var väldigt ovanliga fram till mitten av 1970-talet – fram till 1960-talets början synnerligen ovanliga. Enligt föreningens ursprungliga stadgar (som

gällde fram till 1990) skulle man för att få bli medlem betala 10 kronor i medlemsavgift. Dessa bokfördes på ett särskilt konto och det gör att vi nu faktiskt vet hur många lägenheter som såldes per år mellan 1942 och 1990. De första 15 åren såldes totalt bara 10 lägenheter – och nya köpare presenterades då alltid med namn i årsredovisningen.

Ett skäl till att väldigt få lägenheter såldes fram till 1968 (30 lägenheter på 25 år) var att det fanns en särskild lag som reglerade priset på bostadsrätter. Den tvårumslägenhet som 1942 uppläts (såldes) av föreningen för 7.500 kronor hade 1968 »bara« stigit i pris till 16.000 kronor. (30 år senare 1998 kostade en sådan lägenhet 1,3 miljoner – och det såldes faktiskt fyra tvåor det året.)

Det är väldigt kul att två lägenheter – trots betydligt större omsättningshastighet senare år – har stannat kvar i samma familjer (Isaksson och Dane) sedan byggåret och ytterligare en ägarfamilj (George) har rötter i huset till tidigt femtiotal.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & Informationsarbetet.





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Föreningens styrelse gör en massa saker utöver vad man normalt kan förvänta sig, så blir det minst ett år till.

När en ny ordförande valdes av styrelsen i november 2013, var i stort sett allt som Du läst i den här årsredovisningen okänt för henne och resten av styrelsen. Allt sedan dess har Ingrid George varit ordförande i styrelsen och de två ordinarie ledamöterna under senaste året, precis som det före, har varit Michael Rubinstein och Pia Johansson. Måns Månsson valdes in som suppleant redan sommaren 2015 och Atilla Zeyghami valdes sommaren 2017.

Det är angeläget med en stabil styrelse – och det särskilt när man går igenom den typen av stora utmaningar som den här föreningen gjort de senaste åren – men det är inte samma sak som att styrelsen måste sitta i en evighet. Historiskt har det också varit ganska stor omsättning på styrelseledamöter här i föreningen. Styrelsens nuvarande ordförande har därför skapat en arbetsordning där alla, även suppleanterna, deltar fullt ut i styrelsearbetet. I formell mening är det visserligen bara de ordinarie ledamöterna som har rösträtt – men

sedan hösten 2013 har å andra sidan alla beslut fattats i full enlighet, så det spelar kanske mindre roll.

Föreningsstämmorna de senaste åren har beslutat om ett arvode till hela styrelsen på 110.000 kronor. Eftersom föreningen hade mycket dålig likviditet beslutade styrelsen redan våren 2014 att tills vidare inte betala ut sina arvoden – utan låta pengarna stå kvar hos föreningen. På det sättet fanns det möjlighet att genomföra en del akuta åtgärder utan att låna upp mer pengar. Styrelsen har sedan dess fattat samma beslut varje år – förutom när en ledamot flyttade från föreningen och då naturligtvis fick sitt inestående arvode utbetalt.

Utöver styrelsearbetet så har styrelsens ledamöter och suppleanter sedan sommaren 2014 också skött en mycket stor del av – det som brukar sammanfattas som – »förvaltningen«. Detta i grunden för att föreningen under en period akut behövde minska kostnaderna så mycket som möjligt. Vi visste inte vad det skulle kosta att rätta till

alla fel och föreningen hade mycket dålig likviditet. Bara en lite större akut reparation skulle då direkt tömt föreningens kassa.

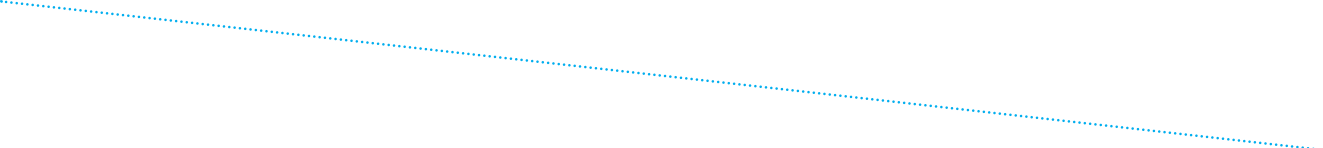
Sedan sommaren 2014 sköter styrelsen alla löpande administrativa och ekonomiska arbetsuppgifter. Exempelvis avisering av avgifter och hyror, avprickning av betalade hyror, alla åtgärder vid överlåtelse och pantsättning, årsbokslut, årsredovisning, budget och en massa andra kul saker.

Styrelsen sköter också alla enklare reparationer själva (allt från byte av lysrör till klottersanering). Styrelsen har också skött huvuddelen av det som den tekniska förvaltaren tidigare gjort – attesterat fakturor och handlat upp tekniska tjänster. I ett ögonblick av överoptimism valde vi också att själva ta hand om snöskottningen av gården – det ger ju i alla fall motion tänkte vi. Dessutom sparade vi närmare 40.000 kronor om året på det, men vi ska ärligt erkänna att om inte Lennart Zeitz som bor i huset (men inte sitter i styrelsen) hjälpt till så hade vi inte haft en

chans att även den vinter som inledde 2019 klara snöröjningen på detta sätt.

När styrelsen under hösten sammanställde budgeten för 2020 så insåg vi att det numera finns ekonomiskt utrymme för att ta in en entreprenör för snöröjning – vi var dessutom så inihelvete trötta på att skotta snö. Kanske finns det ändå en högre makt som beskyddar Kronobergsgården för senaste vintern kom det ingen snö att skotta, och därmed uppstod heller ingen kostnad.

Den här typen av egenförvaltning är inte en långsiktigt hållbar lösning – vi tycker inte riktigt att man kan kräva detta av en styrelse. Det blir också aningens orättvist när några få på det här sättet ideellt sköter förvaltningen – men där alla i huset tjänar på det. Som det ser ut just nu räknar vi dock med att fortsätta så här även under 2020 – men det är sannolikt sista året med egenförvaltning. Vi blir dock lite trötta på oss själva när vi inser att vi gav exakt samma löfte – fast då avseende 2019 – i årsredovisningen för förra året.



Platsen, Växthuset, Tobaksfabriken,
Funkishuset, Arkitekten,
Byggnadsmedvetenheten, Skatte-skit,
Oavsiktligheter, Underskotten,
Avgifterna, Förbrukningen,
Riskanalys, Lägenhetspriserna,
Styrelsen & **Informationsarbetet.**





Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Föreningen har under de senaste åren
vunnit priser och fått utmärkelser för
– i första hand – det Du just nu läser.

Det är möjligt att det redan skymtat fram i texten tidigare, men för säkerhets skull tänkte vi ändå passa på att avslutningsvis nämna att föreningen under de senare åren vunnit en del priser; »Årets byggnadsvårdare«, »Svenska Publishingpriset« och nu senast »Sveriges bästa årsredovisning«.

Gemensamt för dessa utmärkelser är att de i grunden uppmärksammar styrelsens arbete med information. Från början var informationsarbetet betingat av nödvändighet. Det fanns en massa ekonomiska surdegar när vi tog över och då måste styrelsen tänka igenom hur man bäst berättar om dessa för medlemmarna i föreningen.

Styrelsen valde därför direkt – faktiskt redan på sitt första sammanträde – att prioritera arbetet med årsredovisningen. Redan den andra (som den nuvarande styrelsen sammanställt) nominerades till finalen för Svenska Publishingpriset. Det är egentligen en tävling för inbördes beund-

ran där kommunikationsbranschen delar ut pris till sig själva – och det förväntas helt enkelt inte hända att små bostadsrättsföreningar publicerar årsredovisningar som kan mäta sig med de reklambyråproducerade som Svenska Kyrkans och Konkurrensverkets. Det året var vår årsredovisning den enda som inte producerats av en kommunikations- eller reklambyrå. Den gången vann vi inte! (Även om det i efterhand visat sig att vi faktiskt bara var ett ynka poäng efter det årets vinnare).

Två år senare blev vi ånyo utvalda av juryn till final och det här gången gick det bättre och föreningen tilldelades Svenska Publishingpriset för årsredovisningen 2017. Alla årsredovisningar vi konkurrerade med även detta år var producerade av reklambyråer – men vi hade i stället gjort allt, inklusive tryck, själva.

Året efter passade Sveriges Bostadsrätts-Centrum (till vardags SBC, och branschledande när det gäller förvaltning av bostadsrättsföreningar) på att utse vår årsre-

dovisning för 2018 till »Sveriges bästa«. I motiveringen skriver de att vi »bevisar att årsredovisningen inte behöver vara ett tråkigt självändamål, utan att den kan vara en lättförståelig och underhållande grund för den interna demokratin, och samtidigt ett effektivt hjälpmedel för att marknadsföra de lägenheter som säljs i huset«. Och den motiveringen är vi naturligtvis extra glada över eftersom vi också ser informationsarbetet som grunden för den »interna demokratin« – att satsningen på information också höjer värdet på lägenheterna i föreningen är en trevlig bieffekt.

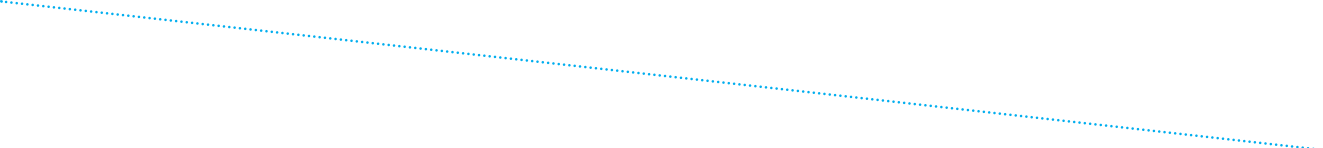
En grundtanke med årsredovisningen har hela tiden varit att den ska vara så innehållsrik och pedagogisk att man inte ska behöva »gå på årsmötet för att få reda på vad som händer i föreningen«.

I princip var det samma arbete med information som styrelsen för Svenska Byggnadsvårdsföreningen uppmärksammande när den utsåg föreningen till »Årets byggnadsvårdare«. Särskilt kul

var det eftersom ingen annan bostadsrättsförening – och inte heller någon ägare av flerbostadshus – har varit aktuell i detta sammanhang tidigare.

I motiveringen skriver Byggnadsvårdsföreningen om en »kommunikationsstrategi med kreativt utformat informationsmaterial baserat på historiska arkivuppgifter riktat till föreningens medlemmar som skapar delaktighet och ett engagemang kring berättelsen om huset«. Lite förtjust rodnade vi också när de så klämde i med att »dess styrelse är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förvaltare av flerbostadshus«.

När tidningen Byggnadskultur skrev en lång artikel om bostadsrättsföreningen Kronobergsgården för något år sedan så fanns där ett citat som bitit sig fast: »I dag kan man inte köpa en mugg för 5 spänn på IKEA utan att få reda på vem som 'designat' den. Samtidigt köper de flesta en lägenhet för fem miljoner kronor utan att ha en aning om vem som ritat den.« ¶

A decorative dotted line in a light blue color starts at the top left of the page and extends diagonally towards the top right.

Om stålarna.

Bostadsrättsföreningen
Kronobergsgårdens formella
årsredovisning för 2019

A decorative dotted line in a light blue color starts at the bottom left of the page and extends diagonally towards the bottom right.



Samma sak i en mening för dig som har bråttom:

De 20 följande sidorna säger att föreningen i år gått med en kvarts miljon i vinst och att den auktoriserade revisorn säger :-)

FÖRVATLINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kronobergsgården (702001-2063) får härmed avge sin knastertorra årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 till och med 31 december 2019.

Verksamhet och inriktning

Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården äger och förvaltar fastigheten Grinden 2 – Kungsholmen, precis invid Kronobergsparken – i Stockholms stad. På fastigheten finns ett hus, färdigbyggt 1942, med 68 stycken bostadslägenheter (en upplåten som hyresrätt och två ännu inte upplåtna som bostadsrätter) samt en lokal upplåten med hyresrätt.

Det är en tidigare uthyrd lokal som, i föreningens regi, under de senaste åren har byggts om till två bostadslägenheter. En annan lokal har samtidigt anpassats för att användas som »vardagsrum» och gästlägenhet för boende i huset. På gården finns 19 parkeringsplatser upplåtna med arrendeavtal.

Den totala bostadsytan (BOA) är 2.422 kvadratmeter och den totala lokalytan (LOA) är 1.279 kvadratmeter (varav 1.219 kvadrat hyrs ut externt).

Föreningens totala intäkter under räkenskapsåret uppgick till 3.006.640 kronor (2.929.356 under 2018) och av intäkterna bestod närmare 46 procent (samma förra året) av årsavgifter från bostadsrättslägenheterna.

Föreningen är skatterettsligt att betrakta som ett privatbostadsföretag – det vill säga beskattas som »äka».

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm, dessutom finns en så kallad all-framtidsförsäkring, tecknad hos Stockholms Brandkontor när fastigheten byggdes.

Verksamheten under året

Under 2019 har ett antal renoveringsprojekt som egentligen påbörjades under 2018 färdigställts. Det handlar bland an-

nat om byte av samtliga dörrar och portar i fastigheten. Lägenhetsdörrarna byttes redan under 2018 till säkerhetsdörrar som har en betydande likhet med de originaldörrar som ritades 1941 av funkisarkitekten Björn Hedvall. Under 2019 byttes också porten mot gatan, även här var utgångspunkten att återskapa den port som satt här 1942, men som byttes ut till en aluminiumhistoria på ett glatt 80-tal.

Händelser efter räkenskapsåret

Med start de första månaderna av 2020 drar en pandemi över jorden. När denna årsredovisning upprättas är det svenska samhället till en del lamslaget av detta. De personliga konsekvenserna lär bli omfattande för många och så även de ekonomiska – i form av en befarad lågkonjunktur. Eftersom en betydande del av föreningens intäkter kommer från en lokal uthyrd som bowlinghall kommer även föreningens ekonomi att påverkas. Styrelsen räknar med att en del av hyran kommer att falla bort under 2020. Då föreningens ekonomi lyckligtvis är planerad för att un-

der ett antal år generera överskott för att täcka tidigare års förluster bör eventuella hyresrabatter i princip bara leda till att det tar längre tid än först tänkt att återställa det egna kapitalet. Föreningen har vidare en betydande likviditetsreserv i form av en outnyttjad checkkredit på 2 miljoner kronor.

Styrelsen har vidare beslutat att ställa in visst planerat underhåll under 2020 för att inte belasta föreningens likviditet. Vidare har arbetet med att upplåta (sälja) de två nya bostadsrättslägenheterna skjutits framåt i väntan på stabilare bostadsmarknad.

Förslag till resultatdisposition

Föreningen gör under räkenskapsåret en total vinst på 214.753 kronor. Enligt föreningens stadgar (9§) ska årets resultat balanseras i ny räkning. Föreningens ansamlade förlust uppgår efter detta till 7.068.719 kronor. Styrelsen föreslår således att: stämman måtte besluta att överföra årets vinst om 214.753 kronor i ny räkning.

Nya bowlinghallen inviges på nyåret.

Invigningen av den nya bowlinghallen på Kungsholmen blir någon gång kring nyår, meddelar den blivande ägaren direktör Hugo Engelbrecht. Just nu lägges underlaget för de 14 bowlingbanorna. Finfiness: Träsparrar gjutes in i cementgolvet. Banorna komma genom detta förfaringssätt att fastläsas i golvet och få således ingen möjlighet att slå sig. Mellan golvet och banorna blir det naturligtvis luftrum.

Direktör Engelbrecht har fått många förfrågningar från klubbar att få abonnera speltider för nästa år. Intresset för den nya hallen är mycket stort. Häromdagen ringde en direktör på Kungsholmen och ville hyra ett par banor — det var några herrar som skulle börja spela då hallen blir färdig...

— Som tidigare beslutats kommer icke några kontrakt att skrivas förrän efter nyår, då hallen är klar och jag har flyttat in, säger emellertid direktör Engelbrecht. Jag vet att banorna äro klara, och så fort byggnadsfirman Gumpel och Bengtsson bestämmer, att banorna ska läggas in tar det cirka 8 veckor innan allt är klart. Ingenjör Max Gumpel har varit sjuk en tid, men han visar sig väl snart igen, så att jag får bestämt besked. Vi vänta med otålighet att få sätta i gång med förberedelserna för invigningen, som blir något alldeles extra. Förbundsordföranden Eric Ahlström har lovat att försöka få idrottens spetsar med och man förstår honom: Det blir en högtidsstund att få inviga Sveriges största moderna bowlinghall.

Jack.

Aftonbladet 21 oktober 1941

(vi misstänker att här gömmer sig en bra historia som vi tänker berätta en annan gång)

EN OBEGRIPPLIG TABELL SOM MAN SKA HA MED. DEN VISAR FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

BUNDET EGET KAPITAL	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Fonden för fastighets- underhåll	Summa bundet eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	308.250	5.514.250	215.000	828.410	6.865.910
Upplåtelser	0	0	-	-	0
Avsättning till fonden för fastighetsunderhåll	-	-	-	47.325	47.325
Lyft ur fonden för fastighetsunderhåll	-	-	-	0	0
Avsatt till reservfonden	-	-	0	-	0
Lyft ur reservfonden	-	-	0	-	0
Utgående balans 2019-12-31	308.250	5.514.250	215.000	875.735	6.913.235

FRITT EGET KAPITAL	Balanserad förlust	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2019-01-01	-7.472.045	-	-7.472.045
Avsättning till fonden för fastighetsunderhåll	-47.325	-	-47.325
Lyft ur fonden för fastighetsunderhåll	0	-	0
Förra årets resultat	235.899	-	235.899
Årets resultat	-	214.753	214.753
Utgående balans 2019-12-31	-7.283.472	214.753	-7.068.719

EN KORTFATTAD SAMMANSTÄLLNING ÖVER DE SENASTE FEM ÅRENS VERKSAMHET

	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019
Totala intäkter (kkkr)	2.946	2.788	2.970	2.929	3.006
Varav bostads-bostadsrätter (kkkr)	1.141	1.295	1.372	1.372	1.372
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	488	554	587	587	587
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	94.738	100.200	96.008	89.077	94.039
Total beläning (kkkr)	10.770	10.651	10.576	12.509	12.443
Total beläning per kvm (kr)	2.905	2.873	2.853	3.374	3.351

RESULTATRÄKNING

		2019	2018
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	2 874 647	2 861 017
Övriga rörelseintäkter	not 2	131 993	68 335
Summa rörelseintäkter		3 006 640	2 929 352
 - RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	not 3	-1 044 346	-1 085 160
Särskilda konsultkostnader		0	0
Fastighetsskatt		-166 796	-144 677
Underhållskostnader	not 4	-586 769	-577 144
Personalkostnader	not 5	-144 562	-144 562
Avskrivningar	not 6	-585 860	-515 708
Summa rörelsekostnader		-2 528 333	-2 467 251
 = RÖRELSERESULTAT		478 307	462 101
 - Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	not 7	0	4
Räntekostnader		-263 554	-226 206
 = Resultat efter finansiella poster		214 753	235 899
 = Resultat före skatt		214 753	235 899
 Skatt som belastat årets resultat		0	0
 = ÅRETS RESULTAT		214 753	235 899

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark not 8

11 291 265

10 978 190

Pågående nyanläggningar not 9

1 923 683

1 634 290

Summa anläggningstillgångar

13 214 948

12 612 480

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och kundfordringar

196 588

36 493

Övriga fordringar

20 232

26 287

Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 10

208 925

106 463

Kassa och bank

724 231

1 306 547

Summa omsättningstillgångar

1 149 976

1 475 790

SUMMA TILLGÅNGAR

14 364 924

14 088 270

MER BALANSRÄKNING**2019-12-31****2018-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet eget kapital**

Grundavgifter	not 11	308 250	308 250
Upplåtelseavgifter	not 12	5 514 250	5 514 250
Reservfond	not 13	215 000	215 000
Fonden för fastighetsunderhåll	not 14	875 735	828 410
Summa bundet eget kapital		6 913 235	6 865 910

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	not 15	-7 283 472	-7 472 045
Årets resultat		214 753	235 899
Summa fritt eget kapital		-7 068 719	-7 236 146

SUMMA EGET KAPITAL**-155 484****-370 236****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	not 16	12 438 614	12 442 614
Summa långfristiga skulder	not 17	12 438 614	12 442 614

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 000	66 520
Leverantörsskulder		243 526	311 069
Övriga skulder		462 846	460 294
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	not 18	1 371 422	1 178 009
Summa kortfristiga skulder		2 081 794	2 015 892

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**14 364 924****14 088 270**

KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018
KASSAFLÖDE: DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	214 753	235 899
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 860	515 708
KASSAFLÖDE: FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	-256 503	79 355
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	65 903	132 442
		
= KASSAFLÖDE: DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	610 013	963 404
KASSAFLÖDE: INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 188 329	-4 033 475
		
+ KASSAFLÖDE: INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 188 329	-4 033 475
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	- 4 000	-66 520
Nya lån	0	2 000 000
		
+ KASSAFLÖDE: FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-4 000	1 933 480
= ÅRETS KASSAFLÖDE	-582 316	-1 136 591
Likvida medel vid årets början	1 306 547	2 443 138
Likvida medel vid årets slut	724 231	1 306 547
		
= ÅRETS KASSAFLÖDE	-582 316	-1 136 591

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Först ska nämnas att samtliga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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. Styrelsen har tidigare tagit beslut om att med start räkenskapsåret 2014 tillämpa K3.

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, ersättningar gäller styrelse.

Avskrivningsprincip för anläggningstillgångar

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Noteras skall dock att den ursprungliga fastigheten redan tidigare är helt avskriven.

Avskrivningar avseende övriga anskaffningar sker enligt plan och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas för materiella anläggningstillgångar: stamreningen och renoveringen av gårdsbjälklaget (bowlinghallens tak respektive parkeringens asfalt) skrivs av på 40 år, ett fibernät för bredband på 10 år och Dörrar, Port & Trapphus på 50 år. Marken är inte föremål för avskrivning.

Redovisning av kostnader och intäkter

Periodisering av inkomster har skett enligt god redovisningssed. Hyror och avgifter avseras månadsvis i förskott. De periodiseras därefter så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 372 449	1 372 449
Hyror bostäder	36 924	36 924
Hyror lokaler	1 308 470	1 310 179
Hyror parkeringar	156 804	141 465
Summa årsavgifter och hyror	2 874 647	2 861 017

NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Ersättning från medlemmar (överlåtelseavgifter)	9 296	9 104
Övriga intäkter	122 697	59 231
Summa övriga rörelseintäkter	131 993	68 335

NOT 3: Driftkostnader	2019	2018
Löpande reparationer	102 364	113 830
Fastighetsskötsel	16 391	18 948
Trappstädning	61 291	62 310
Uppvärmningskostnad	391 051	415 601
Vatten- och avloppsavgifter	87 132	78 061
Elavgifter	85 331	92 531
Sophämtning	66 884	60 763
Snöröjning	7 091	5 231
Fastighetsförsäkring	36 260	51 861
Kabel-tv & Fiber-anslutning	40 152	37 550
Kameral förvaltning	24 932	37 607
Revision	31 466	33 480
Övriga förvaltningskostnader	94 001	77 387
Summa driftkostnader	1 044 346	1 085 160

NOT 4: Underhållskostnader	2019	2018
Planerat underhåll	586 769	417 497
Återställning nödutgång bowlinghallen	0	159 647
Summa underhållskostnader	586 769	577 144

NOT 5: Personal och personalkostnader	2019	2018
Styrelse	110 000	110 000
Sociala kostnader	34 562	34 562
Summa personal och personalkostnader	144 562	144 562

NOT 6: Avskrivningar	2019	2018
Investering stambyte	394 375	394 375
Investering gårdsbjälklag	82 500	82 500
Investering Fiber-bredband	38 833	38 833
Investering Dörrar, Port & Trapphus	70 152	0
Summa avskrivningar	585 860	515 708

NOT 7: Övriga ränteintäkter	2019	2018
Ränta transaktionskonton etc	0	4
Summa övriga ränteintäkter	0	4

NOT 8: Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 310 000	1 310 000
Ingående avskrivningar	-1 310 000	-1 310 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 310 000	-1 310 000
Utgående planenligt restvärde byggnader	0	0

(mer not på nästa sida)

Investering, stambyte

Ingående anskaffningsvärde	15 775 000	15 775 000
Ingående avskrivningar	-9 465 000	-9 070 625
Årets avskrivningar	-394 375	-394 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 859 375	-9 465 000
Utgående planenligt restvärde stambyte	5 915 626	6 310 000

Investering, gårdsbjälklag

Ingående anskaffningsvärde	3 300 000	3 300 000
Ingående avskrivningar	-1 980 000	-1 897 500
Årets avskrivningar	-82 500	-82 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 062 500	-1 980 000
Utgående planenligt restvärde gårdsbjälklag	1 237 500	1 320 000

Investering, fiber

Ingående anskaffningsvärde	388 326	388 326
Ingående avskrivningar	-38 833	0
Årets avskrivningar	-38 833	-38 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 665	0
Utgående planenligt restvärde fiber	310 660	349 493

Investering, Dörrar, Port & Trapphus

Ingående anskaffningsvärde	2 608 697	0
Investering / överfört från pågående	898 934	2 608 697
Årets avskrivningar	-70 152	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 152	0
Utgående planenligt restvärde Dörrar & Trapphus	3 437 479	2 608 697

(mer not på nästa sida)

Mark	390 000	390 000
Summa byggnader och mark	11 291 265	10 978 19
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	43 400 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	63 916 000	40 521 000
Summa taxeringsvärden	107 316 000	76 921 000

Fastighetens taxeringsvärde kan också delas upp enligt följande:

Taxeringsvärden bostäder	100 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 316 000	7 921 000
Summa taxeringsvärden	107 316 000	76 921 000

Få saker är så krångliga att formge som just den här delen årsredovisningar. Acceptansen för att skriva till en rad eller ta bort rad en är, från revisorernas håll, minst sagt låg. Ändå behövs här ett par rader för att sidorna ska gå ihop: Taxeringsvärdet ska, tänker skattemyndigheten, normalt motsvara 75 % av ett tänkt marknadsvärde för en fastighet och man kan reflektera över att det för 30 år sedan uppgick till totalt 4,7 miljoner, för 20 år sedan 12,7 miljoner och för tio år sedan 44,5 miljoner kronor. När föreningens hus var precis nytt, det vill säga 1942 (och nästan 80 år sedan), fastställdes taxeringsvärdet till precis över 1,5 miljoner kronor.

NOT 9: Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 634 290	209 512
Pågående dörrbyte & 2 nya lägenheter	289 393	1 424 778
Summa pågående nyanläggningar	1 923 683	1 634 290

NOT 10: Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	37 989	36 260
Övrigt	170 936	70 203
Summa förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	208 925	106 463

NOT 11: Grundavgifter	2019-12-31	2018-12-31
Grundavgifter enligt plan	227 500	227 500
Upplätelser 1958	30 000	30 000
Upplätelser 1993-2005	50 750	50 750
Summa grundavgifter	308 250	308 250

NOT 12: Upplåtelseavgifter	2019-12-31	2018-12-31
Upplåtelseavgifter *	5 514 250	5 514 250
Summa upplåtelseavgifter	5 514 250	5 514 250

* Avser upplätelser under åren 1993-2005.

NOT 13: Reservfond	2019-12-31	2018-12-31
Reservfond	215 000	215 000
Summa reservfond	215 000	215 000

NOT 14: Fonden för fastighetsunderhåll	2019-12-31	2018-12-31
Fonden för fastighetsunderhåll vid årets ingång	828 410	781 085
Stadgeenlig avsättning	47 325	47 325
Extra avsättning tidigare stämma	0	0
Summa fonden för fastighetsunderhåll	875 735	828 410

NOT 15: Balanserat resultat	2019-12-31	2018-12-31
Balanserat resultat vid årets ingång	-7 472 045	-7 652 924
Stadseenlig avsättning till föreningens reparationsfond	-47 325	-47 325
Extra avsättning till föreningens reparationsfond	0	0
Resultat året innan bokslutsåret	235 899	228 204
Summa balanserat resultat	-7 283 472	-7 472 045

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek rörlig ränta (per 19-12-31, 1,00%)	4 512 153	4 512 153
Stadshypotek rörlig ränta (per 19-12-31, 1,00%)	3 136 674	3 136 674
Stadshypotek rörlig ränta (per 19-12-31, 1,00%)	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek bunden ränta 4,90 % till 20-01-22	2 793 787	2 860 307
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 000	-66 520
Summa skulder till kreditinstitut	12 438 614	12 442 614

Av de långfristiga skulderna har 0 kr en förfallotid längre än 5 år från balansdagen.

NOT 17: Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 794 000	17 794 000
– varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 794 000	17 794 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------

NOT 18: Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	215 120	62 159
Övrigt	1 156 302	1 115 850
Summa upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	1 371 422	1 178 009

NOT 19: Händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsberättelsen innehåller en redogörelse för väsentliga händelser efter balansdagen.

Ovanstående förvaltningsberättelse, balansräkning, resultaträkning samt förslag till vinstdisposition har enhälligt fastställts av styrelsen för bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

Stockholm den 25 maj 2020



Ingrid George
ORDFÖRANDE



Pia Johansson
LEDAMOT



Michael Rubinstein
LEDAMOT

Min revisionsberättelse avgavs den 2 juni 2020

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården
Org.nr. 702001-2063

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården för år 2019-01-01— 2019-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 69 till 86 i detta dokument.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-68. 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revi-

sionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.
- Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande

granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-06-02

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor

KOLOFON

Denna årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården är till alla delar producerad av föreningens styrelse.



Tryck har skett med en Risograph – vilket är en synnerligen egen-sinnig maskin, nästan men inte helt och hållet olik en kopiator. Produktionen ger en anmärkningsvärt liten miljöpåverkan, då bläcket är tillverkat av olja från sojabönor, maskinen i sig drar väldigt lite el och förbrukningsmaterialet är en »film« tillverkad av stärkelse från bananer.

Lite trötta på alla nymodigheter så tog vi i år ett steg tillbaka och valde Sabon som typsnitt till brödtexterna och Bodoni till de blåa rubrikerna. Men vi har också smusslat in Futura och Caslon på några ställen.

Bokbinderi med enkla men funktionella maskiner från ServaEfterbehandling. Papperet fick vi billigt från Skyddspapp AB och det heter EcoVanilla. De oläsbara kråkorna på omslaget är anteckningar från de första tankarna kring innehåll i det som till slut blev styrelsens årsredovisning 2019.

Utgiven: S:t Göransgatan 64, Kungsholmen, Stockholm, 2020.

ISBN: 978-91-984235-8-7

»För att på ett föredömligt sätt och med betydande berättarglädje ha visat hur en utökad årsredovisning kan bygga värde i en BOSTADSRÄTTSFÖRENING. KRONOBERGSGÅRDEN bevisar att årsredovisningen inte behöver vara ett tråkigt självändamål, utan att den kan vara en lättförståelig och underhållande grund för den interna demokratin, och samtidigt ett effektivt hjälpmedel för att marknadsföra de lägenheter som säljs i huset. Årsredovisningen är internt producerad och tryckt på en vanlig kontorskopiator. Det här är en unik årsredovisning som skapar värde och ger mer!«

SVERIGES BOSTADSRÄTTSCENTRUM



»För en skruvad årsredovisning med omsorg i allt från text och piktogram till pappersval och risotryck. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN står för årets i särklass bästa årsredovisning!«

PRISJURYN FÖR PUBLISHINGPRISET

Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

Äger fastigheten på S:t Göransgatan 64 – ett bokstavligt stenkast från Kronobergsparken i Stockholm.
Byggt 1941 efter ritningar av funkisarkitekten Björn Hedvall.

| www.kronobergsgarden.se | info@kronobergsgarden.se |

"ÅNSMÖTET 2020"



ETT KAMMARSPEL I FYRA ODRAMATISKA AKTER

Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården



»BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN har utvecklat en kommunikationsstrategi med kreativt utformat informationsmaterial baserat på historiska arkivuppgifter riktat till föreningens medlemmar som skapar delaktighet och ett engagemang kring berättelsen om huset, vilket i sin tur har lett till ett gemensamt intresse för långsiktig förvaltning och varsam renovering av föreningens flerbostadshus på Kungsholmen i Stockholm.

Byggnaden har därmed fått ett effektivt skydd mot ovarsamma förändringar och BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN och dess styrelse är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förvaltare av flerbostadshus.«

SVENSKA BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGEN



En sammanfattning för dig som har bråttom:

Det årsmöte som inte blir av 2020 skulle nästan säkert ha varit svårt att skilja från det som blev av 2019 och det som blir av redan 2021. Har Du verkligen bråttom så gör något annat än att läsa denna dramatiserade »uppteckning« från 2020 och delta i föreningsstämman om ett år i stället.

*Detta dramatiska arbete är tryckt
i en upplaga av 112 numrerade exemplar,*

varav detta är nr

DET VAR TÄNKTT ATT BLI STÄMMA nummer 78 i raden sedan föreningen tog över det då nybyggda huset på S:t Göransgatan 64, precis i början av 1942.

Men så blir det nu inte!

Ett årsmöte i en bostadsrättsförening är väl normalt inte heller så värst viktigt, utan ett uppenbart exempel på ett sådant »undvikligt« möte som Folkhälsomyndigheten tycker att man ska ställa in. Detta naturligtvis för att minska risken för smittspridning.

För den som verkligen sett fram mot stämman i slutet av juni 2020 finns på de följande sidorna en uppteckning i dialogform från mötet som inte blev av.

Baserat på en sann historia (det vill säga protokollen från de senaste årens föreningsstämmor i bostadsrättsföreningen Kronobergsgården) presenterar vi kamarspelet »Årsmötet 2020«. Ett litet, och bara delvis, påhittat skådespel i fyra väldigt odramatiska akter.

Rekvisitan i form av en ordförandeklubba låg i samma låda som Du hittade det här häftet och där finns också styrelsens mer normala årsredovisning.

Om Du sitter helt ensam hemma, får Du läsa rollerna med olika fåniga röster.

Med det hoppas vi innerligt att vi ses på en alldeles vanlig föreningsstämma, om knappt ett år, i juni 2021.

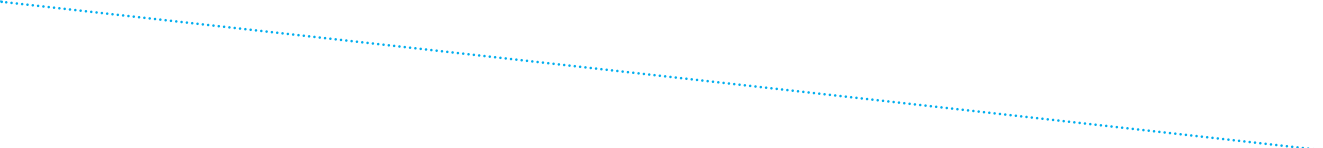

Ingrid George
ORDFÖRANDE


Pia Johansson
LEDAMOT


Michael Rubinstein
LEDAMOT


Atilla Zeyhami
SUPPLEANT


Måns Månsson
SUPPLEANT



DRAMA AVDELNINGEN

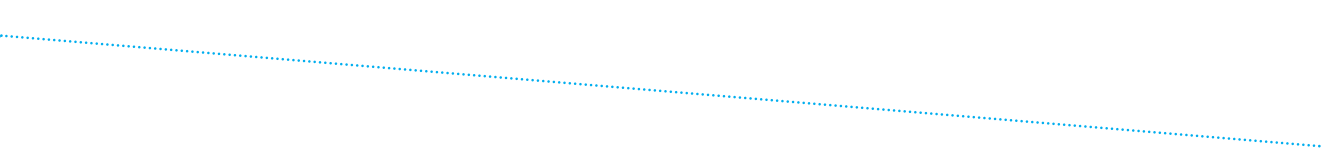
Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

presenterar en teaterföreställning baserad på flera verkliga händelser:

»ÅRSMÖTET 2020«

ETT KAMMARSPEL

I FYRA HELT ODRAMATISKA AKTER



S:T GÖRANSGATAN 64

INTILL KRONBERGSPARKEN, KUNGSHOLMEN, STOCKHOLM



*Fastigheten Grinden nummer 2 med ett hus byggt 1941
efter ritningar av arkitekten Björn Hedvall.
Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården tillträdde i januari 1942
och långfredagen samma år invigdes bowlinghallen.*

/ 12

PERSONERNA



STÖRRE ROLLER:

Ingrid George, en glad, lite rundhyllt kvinna i något obestämbart övre medelålder som uppenbarligen gillar orange.

CR15, en tryckstegringspump av märket Grundfos och med pumphus i rostfritt stål, som helt oväntat fick spela en huvudroll.

Björn Bergqvist, i övre medelåldern, snaggad, med svart kavaj, ljusblå skjorta och löst knuten slips som är tänkt att se nonchalant ut, men mest gör att man funderar på vilket möte han är sen till.

Bengt Beergrehn, en »revisorstyp« även han i övre medelåldern och när han pratar hörs en aning av den trygga värmländskan från barndomen.

MINDRE ROLLER:

Atila

Ellinor

Ann-Mari

Måns

Peter

Pia

Andreas

Michael

Martin

»STÄMMAN«

Ett tjugotal personer i alla åldrar

Å R S M Ö T E T

ETT KAMMARSPEL I FYRA ODRAMATISKA AKTER

Platsen: En sommarkväll i Stockholms innerstad. En före detta butikslokal med stort skyltfönster ut mot en trafikerad gata. Scenen öppnar sig mot fönstret. I fonden finns en dörr med några trappsteg ner till golvet. På golvet rader med svarta fällstolar vända åt samma håll. Längst fram i rummet ett bord och två stolar vända åt motsatt håll. Rummet är helt tomt, men förberett för ett sammanträde och på bordet ligger lite lösa papper, där finns också en vas med snittblommor och en ordförandeklubba.



FÖRSTA AKTEN (»UPPTAKTEN«)

Scenanvisning: Dörren öppnas och en person kommer ner för trappan. Hon bär en bunt papper under armen och en stor kaffetermos. Går mellan stolarna till bordet och ställer termosen på golvet och lägger pappersbunten på bordet. Plockar lite nervöst runt sakerna på bordet en stund. Dörren öppnas och ytterligare en person kommer in och går ner för trappan.

Pia

Hej Ingrid!

Ingrid

Hej Pia!

Pia

Allt bra? Tror Du det kommer många i kväll?

Ingrid

Jo bara bra. Du? Svårt att veta, det är ju fint väder. Antagligen gör många hellre något annat, än sitter här och trycker.

Pia

Hummm...

Ingrid

Jag tror det var fem när jag valdes in i styrelsen våren 2013. Eller kanske inte ens det, men de senaste åren har det ju varit fler. Förra året var det väl 14 lägenheter på plats, men då var det ju också några som kom två. Och då lockade vi ju också med vin och prisutdelning efter mötet. Vi får se.

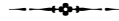
Scenanvisning: Dörren öppnas igen och ner för trappan kommer Atila och Michael.

Ingrid

Atila och Michael vad bra att ni kommer. Nu saknar vi bara Måns innan styrelsen är komplett, men jag såg honom i trapphuset så han är på väg. Tror att han jobbade natt så det här är väl inte ens frukost för honom.

Pia

Atilla, ställer du upp dörren, nu börjar folk komma...



ANDRA AKTEN («SAMMANTRÄDET BÖRJAR»)

Scenanvisning: Ett tjugotal personer kommer in genom dörren och går ner för trappan. Några stannar till och pratar med varandra, några går fram till Ingrid och hälsar, andra sätter sig direkt. Raderna fylls på och till slut är det bara ett par tomma stolar.

Många har en bunt papper – en årsredovisning i lustigt snett format – med sig. Det bläddras lite, ytterligare ett par personer kommer genom dörren, och det pratas en del i rummet utan att något särskilt går att urskilja.

Ingrid

Jaha, då har klockan blivit sex minuter över 19, och det var ju då vi skulle börja. Riktigt varför det blev just den tiden minns jag inte, men den är ju i alla fall lite lättare att komma ihåg.

Jag heter alltså Ingrid George och jag har bott här i huset sedan jul... ähum 2012, måste de ha varit. Sedan blev jag ordförande i styrelsen i slutet av året efter och sedan har det bara fortsatt så. Roligt med flera nya ansikten, ja kul med bekanta också för den delen.

Ja, med det så får jag då passa på att förklara den här påhittade stämman 2020 för öppnad. Det borde också ha varit den sjuttioåttonde i ordningen sedan föreningen bildades, men nummer 78 får alltså flytta ett år fram tiden.

Scenanvisning: Dörren öppnas och ytterligare två personer går ner för trappan. De ser sig lite förläget runt, en sätter sig i trappan och den andra kryssar fram mellan stolsraderna till en ledig plats vid fönstret.

Ingrid

Vi har en dagordning som ska leda oss genom kvällen. Den låg med årsredovisningen, och det finns några ytterligare exemplar här. Alla har en dagordning?

Scenanvisning: Tre personer reser sig upp och går fram och hämtar dagordningar. Ingrid reser sig och sträcker fram papper.

Ingrid

Då så, då kör vi ingång med första punkten och det är upprättande av en förteckning över närvarande medlemmar. Nu blir ju årets stämma lite speciell eftersom det både är så att ingen är här och samtidigt så är alla här. Kanske kan man skoja lite och säga att risken för att någon begär votering just i år är väl ganska liten, så någon röstlängd lär ju inte behövas just nu. Inte så att det varit så många voteringar efter justerad röstlängd förut, men i alla fall. Men om man nu ska följa tidigare år så noterar vi alla deltagare på en lista och så blir den listan en bilaga till protokollet. Kan vi då besluta att upprättad närvaroförteckning också ska utgöra röstlängd?

Stämman

[Lite avvaktande. Någon enstaka säger ett ljudligt »ja« och fler stämmer in, men tveksamt]

Ingrid

Då har vi beslutat så och då är det nästa punkt nämligen val av ordförande för stämman. Jag sitter ju egentligen bara här för att det står i bostadsrättslagen att det är styrelsens ordförande som också ska sätta igång stämman. Men sedan går det bra att vi väljer någon annan.

Kan jag få förslag?

Stämman

Tystnad, lite mummel, tystnad...

Andreas

Jag föreslår sittande.

Ingrid

Tack för förslaget. Kan det kanske vara nog med förslag?

Stämman

Först lite tveksamt, några först »ja«, men sedan ett allmänt »ja«.

Ingrid

Då finns det alltså bara ett förslag och det är att välja mig till ordförande för stämman. Kan vi göra så?

Stämman

Lite mer bestämt och gemensamt »ja«.

Ingrid

Tack för förtroendet. Så ska vi ju ha ett protokoll också. Då det inte står någonting annat i stadgarna så är det faktiskt jag själv som utser den person som ska skriva protokoll. Det är typ det enda som jag får bestämma helt själv i kväll, och då har jag redan pratat med Pia som också redan sitter här bredvid mig.

Som av en händelse, precis som förra året faktiskt. Och året innan också väl?

Pia

Ja, just det.

Ingrid

Ja, då är det alltså Pia som skriver protokollet, och då ska vi välja två personer som kontrollerar att Pia får med allt. Justeringsmän som det faktiskt heter lite otidsenligt i stadgarna. Nu förtiden skriver man väl justeringsperson, tror jag. Kan jag få två förslag?

Scenanvisning: Ingen säger något. Lite oroliga blickar växlas över rummet.

Ingrid

Någon som kan åta sig att justera protokollet?

[Någon vrider sig lite obekvämt, andra tittar sig lite skuldmedvetet runt.]

Ann-Mari

Jag kan hjälpa till med det precis som förra året.

Ingrid

Tack, då behöver vi en till. Kanske även Du Ellinor skulle kunna titta på protokollet i år igen. Du hade ju precis flyttat hit då, första stämman du var med på...

Ellinor

Ja, det går bra.

Ingrid

Då har vi två förslag, kan vi se det som nog med förslag och välja Ann-Mari Hedström och Ellinor Molander Kroon att justera protokollet?

Stämman

Lite mummel, men flera tydliga »ja«.

Ingrid

Det går ju bra det här. Nu kommer ytterligare en sådan här punkt med formalia. Det handlar om kallelsen till stämman. Det blir ju lite speciellt i år eftersom alla ni som sitter här i rummet egentligen bara gör det i min fantasi och själva stämman genomförs som det heter »per capsulam«. Det vill säga att alla godkänner protokollet i efterhand.

[Hon bläddrar i pappren framför sig och tar fram en sida som hon läser från.]

Men i alla fall, i stadgarna står att kallelse »skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter« och så ska den postas till dem som bor någon annanstans än här på S:t Göransgatan. Och det här ska då ske minst två veckor före och i år sattes lapp upp på dörren mot gården den 8 juni och samma dag postades handlingar.

Sedan har vi ju under våren skickat brev till alla och sagt att det är så här stämman blir i år beroende på risken för smittspridning.

Kan vi med det anse att stämman är kallad i behörig ordning

Stämman

Ja...

Ingrid

Finner så. Då har vi kommit fram till huvudpunkten på dagordningen. Även om det kanske inte är mycket till huvudpunkt. Styrelsens årsredovisning har vi även i år gjort med tanken att man ska kunna läsa sig till vad som händer i föreningen och att det inte ska vara nödvändigt att dyka upp här i kväll för att få reda på vad som händer.

För att inte stämman ska gå alldeles för fort så har Björn, som hjälper till att sammanställa själva den ekonomiska årsredovisningen, brukat prata en stund om föreningens ekonomi det senaste året.

Och nu är det alltså dags för det igen...



TREDJE AKTEN (»BOKSLUTET«)

Scenanvisning: En person som suttit på den främre bänkraden rester sig upp. Han sträcker sig efter en hög med papper som ligger på fönstersmygen. Bläddrar lite förvirrat i pappershögen, det är ganska stora papper, och börjar dela ut dem till alla deltagare. Först ett och ett men sedan i mindre buntar som ges till en person i raden och som sedan sprids mellan mötesdeltagarna. Alla läser på pappret en stund och börjar sedan titta upp. Han som står längst fram förbereder sig för ett anförande och väntar in uppmärksamheten.

Björn

Jaha, för er som var med förra året, och åren innan också för den delen, kan nog det här kännas lite som en déjà vu. Jag heter Björn och jag hjälper styrelsen att sammanställa den löpande bokföringen till den årsredovisning som sedan revisorn granskar. De här delarna finns i slutet av den lilla sneda bok som utgör styrelsens verksamhetsberättelse. Det handlar om en resultaträkning som visar hur det gått under senaste året, en balansräkning som visar exakt hur föreningens ekonomi såg ut sent på nyårsafton, så finns det också en kassaflödesanalys som visar hur mycket pengar som kommit in och betalats ut. Detta är nämligen inte nödvändigtvis det samma som resultatet i resultaträkningen.

Ja, ett företags bokföring är lite krångligt på det sättet att den inte alltid är så värst lika den privata ekonomin. Där är det ju oftast rätt enkelt. Det som

finns på kontot före lön, ja det är ju det man har. Men så är det inte alls när man följer bokföringslagen i en bostadsrättsförening. Det man har enligt bokföringen och det som finns på banken kan vara helt olika saker.

Som om inte det vore krångligt nog så gillar ekonomerna att sprida ut olika uppgifter i balansräkning, resultaträkning och det som kallas tilläggsupplysningar. Så det är faktiskt ofta också lite krångligt bara att förstå hur det gått under ett år.

Men i alla fall, jag har som vanligt klippt ihop alla de uppgifter som gäller resultaträkningen i en egen uppställning. Det är också den som jag har delat ut och jag tänkte nu ägna en stund åt att prata lite om de olika posterna. Blir jag helt obegriplig så är det bara att ställa en fråga direkt, och om jag håller på för länge så får ni väl börja skruva på er så att det blir fika någon gång.

Ingrid

Passa nu på att fråga om det är någonting som ni inte begriper.

Björn

Då börjar vi högst upp med föreningens intäkter under 2019. Ja som uppställningen är uppbyggd så är det först resultatet för just 2019 i första spalten och sedan 2018 i andra spalten och för att man enkelt ska kunna se var det ändrats så finns i tredje spalten förändringen mellan åren.

Allra högst upp har vi alltså avgifterna, det vill säga det som vi bostadsrättshavare betalar för lägenheterna. Eftersom en bostadsrättsförening byg-

ger på självkostadsprincipen så borde man ju egentligen ha dem längst ner. Föreningens kostnader minus andra intäkter hyror och så, ska också bli det samma som avgifterna. De kostnader som inga andra intäkter täcker blir helt enkelt det som alla lägenheter tillsammans betalar som avgift.

Kostnaderna i samhället stiger och då är det viktigt att föreningen inte hal-
kar efter. Det är väldigt lätt hänt att styrelsen i en bostadsrättsförening låter bli att höja avgiften. Det är ju inte heller så konstigt. Det är ju inte direkt någonting som styrelsen blir populär på. Att höja avgiften alltså, men egentligen är det just det som man borde uppskatta i en bostadsrättsförening. Och så borde man tycka illa om experiment med oförändrade avgifter under långa perioder för det kommer ju nästan alltid surt efter.

Riksbanken säger som bekant att det ska vara 2 procent i inflation per år. Det är ju bara ett krångligt sätt att säga att man räknar med att priserna i samhället i genomsnitt stiger med 2 procent om året. I tabellen är det samma belopp för 2019 som för 2018 och det betyder att mellan de åren var avgifterna oförändrade. Sedan kom det en liten höjning inför 2020.

Det som är bra är att föreningens ekonomi nu är i balans. Men så har det ju inte alltid varit. Vi dras med närmare 8 miljoner kronor i gamla förluster som uppstått just genom att avgifterna varit för låga i många år. Extra illa eftersom det företag, som den tidigare styrelsen anlidade för den ekonomiska förvaltningen dessutom gömde förlusterna i bokföringen. De flesta fattade inte ens att föreningen gick med stora underskott varje år.

Som ni ser så är avgifterna 1,3 miljoner kronor om året. Och innan jag helt lämnar det där med gamla förluster så kan det ju vara värt att nämna att 8 miljoner i förluster motsvarar drygt sex hela årsavgifter. Det är så mycket som föreningen ligger efter.

Samtidigt är det inget att få panik över. Det är faktiskt väldigt många bostadsrättsföreningar som har det så här. Men här kan vi ju glädja oss åt att styrelsen tagit tag i frågan, och nu budgeterar för att betala av gamla förluster genom att göra en liten vinst varje år.

Sedan går vi ner en rad och där finns hyran från en bostadslägenhet. Den lägenheten har hyrts av samma person sedan, tror jag, i vart fall 1970-tal. På den tiden hade föreningen ett antal lägenheter som hyrdes ut, men dessa har successivt blivit bostadsrätter eftersom det ofta varit på gränsen att föreningen skulle börja beskattas som »oäkta«.

Det där med äkta och oäkta är ganska krångligt, men summan av den skatterättsliga kardemumman är ungefär 2 miljoner kronor om året i ökad skattekostnad. Jo, 2 miljoner kronor om året eller om man så vill 30.000 kronor per lägenhet. Så det handlar om mycket stora pengar. Jag tror att jag kommer tillbaka till det där lite längre fram.

Sedan har vi hyror från lokaler. Det handlar då om bowlinghallen. I uppställningen ser det ut som om hyresintäkten minskat med någon tusenlapp, men det är egentligen inte sant. Det handlar om en tillfällig hyra av en parkeringsplats som låg med 2018.

Ja, Du hade en fråga...

Peter

Hur är det med hyrorna från bowlingen?

Björn

Bra fråga. Jo, det är ju lite skakigt med tanke på läget i samhället. Sportanläggningar, restauranger och barer går ju dåligt just nu. Och Bowlinghallen är ju en kombination av alla tre.

Första kvartalet är betalt och styrelsen räknar, vad jag förstår, med att ge viss hyresrabatt under sommarn. Här finns ju också ett statligt stöd som föreningen får om den lämnar nedsättning på hyran.

Så om föreningen sätter ner hyran till hälften under tre månader så kostar det faktiskt oss bara 75.000 kronor, ungefär. Staten går då in med lika mycket, 75.000 kronor och Bowlingen slipper då betala totalt 150.000. Man kan alltså säga att vi och staten delar på kostnaden för hyresnedsättning.

Så för att svara på din fråga Peter, så ligger man inte särskilt mycket efter just nu, och en hyresrabatt under några månader blir ingen oöverstiglig kostnad för föreningen.

Peter

Tack, det känns ju tryggt, man har ju varit lite orolig när det varit nästan tomt där nere.

Björn

Det har vi nog alla varit. Så där tillbaka till säkrare intäkter. Mycket säkrare faktiskt! På gården finns 19 stycken parkeringsplatser. Och som det är just nu så är det bara folk i huset som hyr. Även detta har nämligen betydelse för om skattemyndigheten ska klassa föreningen som äkta eller oäkta. Förut var det 8 platser externt uthyrda och det är en himla tur att det inte är det längre. Vid årsskiftet var alla uthyrda och nu i smittans tider har det varit rusning efter plats till nyanskaffad bil, så nu finns till och med en parkeringskö.

Så är det övriga intäkter och den stora posten där är en försäkringsersättning som gäller en lägenhetsdörr som bröts upp av polis i samband med det som lite förskönande kallas »medicinskt nödläge«. Försäkringsbolaget täckte hela kostnaden minus en självrisk så det blev en intäkt på 100.000 kronor där.

Sedan ligger det 10.000 kronor här som föreningen fick i spons från en av våra leverantörer. En del av det täckte kostnaden för vin på adventsminglet i början av december och en del av det har föreningen använt för några små kostnader i samband med olika trycksaker som vi gjort. Det betyder att dessa 10.000 kronor motsvaras av kostnader och dem återkommer jag till om en stund.

En ny post i detta sammanhang är 12.000 kronor som kommer från gästlägenheten. Där är principen att man efter att ha lånat gästlägenheten så betalar man in »vad man tycker det har varit värt« till föreningens swish-konto. En bra sak med den lösningen är också att vi slipper en massa administration, i slutet av året ser vi hur mycket som kommit in och tanken är att det

beloppet sedan används för driften av lägenheten. Sedan tror ju jag att det kommer in mer pengar så här, än om det fanns ett pris per natt, men det är ju bara vad jag tror.

När en lägenhet säljs så är det en hel del administration för föreningen. Och i stadgarna står att det då kan tas ut en överlåtelseavgift på 2,5 procent av basbeloppet och det var lite drygt 1.200 kronor under året som gick. Hela den här pappersexercisen sköts av styrelsen och det är också en del kostnader med kreditupplysningar på köpare och så.

Egentligen borde föreningen också ta ut pantsättningsavgift, men sedan den här styrelsen tog över så har det inte skett. Det eftersom även det jobbet sköts av styrelsen. De flesta andra bostadsrättsföreningar betalar sin förvaltning extra för arbetet med pantsättningar. Men eftersom det inte blir någon kostnad för vår förening så känns det märkligt att skicka faktura, särskilt då det nästan bara handlar om folk som precis flyttat in.

Martin

Jo jag undrar hur lång kö är det till parkeringen?

Ingrid

Just nu är det fyra som står i kö, och så är vi skyldiga en plats till en person som just nu bor utomlands. Där fick vi föreningen nämligen tillbaka en plats istället för att den skulle stå tom. Hur lång tid det tar att få en plats är svårt att säga, men oftast krävs det att en lägenhet säljs för att det ska hända något. Säg till mig efter mötet om Du vill ställa dig i kö...

Björn

Så då har vi alltså räknat ihop alla föreningens intäkter under 2019 och det blev ett par tusenlappar över 3 miljoner kronor. En siffra som kan vara bra att komma ihåg, eller ja annars kommer jag att påminna er. Då ska vi se vart pengarna tar vägen – om det nu inte var några fler frågor – nähej...

Den första posten under kostnader är det som vi kallar »löpande reparationer« och det är väl också rätt uppenbart vad det handlar om. Här finns kostnaderna för någon hissreparation, ett par reparationer av tvättmaskinerna i den gemensamma tvättstugan på viden. Här finns också en del material i form av lampor, säkringar, lås och annat pyssel som behövs under ett år för fastigheterna.

Ja, så ser vi då att kostnaden minskat med drygt 11.000 kronor, men det är bara en slump och så små förändringar är inte att lägga energi på att försöka analysera. Det är faktiskt ingen kostnad som ändrats mellan åren, så i princip kunde man ta mitt prat från förra året ordagrant i år igen.

Sedan kommer nästa post och det är »fastighetsskötsel«. Här har styrelsen skött det mesta, så det finns faktiskt ingen direkt kostnad för fastighetsskötsel i år heller. Det som ligger här är avtalet med företaget »Securitas jourmontör« – alltså fastighetsjouren. Det avtalet finns för att alla i huset ska ha någonstans att ringa om det händer något akut. En vattenskada eller så. Alla normala ärenden har styrelsen tagit hand om, och ingen jourutryckning skedde alls under 2019 vad jag kan dra mig till minnes. Jo förresten en, där en hiss hade stannat mellan våningarna. Och nej, det satt ingen fast inuti hissen.

Posten »Underhåll« och det är större projekt. Som vanligt är det inget särskilt som gjorts under året och som vanligt ligger här en halv miljon kronor. Det visar ju vad det långsiktigt krävs i pengar för att hålla fastigheten i gott skick. Men då är det alltså ingenting större som gjorts, bara ett antal mindre grejer.

Precis i början av året kom en storm och en ordentlig del av taket blåste ner på S:t Göransgatan. Kan ha varit en kanske 4 gånger 4 meter stor takhuv i plåt och trä som blåste ner en natt. Det var bara tur att den inte klippte någon bil eller för den delen någon människa. Lite pyssel med att laga det där, både för att det behövdes en kran för att lyfta tillbaka takhuven, men också för att det blev en del jobb på hög höjd. Man måste alltid som styrelse och beställare vara lite extra om sig och kring sig då. Det handlar om arbetsmiljöansvar och särskilda regler för arbete på tak.

Var det något mer underhåll? Jo, en tryckstegringspump som plötsligt la av kostade 40.000 kronor att byta. Det är alltså en särskild pump som sitter i källaren och som sysslar med att höja vattentrycket på det vatten som vi sedan får i kranen. Det gör det väsentligt mer njutbart att duscha i husets övre våningar och när den pajade så tror jag att alla i huset märkte det. Så var det en kvarts miljon för att måla om taket – så att det är rött och fint igen - och samtidigt så lagades lite stuprör som var i dåligt skick.

I den här underhållposten ingår också ungefär 70.000 kronor i kostnader för det som kallas »teknisk byggledning«. Det är en byggingenjör som hjälper styrelsen med de byggtekniska frågorna. Hans uppgift är att se till att de företag föreningen anlitar gör rätt saker, också gör det på rätt sätt. Som jag

redan nämnt så finns det också nu för tiden rätt mycket byråkrati kring den här typen av arbeten. Förr var det mer att man ringde en gubbe som dök upp och gjorde något, men nu krävs arbetsmiljöplaner och en massa annat även om det handlar om ganska små arbeten. Och det klart det är ju bra om ingen trillar ner från taket och om någon ändå envisas med det så är det ju bra om styrelsen slipper hamna i fängelse.

Trappstädning är precis vad det låter som så det ska jag inte säga så mycket om. Vi betalar ett företag för att en gång i veckan städa trapphuset.

Med det har vi kommit fram till föreningens största kostnad om man räknar bort underhållet och det är uppvärmning. Vi köper fjärrvärme av Stockholms stad – bolaget heter Exergi. Det finns rätt mycket text om just fjärrvärme i själva årsredovisningen, så jag ska vara lite kortfattad. Just det här är något som jag också tycker är lite kul att följa, så jag ska inte fördjupa mig så mycket för då somnar ni antagligen.

Men om man tar hänsyn till vädret – 2019 var 12 procent varmare än normalt – så gick förbrukade föreningen 496 Megawattimmar fjärrvärme under 2019. Det är klart mindre än för ett årtionde sedan, då det något år till och med gick åt närmare 650 MWh. En sådan megawattimme fjärrvärme kostar 600 kronor på sommaren och det dubbla på vintern. Det betyder att 150 megawattimme gör en ordentlig skillnad i pengar för föreningen.

Särskilt roligt är det att vi har lyckats få bort förbrukning på sommaren. Under juni och juli då fjärrvärmen bara används för att tillverka varmvat-

ten att duscha i har vi faktiskt halverat förbrukningen. Tidigare har det bokstavligen varit att elda för kråkorna.

Sedan har vi kostnaden för vatten – alltså det vatten som den där tryckstegringspumpen gav bättre fart till våra kök och badrum. Här kan man ju kanske tänka att vi tillsammans är 10.000 kronor renare än förra året, men så är det inte. Det är i alla fall inte säkert så. Vattenmätaren läses av ganska oregelbundet av Vattenverket så det är bara en beräknad förbrukning som föreningen betalar för. Så sker plötsligt en avläsning och då görs också en avstämning av tidigare fakturering. Vid de tillfällena tillkommer eller avgår en slant i justering även för tidigare perioder.

En kubikmeter vatten kostar 8 kronor och de senaste åren ligger förbrukningen kring 3.700 kubikmeter vatten om året. Det är alltså 3,7 miljoner liter. Jag såg också i brevet som Ingrid skickade ut inför stämman, att jag förväntas dra skämtet med att det är ungefär lika mycket vatten som det får plats i hela bowlinghallen om man fyller den. Så nu kan jag pricka av den lustigheten också.

Jaha, så är det mer förbrukning, men den här gången elektricitet. Det är el till belysning i trapphus, belysning på gården, maskinerna i tvättstugan, fläktar för ventilationen, och så ännu en gång tryckstegringspumpen. Den blev lite av en huvudperson i år – kan tänka mig att den aldrig fått vara med på en föreningsstämma tidigare.

Även när det gäller elektricitet så kan man notera en kraftigt minskad förbrukning. Senaste året 44.000 kWh och det är faktiskt den lägsta förbruk-

ningen på i vart fall 30 år. Innan det vet man inte så noga. Jag tycker att det är viktigt med den här typen av hushållning och lägger man lite omsorg på vatten, el och fjärrvärme så kan man ofta minska kostnaderna för föreningen ordentligt, utan att någon märker det på att det blir kallare, mörkare eller mindre vatten i badkaret. På el-sidan är det alltså nästan 20.000 kWh per år som försvunnit – varje sådan kostar en krona så det blir ju en slant.

Så över till sophanteringen. Det finns 8 soptunnor på gården och 3 tunnor för returpaper. Det är Stockholms stad som sköter det här och en omläggning av systemet är på gång. Tanken är att man ska börja hämta flera fraktioner, alltså att det ska finnas särskilda soptunnor för komposterbart. Exakt hur det blir med detta är fortfarande oklart och styrelsen har, vad jag förstår, beslutat att vänta med att ändra något.

Annars finns det risk att man investerar i något fint som sedan är helt omodernt nästa år. Som taxan ser ut just nu så betalar föreningen per tömning och inte per kilo. I någon mening blir det alltså billigare om vi kastar mycket sopor och sorterar lite.

Att det ändå finns så mycket som 8 kärl beror på att vi hade väldiga problem med råttor för några år sedan. Sophämtarna bankade på kärlen innan de vågade öppna dem, och det var ju inte så kul. Nu är råttorna borta och en del i det var att se till att tunnorna inte blev överfulla. En annan åtgärd som föreningen då vidtog var städning av soptunnorna med högtryckstvätt flera gånger om året.

Så var det snöröjningen. Det handlar om skottning av gården där det finns parkering. Men det är inte bara bilarna som ska komma fram när det har snöat utan också de som hämtar soporna. Tidigare har vi haft ett avtal med grannföreningen om att deras sopor hämtas över vår gård, men det avtalet är lyckligtvis borta nu. I snöskottning ingår också husets tak. Där handlar det om att snö och is inte ska trilla ner på någon eller någonting. För takskottning betalar man en grundavgift per år och sedan tillkommer själva skottningen om den nu behövs – vilket inte har behövts vare sig i början eller i slutet av 2019.

De senaste åren är det också styrelsen som hanterat skottningen av gården. Nu hösten 2019 beslutade sig styrelsen för att sätta stopp för detta vansinne och anlita ett företag för snöskottning igen. Men då blev det en vinter nästan helt utan snö, så det kostade i princip inget i alla fall. Året före det här experimentet där styrelsen skottat låg kostnaden över 50.000 kronor – så det är en kvarts miljon vi sparat in på detta. Nu får vi väl se om växthuseffekten fortsätter att hjälpa föreningen i detta avseende.

Så är det fastighetsförsäkringen som är tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm. Här kan man ju faktiskt se en ordentlig skillnad mellan åren och det beror då på att fram till och med 2018 ingick ett kollektivt bostadsrättstillägg. Inför 2019 slutade Länsförsäkring att sälja sådana och då sänktes också premien. Här är det viktigt att påminna om att det betyder att vi alla som har lägenhet i huset istället måste köpa bostadsrättstillägg själva. Det är ett tillägg på hemförsäkringen som kostar några hundralappar och som gäller till exempel vid vattenskador, så det kan handla om stora ersättningar som man kan få den vägen.

Föreningens försäkringspremie för fastighetsförsäkringen är 36.000 kronor per år. Som jag nämnde när jag gick igenom föreningens intäkter så har vi ju fått 100.000 kronor i försäkringsersättning bara i år – så redan där är fastighetsförsäkringen »lönsam« i tre år framåt. Ibland lite svårt att förstå hur försäkringsbolagen får det att gå ihop, men så länge vi är på rätt sida så är det väl bara att vara tacksam.

Pernilla

Mest för att jag är nyfiken för en annan bostadsrättsförening, men har vi tittat på andra försäkringsbolag än Länsförsäkringar

Ingrid

Ja, när Länsförsäkringar tog bort bostadsrättstillägget så hade styrelsen kontakt med ett par andra försäkringsbolag. Men det var tydligen en branschöverenskommelse för alla bolag tog bort tilläggen samma år. I premie skiljer det inte så mycket mellan bolagen, men Länsförsäkringar har fungerat bra för oss eftersom vi har en del personliga kontakter där sedan tidigare.

Pernilla

Tack då vet jag.

Björn

Nej nu ser jag på klockan att jag pratat väldigt länge så nu ska jag försöka spurta och knyta ihop säcken. Nästa kostnadspost heter »Kabel-tv och Fiber«. Det är väl också rätt uppenbart vad som gömmer sig där. Det är dels ett avtal med Bredbandsbolaget. Nä vänta nu, de har bytt namn igen till Te-

lenor, krångligt det där, för det hette också Telenor förut. Det avtalet gör det i alla fall möjligt för oss som bor i huset att köpa till en massa tv-kanaler om man tycker det är kul. Det finns också ett grundutbud på fem eller sex kanaler som man inte behöver köpa till för att kunna titta på.

Det här med kabel-tv genom sladd från källaren är i dag en helt uråldrig teknik. Tv kommer ju i dag via bredband och för två år sedan drogs också fiber till alla lägenheterna. Det är ett så kallat »öppet nät« med många olika leverantörer som man kan köpa internet, tv och telefon genom. Nu senast var det en leverantör i nätet som lanserade en helt osannolikt snabb bredbandsanslutning för privatpersoner. 10.000 megabit för om det var 399 kronor i månaden. Det skulle man vetat för 20 år sedan när det var 48 kilobit genom vanliga telefonledningen, och där avslöjar man väl också hur medelålders man är.

Kostnaden här är egentligen hyra av fiber mellan föreningens hus och nätet i gatan och det är företaget OpenUniverse som sköter den sladden och dem man beställer hos. Själva lägenhetsnätet äger föreningen.

När det gäller den kamerala förvaltningen – alltså det som har med ekonomi och administration att göra - så gör styrelsen som ni redan vet det mesta. Det handlar om bokslut, fastighetstaxering, kontrolluppgifter, avisering av avgifter och hyror och en massa andra kul saker. Däremot köper vi grundbokföringen av en bokföringsbyrå. Det handlar till en del om att säkra kontinuitet om det skulle vara så att stämman plötsligt fick för sig att välja en annan styrelse. Det är ju också så att om några i styrelsen samma år får för sig att flytta så måste ju föreningen ändå fortsätta att fungera.

Nu börjar vi i alla fall närma oss upploppet på kostnadssidan. Rubriken »teknisk förvaltning« kan vi glida förbi helt eftersom det inte är någon kostnad i år heller. Det mesta här sköter styrelsen, men om det behövs så köper de in expertis. Det kan då till exempel gälla frågor från medlemmar om tillstånd att få ändra i lägenheter. Det är förhållandevis populärt att riva väggar och bygga om på olika fantasifulla sätt och då är det ju viktigt att inte styrelsen sitter och gissar utan faktiskt konsulterar en byggingenjör – som har en ansvarsförsäkring.

Som jag också redan nämnt så är ju underhåll idag genomgående rätt komplicerat, och det krävs verkligen att man vet vad man sysslar med. Allmänt tror jag att det ofta är så att styrelser i bostadsrättsföreningar inte köper tillräckligt med rådgivning i de tekniska delarna. Det är många som litar på entreprenören eller som sitter och hittar på själva och så går det sen åt skogen.

Apropå folk som vet vad de pratar om så är vi nu framme vid kostnaden för »revision«. Det är det arvode som den auktoriserade revision som föreningsstämman väljer debiterar. Bengt Beergrehn finns med fantasins hjälp med oss här i kväll, och då vi har årsmöte som vanligt så finns han också alltid på plats i verkligheten. Bengt arbetar på Finnhammars revisionsbyrå och kan väldigt mycket just om bostadsrättsföreningar.

Revisorn är en extremt viktig person för det han som garanterar att det som styrelsen skriver i årsredovisningen är korrekt. I förlängningen betyder det också att det som jag säger blir korrekt genom hans granskning. Även

när det gäller bokföring så har allt blivit mer komplicerat de senaste årtiondena. Man kan faktiskt bara titta på den revisionsberättelse som finns i slutet på årsredovisningen, för tjugo år sedan var det inte ens 100 ord och ja nu är det ju mycket mer. Det är därför väldigt tryggt att ha en revisor som ser till att styrelsen har hängt med när regler om skatter, bokföring och bostadsrätt ändras.

Så har vi »övriga kostnader« och det är faktiskt precis vad det låter som – det är sådana kostnader som inte passar in under någon annan rubrik. Om man ska ta de stora posterna så är ungefär 10.000 kronor kostnaden för det administrativa dataprogram som styrelsen använder för hanteringen av medlemsregister och aviseringen. Ytterligare 10.000 kronor motsvaras av kostnader som täcks av den spons som fanns som en intäkt någonstans i början av mitt prat. Sedan är det lite telefonabonnemang för hisslarmen, lite frimärken och lite avgifter till banken.

Nästa rad heter »Arvoden till styrelsen« och det är också ganska självklart. Det är föreningsstämman som fattar beslut om arvode till styrelsen. Den punkten finns också lite längre ner på dagordningen. Styrelsen har dock enhälligt beslutat att inte betala ut arvoden utan att låta dem stå kvar hos föreningen. Det där började styrelsen med när den tillträdde och då hade föreningen väldigt ont om pengar en period, och sedan har man fortsatt så. En ledamot avgick för två år sedan och då fick hon sitt arvode utbetalt, men övrigas står kvar. Det är nu ett antal hundratusen som föreningen lånar av styrelsen och det gör att bygget av de nya lägenheterna har kunnat ske utan att föreningen lånat upp några pengar.

Andreas

Jag bara undrar hur många år det handlar om, och får föreningen en jättekostnad det år som arvoden väl betalas ut?

Björn

Ja det är alla år sedan 2013, så det blir sju år nu. Men det fungerar så att kostnaden bokförs varje år. Det är bara utbetalningen som inte sker. Så det kommer inte att påverka resultatet det år som betalning görs. Tanken just nu är att när de nya lägenheterna säljs så regleras nog alla arvoden. Det är bara om föreningen verkligen behöver stålar som man ska göra så här.

Ingrid

Ja, det är så vi resonerar i styrelsen.

Björn

Nu har jag verkligen pratat på för länge. Nu ska vi se var vi var? Jo, just det »fastighetsskatten«. Det kan se ut som om den har ökat, men det är faktiskt inte sant. Det skulle varit ett högre belopp 2018, men det blev lite lägre för att vi fick en felaktig taxering justerad det året. De kommande två åren så kommer det alltså att ligga på 167.000 kronor om året. Kanske öka med några kronor, men helt klart i den storleksordningen.

Fastighetsskatten bygger nämligen på taxeringsvärdet och det fastställer skattemyndigheten vart tredje år. 2019 var det dags och då ökade taxeringsvärdet med nästan 30 procent. I grunden betyder det att Skattemyndigheten anser att värdet på föreningens fastighet – och alla andra i landet också för

den delen - har stigit kraftigt de senaste åren. Fastighetsskatten får man sedan genom att räkna ungefär 1.200 kronor per lägenhet och det till det lägga 1 procent av den del av taxeringsvärdet som avser lokaler.

Även detta handlar om det där med »äkta« och »oäkta« så styrelsen la väldigt mycket energi på senaste fastighetstaxeringen. Och trots att det totala taxeringsvärdet har stigit med 30 procent så har den del som avser lokaler sjunkit med 600.000 kronor. Det var också en av poängerna med att bygga om lokaler till bostäder, eftersom fastighetsskatten just nu är maximalt 1.200 per lägenhet. Hade lokalerna hängt med det totala taxeringsvärdet så skulle det istället ha inneburit 30.000 kronor mer i fastighetsskatt per år.

Så har vi avskrivningar och det är en konstig kostnad för den motsvaras inte av någon utbetalning. Det är den förslitning som sker på olika större investeringar. Man kan ta stambytet som genomfördes 1993 – det skulle blivit märkligt om hela den kostnaden hamnat just på det året och föreningen gått med en jätteförlust. Så istället delar man upp kostnaden över alla de år som man tänker att stambytet är till nytta för föreningen. Alltså delas de 16 miljoner kronor som stambytet kostade upp på 40 år och det blir så 400.000 kronor per år som bokförs som en kostnad.

Samma sak med renoveringen av gårdsbjälklaget. Gårdsbjälklaget är alltså bara ett snofsig ord för bowlinghallens tak eller om man så vill parkeringen på gården. I den här posten finns också kostnader för avskrivningar gällande fibernätet och säkerhetsdörrarna. Nästa år tillkommer också avskrivningarna för de nya lägenheterna.

Peter

Får jag fråga - de nya lägenheterna är väl klara?

Björn

Man kan säga att de är både klara och inte klara. De är helt färdigbyggda, men för att de ska få användas som bostäder så krävs ett så kallat »slutbesked«. Det är en del av bygglovsprocessen, det kommer ut en tjänsteman som tittar runt i lägenheterna och konstaterar att de byggts i enlighet med bygglovet. Och där har styrelsen medvetet valt att vänta lite.

Som bostadsmarknaden ser ut just nu så är det nog lite svårt att sälja lägenheterna, så vi tänker att det kan vara en idé att vänta tills marknaden har stabiliserat sig. Och då finns det inte heller någon anledning att ta ut slutbeslutet – och eftersom de i formell mening inte är helt klara så blir det inte heller några avskrivningar.

Så är jag äntligen framme vid den sista punkten och det är räntorna på föreningens lån. Den 22 januari i år 2020 var en glädjens dag för då förföll det sista av gamla bundna lån som den här styrelsen ärvt från tidigare styrelser. Det gjorde att vi fram till den dagen betalade 4,9 procents ränta på ett lån på 3 miljoner kronor.

Med dagens räntenivåer är ju nästan 5 procent i ränta inte så kul. Det kunde man ju inte veta då man 2011 band räntan på alla lånen, men det har varit surt.

I samband med detta flyttades alla föreningens lån från Handelsbanken till Nordea, och det gjorde att räntan sänktes med ytterligare ett par tiondelar, så nu ligger föreningens ränta en bra bit under 1 procent på alla lånen.

Lägger man så ihop alla dessa kostnader så blir det knappt 2,8 miljoner och intäkterna var, om nu någon kommer ihåg det genom allt mitt prat, 3 miljoner kronor. Föreningen har alltså gått med ungefär en kvarts miljon i vinst. Det är då helt enkelt för att bygga upp ekonomin efter alla åren med stora förluster.

Om det nu är någon som har frågor och hur man räknar om värmeförbrukning efter genomsnittlig årstemperatur eller något annat så är det bara att passa på.

Ingrid

Jaha, då tackar vi Björn för det och så undrar jag om det finns några fler frågor. Passa på nu. Läs också den tryckta varianten för där finns faktiskt rätt lite av det som Björn berättat, men å andra sidan en massa andra kul saker.

Stämman

[Mummel]

Ingrid

Jaha då var vi klara med styrelsens årsredovisning och då undrar jag om vi kan lägga den till handlingarna.

Stämman

Ja.



FJÄRDE AKTEN («AVSLUTNINGEN»)

Ingrid

Nästa punkt på dagordningen är föredragning av revisions berättelse och precis som Björn redan nämnt så finns Bengt Beergrehn med oss här i kväll. Och jag lämnar ordet till dig Bengt.

Bengt

Jag heter Bengt Beergrehn och jag arbetar som auktoriserad revisor. Jag granskar bokföringen och styrelsens förvaltning och resultatet av den granskningen blir en revisionsberättelse.

Jag noterar att styrelsen liknat den vid poesi. Tyvärr då poesi skrivet av Vonger, alltså figurer från romanen »Liftens Guide till galaxen«. Om jag inte minns fel så är poängen med berättelsen i boken att det anses som väldigt grym tortyr att behöva höra en Vagon läsa sina dikter, så jag ska då bespara er högläsning från min revisionsberättelse. Nu ska jag ju inte heller ha äran för den texten som alltså finns i slutet av årsredovisningen, då det är en standardtext som alla revisorer i Sverige använder.

Nåväl, min revisionsberättelse leder fram till tre förslag på vilka beslut stämman bör fatta, på de kommande tre punkterna på dagordningen.

Lite poetiskt formuleras det så här: »Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.«

Och de andra två som finns i en enda mening: »Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.«

Ingrid

Då har vi alltså hört Bengts förslag på vilka beslut som stämman bör fatta på punkterna 7 till 9 på dagordningen. Det handlar om Fastställande av resultat- och balansräkningen. Det handlar om ansvarsfrihet för styrelsen och det handlar om användande av uppkommen vinst.

När det gäller sista punkten så finns styrelsens förslag på sidan 72 och det är helt enkelt »Styrelsen föreslår således att: stämman måtte besluta att överföra årets vinst om 214.753 kronor i ny räkning.«

Är det någon som önskar yttra sig i anledning av revisorns berättelse eller kan vi lägga den till handlingarna och gå vidare till besluten?

Stämman

Ja...

Ingrid

Finner så. Är det någon som önskar yttra sig i anledning av att stämman nu ska fastställa resultat- och balansräkningen?

Stämman

[Tyst]

Ingrid

Är det då stämmans mening att fastställa resultat- och balansräkningen.

Stämman

Ja.

Ingrid

Då har vi fastställt den. Någon som önskar yttra sig gällande ansvarsfrihet för styrelsen? Det finns ett förslag än så länge och det är förslaget från revision att bevilja ansvarsfrihet. Kan vi gå till beslut?

Stämman

Ja.

Ingrid

Är det då stämmans mening att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna bokföringsåret 2019?

Stämman

Ja.

Ingrid

Är det beslutet enhälligt?

Stämman

[tyst]

Ingrid

Finner så. Och då är vi alltså framme vid frågan om användande av uppkommen vinst. Och det är ju som redan nämnts flera gånger ungefär en kvarts miljon som styrelsen då föreslår ska användas till att täcka tidigare års förluster. Efter vinsten i år är det »bara« 7 miljoner kvar så är vi i kapp.

Någon som önskar yttra sig?

Stämman

[Tyst]

Ingrid

Då kan vi alltså gå till beslut och det finns bara ett förslag och det är revisorns förslag om att bifalla styrelsens förslag. Lät lite krångligt det där, men det handlar alltså om styrelsens förslag i grunden.

Kan vi då besluta att » överföra årets vinst om 214.753 kronor i ny räkning«?

Stämman

Ja.

Ingrid

Tack för det, de här punkterna gick ju raskt undan. Nästa punkt handlar om arvode till den styrelse som stämman ska välja i punkten därefter. Och då är det ju så att alla vi fem i styrelsen står till förfogande för omval som det heter.

När det gäller arvoden så beslutade stämman våren 2013, det var då jag valdes in i styrelsen, »att arvoden till styrelsen skall utgå med totalt 110.000 kronor plus lagstadgade sociala avgifter«. Sedan har stämmorna därefter fattat samma beslut. Är det någon som önskar yttra sig i denna fråga?

Stämman

[tyst]

Ingrid

Någon?

Stämman

[tyst]

Ingrid

Kan jag kanske tolka det som ett förslag om oförändrade arvoden, eller så kan jag ju föreslå det.

Peter

Ja, oförändrat, samma som förra året, tycker jag är ett bra förslag.

Ingrid

Då finns det alltså ett förslag och det är att stämman ska fatta samma beslut som förra året. Pia, Du som har protokollet framför dig, kan du läsa upp förra årets beslut?

Pia

Ja, det var ju helt enkelt » att arvodet till styrelsen ska uppgå till 110.000 kronor.«, » att styrelsen inom sig fritt fördelar arvodet.« och » att arvode till auktoriserade revisorn ska utgå efter ingiven räkning.«

Ingrid

Jaha, tack för det. Det där med fördela inbördes betyder att det är vi i styrelsen som bestämmer hur arvodet ska fördelas. Det kan ju spela ganska stor roll hur styrelsen väljer att organisera arbetet. Någon gör mer och andra kanske mindre och då är det ju vettigt att styrelsen hanterar det. Någon som önskar yttra sig?

Stämman

[tyst] Nej, från någon.

Ingrid

Då har vi alltså ett förslag och det är samma arvodesbeslut som förra året. Kan vi då besluta så?

Stämman

Ja!

Ingrid

Finner så. Då ska vi alltså bara välja vilka som ska få arvodet och sedan är vi klara med den formella delen av kvällen. Sedan blir det lite mingel och fika. Då är det alltså val till styrelsen och där sitter som ni redan vet jag. Jag valdes in 2013 och har i princip varit ordförande sedan dess.

Samtidigt valdes Michael Rubinstein in i styrelsen. Michael sitter där borta.

Michael

[reser sig] Ja, det är alltså jag som är Michael.

Ingrid

Så Pia som just gjort sitt fjärde år i styrelsen. Först ett år som suppleant och sedan ordinarie.

Pia

[vinkar från sin plats bredvid Ingrid]

Ingrid

Så har vi Måns Månsson som valdes in våren 2015, det är inte klokt vad tiden går. Måns sitter där borta.

Måns

[reser sig upp men säger ingenting]

Ingrid

Så slutligen har vi Atilla där jag efter tre år fortfarande snubblar på efternamnet »Zeyghami«.

Atilla

Hej, ja just det Zeyghami är det. Och det är väl lite rättvist för jag måste tänka mig för varje gång jag säger »Géorge«.

Ingrid

Ja, det hade ju varit enklare att heta »Ek« eller »Andersson«. Men då ska vi se. Vi fem står till förfogande för omval.

Finns det några ytterligare förslag eller någon som önskar yttra sig?

Stämman

[tyst]

Någon som inte yttrat sig förut

Det blir bra!

Ingrid

Då finns det alltså förslag på att välja mig, Pia och Michael till ordinarie ledamöter och Måns och Atila till suppleanter fram till nästa stämma våren 2021. Är det nog med förslag?

Stämman

[lite mer alert] Ja!

Ingrid

Då är vi framme vid sista punkten och det är val av revisorer. Bengt har varit ordinarie revisor sedan våren 2014, då han ersatte en snubbe som ingen träffat under de tjugo år som han var revisor. Ja, så finns det en revisors-suppleant också och det är Mattias Lindqvist och också Mattias arbetar på Finnhammars. Ni står båda till förfogande?

Bengt

Ja, det gör vi båda.

Ingrid

Kan vi då välja Bengt Beergrehn till revisor och till ersättare för honom Mattias Lindqvist för tiden fram till nästa stämma?

Stämman

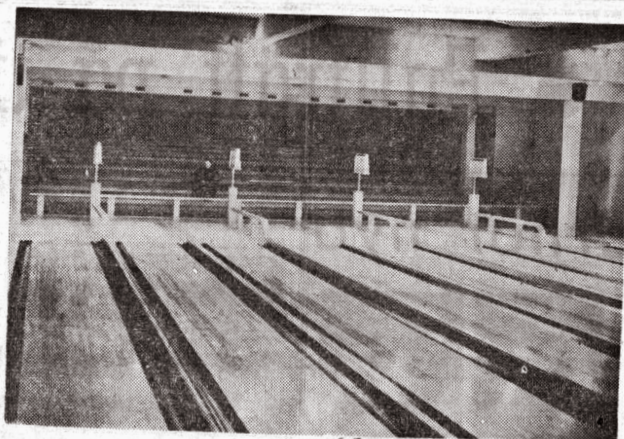
Ja!

Ingrid

Ja, så finns den här punkten med övriga ärenden som angivits i kallelsen och några sådana finns ju inte. Och det betyder då att den här föreningsstämmen, som inte ens funnits på riktigt, nu är slut. Tack alla ni som inte var här!

[**Scenanvisning:** Applåder, och folk börjar resa sig upp. Någon smiter direkt upp för trappan och försvinner, men alla andra stannar kvar. Ingrid och Pia börjar servera kaffe och det bildas grupper där ett par personer samtalar. Ett brus av röster och ridån går långsamt ner.]

❧ R I D Å ❧

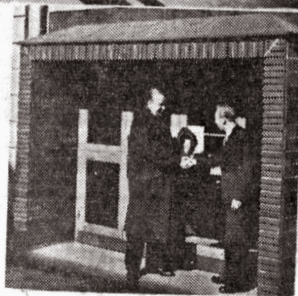


Klart för strike på Kungsholmen

Någon invigningsbrådska rädde knappast i bowlarnas nya paradis, Kungsholmshallen, då Dagens Nyheters medarbetare gjorde ett besök på tisdagsmiddagen. I vanliga fall brukar en mindre vanlig hets sätta sin prägel på arbetet dagarna före en premiär, allra helst då det gäller en nybyggnad. Men den här gången har organisationen tydligen arbetat oklanderligt, och de detaljer som ännu inte voro klara för annandagens invigning voro lätt räknade.

De 14 banorna lågo skinnande blanka efter poleringen, protokolltavlor voro uppsatta liksom poängmarkeringstavlorna bakom varje bana. Omklädningsrummen äro färdiga att ta emot bowlarskaran, och möbleringen av den ljusa och trevliga serveringen en trappa upp ordnades på tisdagen.

På måndag kväll sker som sagt invigningen, och den närmaste veckan spelas den s. k. invigningstävlingen, som redan samlat ett 1.000-tal starter.



Kungsholmshallens banor ligga nu färdigbonade och vänta på invigningen. Under hälsar direktör Hugo Engelbrecht välkommen vid den prydliga entrén, Kungsholmsgatan 64.

DAGENS NYHETER från onsdagen den 1 april 1942.
Om vi är sugna på att snygga till entrén till Bowlinghallen?
Jorå!

KOLOFON

Detta dramatiska arbete är en del av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården och till alla delar producerad av föreningens styrelse.



Tryck har skett med en Risograph – vilket är en synnerligen egensinnig maskin, nästan men inte helt och hållet olik en kopiator. Produktionen ger en anmärkningsvärt liten miljöpåverkan, då bläcket är tillverkat av olja från sojabönor, maskinen i sig drar väldigt lite el och förbrukningsmaterialen är en »film« tillverkad av stärkelse från bananer.

Typsnittet är nästan genomgående Sabon. En skärning av Bodoni som rubrik har letat sig in på några ställen.

Bokbinderi med enkla men funktionella maskiner från ServaEfterbehandling. Papperet fick vi billigt från Skyddspapp AB och det heter EcoVanilla. De oläsbara kråkorna på omslaget är en anteckning från de första tankarna kring innehåll i det som till slut blev styrelsens årsredovisning 2019.

Utgiven: S:t Göransgatan 64, Kungsholmen, Stockholm, 2020.

ISBN: 978-91-984235-8-7



»För att på ett föredömligt sätt och med betydande berättarglädje ha visat hur en utökad årsredovisning kan bygga värde i en

BOSTADSRÄTTSFÖRENING. KRONBERGSGÅRDEN bevisar att årsredovisningen inte behöver vara ett tråkigt självändamål, utan att den kan vara en lättförståelig och underhållande grund för den interna demokratin, och samtidigt ett effektivt hjälpmedel för att marknadsföra de lägenheter som säljs i huset. Årsredovisningen är internt producerad och tryckt på en vanlig kontorskopiator. Det här är en unik årsredovisning som skapar värde och ger mer!«

SVERIGES BOSTADSRÄTTSCENTRUM



»För en skruvad årsredovisning med omsorg i allt från text och piktogram till pappersval och risotryck. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONBERGSGÅRDEN står för årets i särklass bästa årsredovisning!«

PRISJURYN FÖR PUBLISHINGPRISET

Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

Äger fastigheten på S:t Göransgatan 64 – ett bokstavligt stenkast från Kronobergsparken i Stockholm.
Byggt 1941 efter ritningar av funkisarkitekten Björn Hedvall.

| www.kronobergsgarden.se | info@kronobergsgarden.se |