

DETTA ÄR EN DIGITAL UTGÅVA AV ÅRSREDOVISNINGEN 2020 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN

»Sveriges mest prisbelönta bostadsrättsförening« var det en fastighetsmäklare som nyligen skrev om bostadsrättsföreningen Kronobergsgården – och det verkar faktiskt stämma.

Först utsågs bostadsrättsföreningen Kronobergsgården till ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE av Byggnadsvårdsföreningen, sedan tilldelades vi ett PUBLISHINGPRIS för vår årsredovisning, därefter en utmärkelse med det blygsamma namnet SVERIGES BÄSTA ÅRSREDOVISNING och så nu senast (hösten 2020) ytterligare ett PUBLISHINGPRIS.

På de följande sidorna finns vår årsredovisning för det – oväntat vanliga – år 2020. Styrelsens verksamhetsberättelse om året som nyligen passerat, är uppdelad i arton delar – som var för sig tar upp olika aspekter av bostadsrättsföreningen Kronobergsgården.

Frågor? Vi finns alltid på nyfiken@kronobergsgarden.se



| 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 – Vinnare av Svenska Publishingpriset år 2020

I.

 **HEJ PÅ DIG!**

MÄRKLIGT NOG blev år 2020 nästan precis som vanligt för bostadsrättsföreningen Kronobergsgården. Föreningen tilldelades ett pris – det är fjärde året i rad – och så betalade vi av nästan en kvarts miljon kronor på gamla förluster.

Samtidigt blev det ju naturligtvis ett högst ovanligt år för många i huset – några fastnade i en annan del av världen och bodde inte en enda natt här på S:t Göransgatan. För några av oss andra blev lägenheten istället hela vår värld – med arbetsplatsen i köket.

Pandemin har alltså påverkat föreningen långt mindre än väntat. I rent ekonomiska termer har den stora hyresgästen sluppit att betala hyran under ett halvt kvartal – en bowlinghall har det naturligtvis kämpigt när samhället stänger ner – men eftersom flera i styrelsen arbetat hemma under året, har vi i stället sänkt kostnaderna för fastighetsskötseln och förvaltning ytterligare, så årets resultat hamnar nästan exakt på budget i alla fall.

Hade det nu inte varit för den stora farsoten så hade vi i framtiden kanske kommit ihåg 2020 som året då föreningen vann sitt andra Publishingpris. Men även här la viruset sordin på stämningen – för den festliga kvällen på Chinateatern som normalt markerar pris-

utdelningen förvandlades i år till en prisstatyett som levererades i ett anonymt postpaket.

Redan för ett par år sedan var det en kreativ fastighetsmäklare som utsåg Kronobergsgården till »Sveriges mest prisbelönta bostadsrättsförening« – och när vi tänkte efter och kontrollerade, så visade det sig faktiskt stämna. Inte så konstigt heller kanske med tanke på vi är den enda bostadsrättsförening som någonsin tilldelats utmärkelsen »ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE« av Byggnadsvårdsföreningen. Eventuellt tangerar vi också gränsen för självupptaget skryt om vi lägger till att det naturligtvis inte finns någon bostadsrättsförening som vunnit två **PUBLISHINGPRIS** heller.

Men mest var det grå vardag alla dagar på året som gick – kanske kändes det dessutom särskilt mycket så, under just 2020 – och bland »måsten« för styrelsen fanns både radonmätning och energideklaration. Radon fanns det nästan inget av i huset – och inte så mycket energi heller.

Vart tionde år måste nämligen en fastighetsägare anlita en särskild expert som sammanställer underlag för en »energideklaration«. Normalt är detta inget spännande – ungefär lika rafflande som den deklaration vi årligen lämnar till skattemyndigheten – men här i föreningen tog styrelsen för några år sedan tag i den

gemensamma energianvändningen – och nu skulle vi få ett oberoende betyg på vårt arbete. Då – innan – förbrukade fastigheten 143 kilowattimmar energi per kvadratmeter och år (fjärrvärme och elektricitet). I den av Boverket nyligen godkända energideklarationen hade förbrukningen sjunkit till 98 kilowattimmar, en minskning med dryga 30 procent. Förutom att det är bra för miljön är det också väldigt bra för föreningens plånbok, då kostnaden för just fjärrvärme utgör en av de största utgifterna.

Om man ska försöka vara fortsatt positiv så kan man säga att *en riktigt bra sak med pandemin* sett från föreningens horisont är att den kom farande redan 2020, för med aldrig så lite tur är läget under kontroll i början av 2022. Det betyder att det finns hopp om att vi tillsammans – alltså på riktigt »tillsammans« – kan fira när föreningen fyller 80 år i slutet av januari kommande år.

Men låt oss börja från början...



INGRID GEORGE



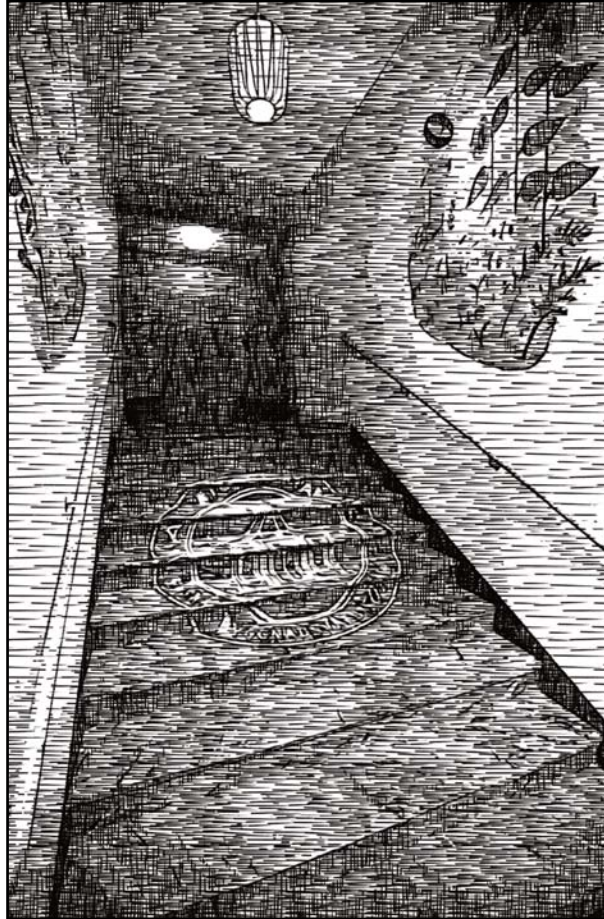
PIA JOHANSSON



ATILLA ZEYGHAMI



MÅNS MÅNSSON



Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Pandemi var trist. Publishingpris, *för*
andra gången, var jättekul. Annars i
stort som vanligt här på S:t Göransgatan 64.

II.



PLATSEN

SAMTIDIGT SOM CHEOPS-PYRAMIDEN 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 Kronobergsparken) 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 – då den långa viken mellan Rålambshovsparken och Hornsberg steg över Mälarens vattenyta.

1288 nämner Magnus Ladulås – i en bisats 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 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.

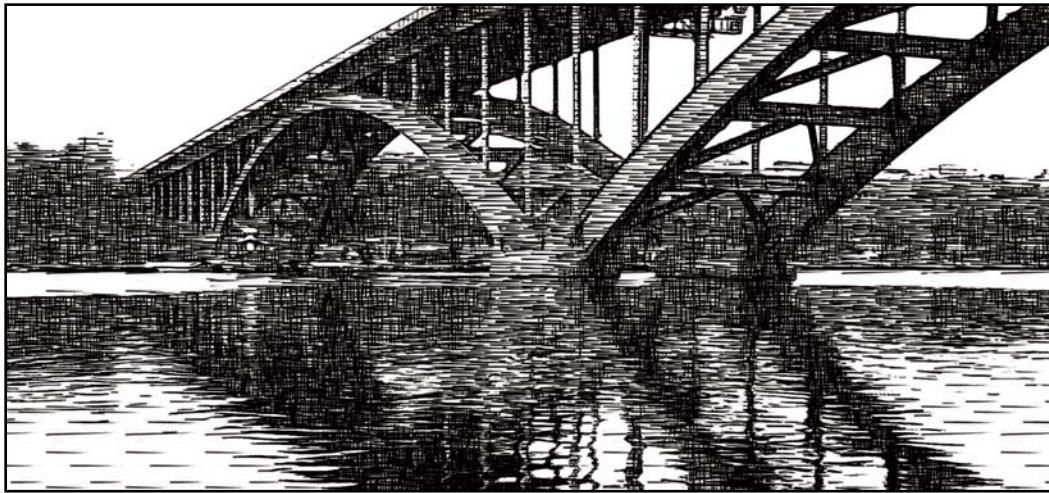
Gustav Vasa tror mer på det världsliga och tar rådigt tillbaka Liderne – och »kronan« som på den tiden var synonyma med både »Sverige« och kungliga familjen, behåller den sedan i tre generationer (Karl IX och Gustaf II Adolf) tills drottning Kristina donerar det som då gick som »Munklägret« till Stockholms 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 bonnlandet – 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 Munkelägret 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 dagens 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 följaktligen namnet »Grindwachtaren«. 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 Fridhemspan). Kvarteret delas sedan upp i tomter – normalt en för varje hus – och bostadsrättsföreningen Kronobergsgårdens hus står på Grinden nummer 2.



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

III.

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 handels-trädgård.

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 lungshot 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 städerna 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 vi-

dare som trädgårdsmästare. Den 11 juni 1861 lämnar han in en ansökan om att få bygglov för ett »orangeri« – det vill säga ett uppvärmt växthus – på en berghäll vänd mot söder.

Nåväl, Karl håller på familjetraditionen och dör i lungshot 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 lungshoten även henne. De tre barnen står då föräldralösa och de ärver inte särskilt mycket förutom 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 bostadskåkar uppförs, 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.



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

IV.



TOBAKSFABRIKEN

BYGGMÄSTAREN Bengtsson 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 gathuset. Ställer man sig på gården i dag så är det inte så svårt att föreställa sig hur gårdshuset anslöt mot gaveln på huset mot Kronobergs-parken (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 sig. 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 fanns ett riktigt hus. Slutet av 1800-talet är en tid av missväxt och svält i Sverige (det är därför som många packar ihop 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 S:t Eriksgatan och Kungsholmsgatan med adressnummer 34 Kungsholmsgatan är af grosshandlaren H. Grönwall försåldt 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 blev 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 hästares 'gasmotor', [kan] drifva en excelsior qvarn för snusmalning«. Så byggs det faktiskt en fabrik i den del av gårdshuset som ligger åt öster.

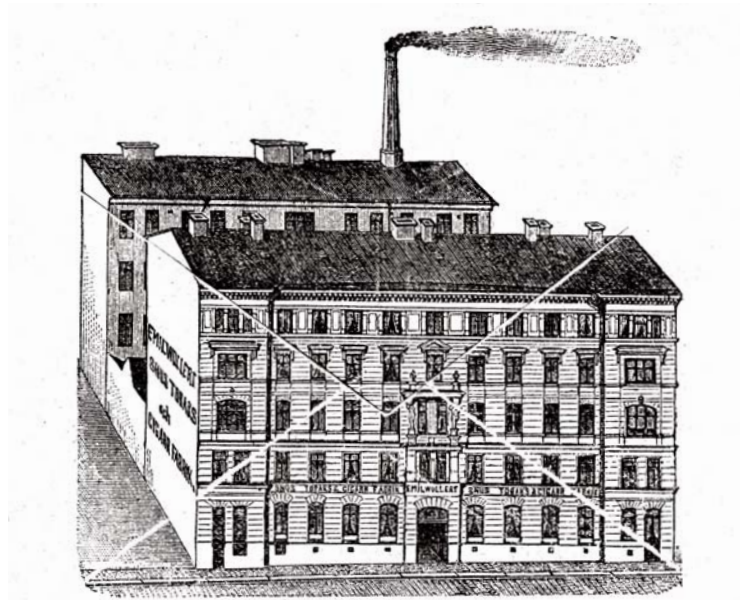
Den 14 januari 1890 är det dock slut på det roliga. Tobaksfabrikören Otto Dubois försätts i konkurs vid Stockholms Rådhusrätt. Allt han

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 stålbalkar mellan tak och golv för att inte rasa ihop – 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 fönsterrutor«, sammanfattar Dagens Nyheter långfredagen 1936. Det är bergsprängaren 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.



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.

V.



FUNKISHUSET

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 N:r 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 omväxlande som »initiativkraftig«, »energisk« och »otålig«.

Bowling är sporten på modet – statsministern Per Albin Hansson 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 antligen är klart för den nya storhallen, Kungsholmsgatan 64, där arbetena nu bedrivs under högtryck« 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 den samma med denna nya hall«, sa någon högtidligt.

Prinsen rullade första klotet, men snubblade till och träffade inte många kägglor – 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 bött 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.



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 funkishus.

VI.



ARKITEKTEN

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 Mälärstrand är mer än vart femte hus ritat av honom. Norr Mälärstrand 56, med sin typiska fasad, brukar ofta vara illustration när man vill visa ett riktigt typiskt funkishus.

Om man fortsätter efter Norr Mälärstrand 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 Mälärstrand 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 Mälärstrand (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 varandra, 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 – som

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 biografier. Ugglan, Park (finns kvar på Sturegatan 18), Pelikan, Essinge-Bio, Royal (låg på Kungsgatan, men är nu ombyggd), Paradén, 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 ritar inte huset*«, sa Björn Hedvall i en intervju i mitten på 1970-talet.



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

VII.



BYGGNADSMEDVETENHETEN

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 att 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 »byråkratin« är också ofta nedlusad med kunniga personer som kan hjälpa till (Stockholms Stadsarkiv har hjälpt oss otroligt mycket).

Om man ska konkretisera det något luddiga 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 ommålning 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 utmärkelsen »Årets byggnadsvårdare« till den som gjort särskilda insatser inom detta område. 2017 blev första gången någonsin som en bostadsrättsförening tilldelades utmärkelsen – och faktiskt också första gången någonsin som »Årets byggnadsvårdare« sysslar med att förvalta ett flerbostadshus.

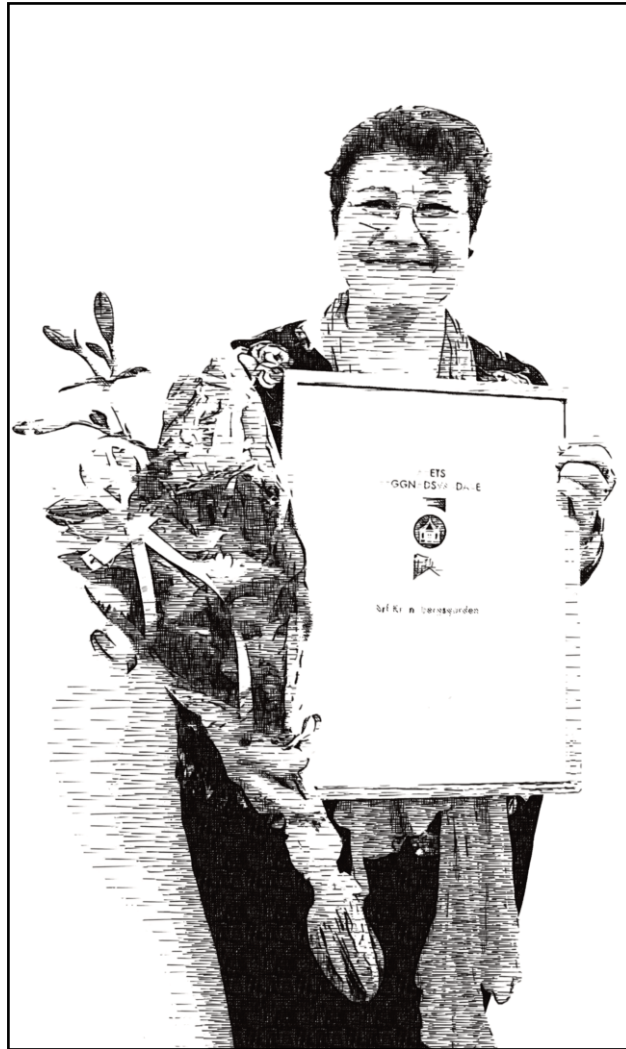
I motiveringen skriver Byggnadsvårdsföreningens styrelse: »Bostadsrättsföre-

ningen 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 Stockholms-trakten«. Den kom ut i *en* upplaga 1941.

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«.



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

VIII.



SKATTESKIT

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 företag som under 25 år (Castor Förvaltning i Sundsvall) skött förvaltningen av föreningen var, för att formulera det diplomatiskt, helt genomuselt. 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.)

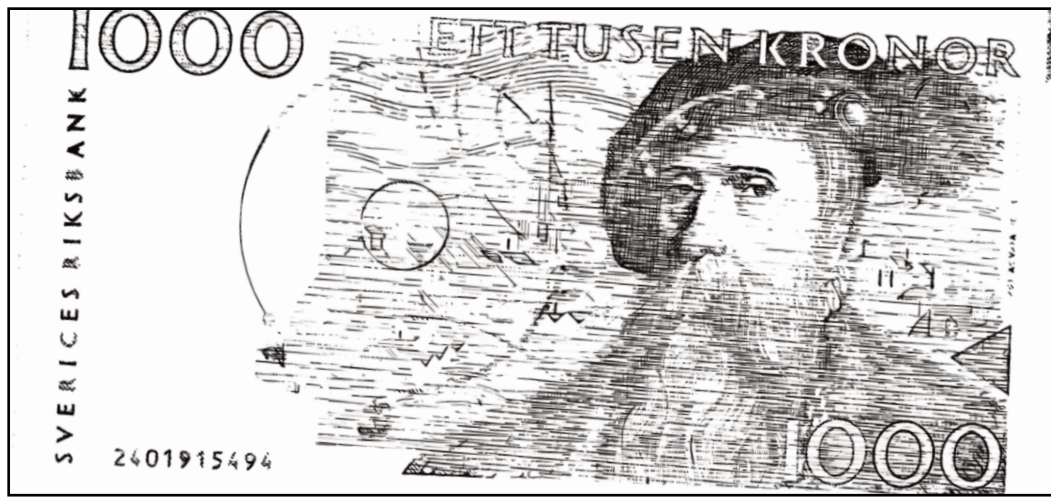
Avgörande för skattemyndighetens bedömning är förhållandet mellan föreningens intäkter från bostadsrätter och intäkterna från lokaler (vilket är så förenklat att den jurist som läser detta får en tår i ögat). Är lokalhyrornas andel för stor så är föreningen oäkta – och i vart fall i början av 2014 var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



Samma sak i en mening för dig som har brättom:
En bostadsrättsförening kan beskattas
som »äkta« eller som »oäkta«, det sena-
re skulle bli bra mycket dyrare för oss.

IX.



OAVSIKTIGHETER

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 trap-

pa. 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.

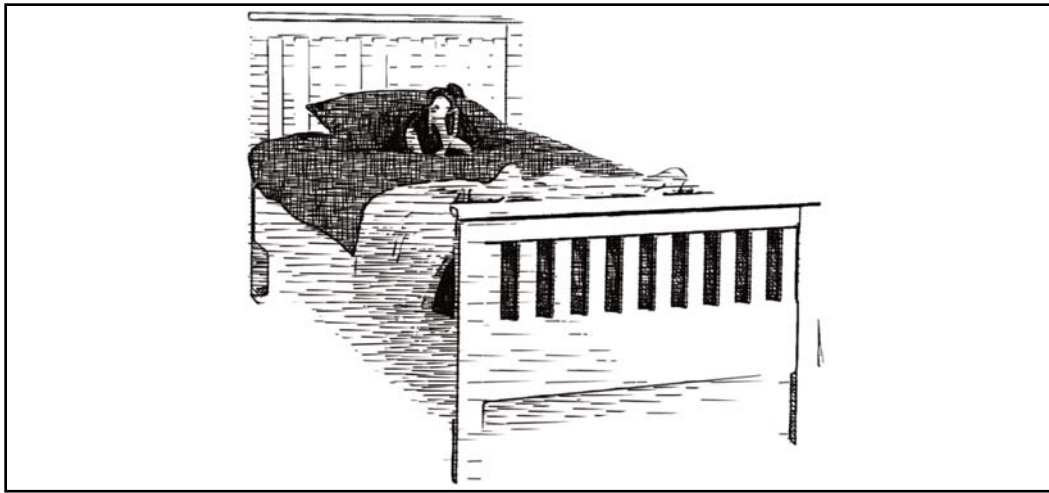
Resten av lokalen (med det stora skyltfönstret) kommer att fungera som extra »vardagsrum« för oss som bor i huset. Många bor nämligen i små lägenheter, och tanken är att vardagsrummet ska kunna användas »i ett naturligt samband med bostäderna« – kompisar på fika, sitta och plugga eller jobba, eller helt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


På föreningens innergård finns också nitton parkeringsplatser och ett gäng av dem var tidigare uthyrda till grannfastigheternas ägare. En par-

kering 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.

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 bygglovet 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 Torte- rolo och utseendemässigt till förväxling lika de arkitekt- ritade originaldörrarna (de var också klädda med faner i rödbok efter ritningar av arkitekten Björn Hedvall 1942). Men den nya dörren, som känns mer som en kassaskåpsdörr än som en lägenhetsdörr, är både en extra ljudisolerad och godkänd säkerhetsdörr i klass 4.



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

X.



UNDESKOTTEN

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 årtusendet. 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 bokförings-teknisk 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.



Samma sak i en mening för dig som har brättom:
Under många år var avgifterna för låga
och föreningen gjorde stora förluster.
Nu är detta tillrättat och ekonomin i balans.

XI.



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 bus 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.

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 oför-

ändrade 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 stambyte – och därför måste föreningen löpande spara till framtida underhåll. Något som inte går om avgifterna är för låga.

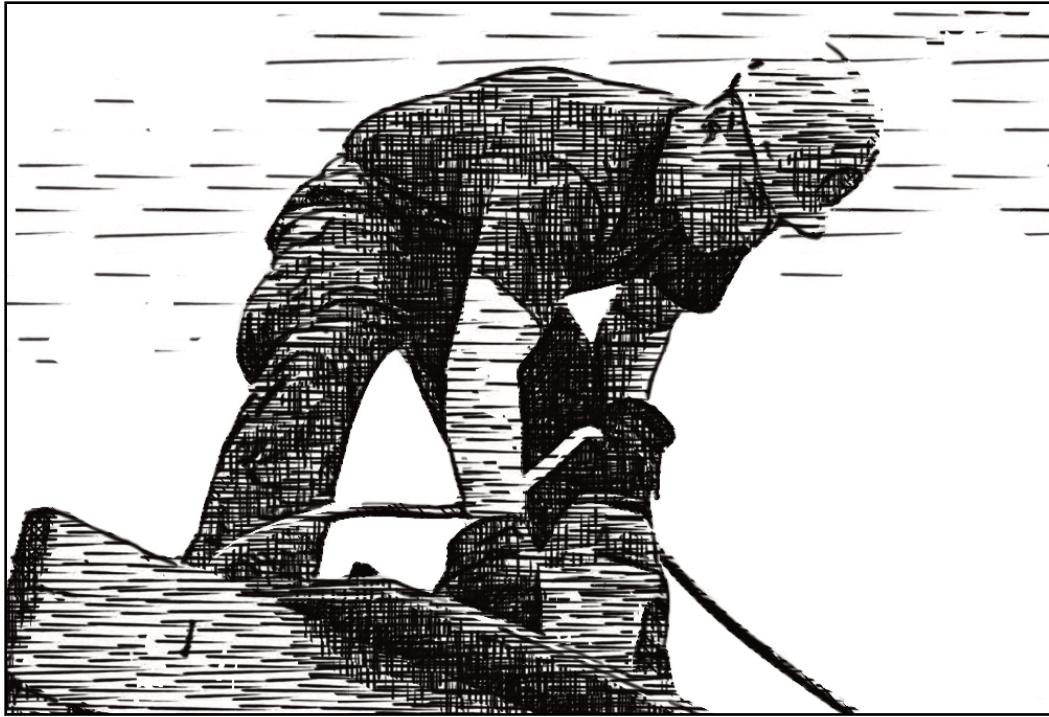
1991 fanns inget sparat och 2012 – 20 år efter de stora renoveringarna – var det samma sak igen. Föreningens »fond för yttre underhåll« uppgick per den sista december 2013 till 539.110 kronor – och i realiteten är det ingenting. För att sätta beloppet i perspektiv kan nämnas att under åren 2014 till 2020 har styrelsen köpt underhåll för nästan 4 miljoner kronor (3.736.130 om man ska vara exakt) och då har inget underhåll utförts. Det kan låta motsägelsefullt, 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 livslängd kvar. (Den första generationen avloppsledningar här i huset höll ju tidtabellsenligt i 49 år). År 2041 eller någonstans där omkring kommer det alltså vara dags för nytt stambyte.

På samma sätt som man kan räkna in stambyten vart femtioende år, kan man göra med allt annat i ett hus. När man på det här sättet systematiskt listar när varje byggnadsdel måste åtgärdas och ungefär vad det kommer att kosta så får man det som byggingenjörerna brukar kalla en »underhållsplan«. Arbetet med att ta fram en sådan underhållsplan är ganska tidskrävande och kostar också en del om det ska göras professionellt. En underhållsplan är också i huvudsak 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 ger ett mer exakt svar på vad som årligen måste avsättas för framtida underhåll. I budgeten för 2021 – och tänker vi följande år – har styrelsen dock redan tagit ganska bra höjd för framtida underhållskostnader.



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.

XII.



FÖRBRUKNINGEN

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 sopor (att själv transportera »hushållssopor« 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.

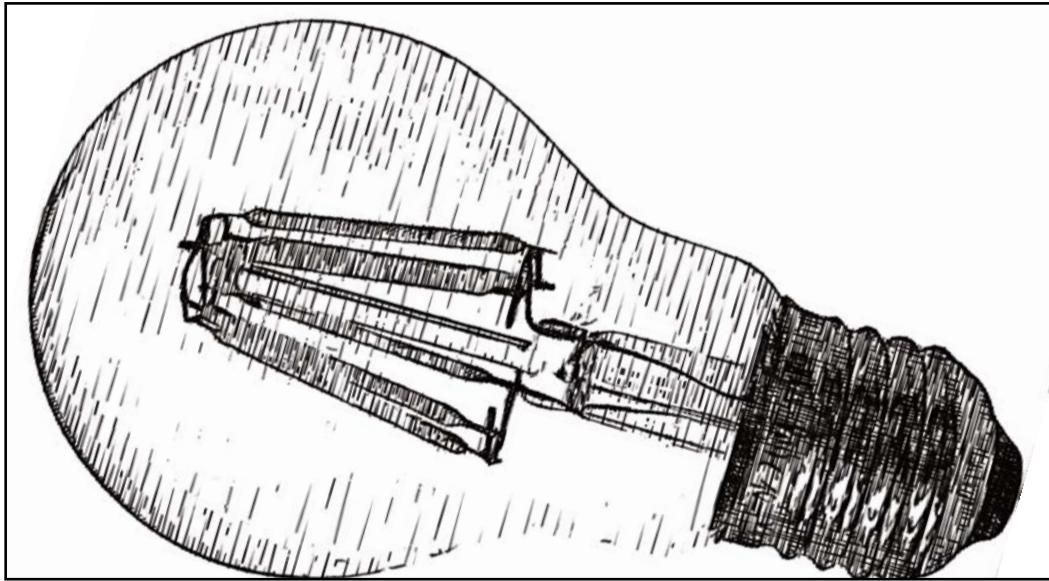
Här skulle vi kunna skriva ett par sidor som analyserar de senaste 20 årens vintrar i förhållande till föreningens förbrukning av fjärrvärme; men sannolikt skulle alla läsare som ändå stått ut så här länge somna, så vi nöjer oss med att konstatera att under de senaste fem åren har föreningen i genomsnitt använt precis över 510 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.

Detta är resultatet av att styrelsen har lagt mycket energi (ursäktad 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 augusti 2020 gick det bara åt 9,8 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 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 kvicksilverlampor som drog 125 watt per styck – nu sitter där i stället lika många led-lampor som tillsammans drar totalt 160 watt. De gånga två årens förbrukning tangerar till och med 44.000 kWh vilket är det lägsta förbrukningen på i vart fall 30 år. (Möjligen längre, men där saknas statistik.)

För den här typen av långsiktigt arbete med energihushållning, finns det också en särskild lag, som säger att alla fastighetsägare ska energideklarerat sina hus. Akkrediterade besiktningsmän ska gå igenom husens energiförbrukning (både el och fjärrvärme) och rapportera sina resultat (energideklaration) 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



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

XIII.



RISKANALYS

DET ÄR LIKA BRA ATT ERKÄNNA DET! De senaste årsredovisningarna här i föreningen visar att styrelsen gjort en rad rejäla tabbar när vi skrev styckena som innehåller vår »riskanalys«. Listan på mer storskaliga risker innehöll bara »zombieapokalyps«, och i skrivande stund så är det ju uppenbart att så blev det inte, i alla fall inte riktigt.

Förra året – efter det att pandemin var ett faktum – passade vi dessutom på att göra bort oss igen, genom att tjoa om risken för en kommande lågkonjunktur. Även denna lyser – enligt oss; obegripligt nog – med sin frånvaro i skrivande stund. Att pandemi-året 2020 skulle sluta med i en kvarts miljon i vinst – precis som tidigare år och helt enligt plan – hade vi alltså inte gissat för ett år sedan.

Att på det här sättet löpande fundera över vilka risker som en bostadsrättsförening lever med, är faktiskt någonting som styrelsen är skyldig att hålla på med – enligt årsredovisningslagen – även om många andra föreningar kanske inte vill skriva om något så jobbigt.

Det kan också 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 årsredovis-

ningen, 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 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 2020, räknat per kvadratmeter bostadsrättslägenhet låg på 607 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.

Föreningens nuvarande ekonomiska läge – annat hade det varit för några år sedan – gör att vi har bra förutsättningar att klara ett (eventuellt) oplanerat byte av hyresgäst i källaren. Lite grovt kan man resonera så här: Föreningens långsiktiga budget bygger på att vi varje år ska göra en vinst (betala igen gamla förluster) på en kvarts miljon. Till det kommer avskrivningskostnaderna (som inte motsvaras av någon utbetalning) på drygt en halv miljon. Det betyder att även om föreningen ett år skulle tappa halva hyran från bowlinghallen så kommer ändå kassaflödet att vara positivt – det vill säga föreningen har ungefär lika mycket pengar i kassan i slutet av ett kommande år som i början av året. Det gör att föreningen har viss tid på sig att hitta en ny hyresgäst utan att likviditeten blir ansträngd.



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.

XIV.



LÄGENHETSPRISERNA

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 2020 såldes 9 av lägenheterna, vilket överraskande nog var precis lika många som året före, och samtidigt fortsatt lite över genomsnittet på 7,5 försäljningar om året under de senaste tio åren.

För dessa 9 lägenheter betalades totalt 31.320.000 kronor och den sammanlagda lägenhetsytan uppgick till 348 kvadratmeter. Genomsnittspriset per kvadratmeter hamnade således på (oväntat jämna) 90.000 kronor. Detta att jämföra med året innan (2019) när genomsnittet låg på 94.039 kronor – och mellan de två åren sjönk alltså priserna med dryga 4 procent.

Man kan också formulera det som att det gångna årets priser är de femte 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 och naturligtvis 2019.

Detta är samtidigt en sanning med viss modifikation för till en del påverkar storleken på de sålda lägenheterna. De riktigt höga kvadratmeterpriserna noteras för de riktigt små lägenheterna - och de år som en av de få tvåorna säljs så drar det ner genomsnittspriset.

15 procent av lägenheterna är nämligen tvåor, men de svarar för knappa 9 procent av överlåtelseerna. (En av tvåorna har ägts av familjen Isaksson sedan huset byggdes klart -42 och en annan tvåa av familjen George sedan -52.) Omvänt kan man notera att den allra minsta lägenhetstypen »enkelrummen« på 24 kvadratmeter svarar för närmare 35 procent av flyttarna, men bara 30 procent av lägenheterna.

Den 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 (under 2020 noterades 118.750). Den dyraste enskilda lägenheten (och då talar vi naturligtvis om en av tvåorna) såldes under 2017 för precis under 6 miljoner.

Normalt brukar man säga att 10 procent av lägenheterna i en bostadsrättsförening säljs varje år – här i föreningen är det i 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 genomsnitt-

liga 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 kostade den 1,3 miljoner – och under det gångna året (2020) såldes samma tvåa för precis över 5,7 miljoner.



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

XV.



STYRELSEN

NÄR EN NY ORDFÖ-
RANDE 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.

Föreningsstämorna de senaste åren har beslutat om ett arvode till hela styrelsen på 110.000 kronor. Eftersom föreningen hade mycket dålig likviditet beslutade styrelsen re-

dan 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.

Med start 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 hanterat huvuddelen av

det som den tekniska förvaltaren tidigare gjort – attesterat fakturor och handlat upp tekniska tjänster för att ta ett par exempel.

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 2022 – men det är sannolikt sista året med egenförvaltning. Vi blir dock aningens trötta på oss själva när vi inser att vi tidigare gett exakt samma löfte – fast då avseende i vart fall 2019 och 2020 – i årsredovisningarna för tidigare år.

Även om styrelsearbetet blir klart mycket enklare om samma personer sitter i styrelsen så betyder det (tyvärr) inte att föreningen kan hindra en styrelseledamot från att till exempel få arbete i Göteborg och då också välja att sälja sin lägenhet här i föreningen. Det kan låta som ett påhittat exempel – att någon frivilligt skulle välja att flytta till Göteborg – men under hösten 2020 fattade Michael Rubinstein just det beslutet, och han lämnade därmed styrelsen efter dryga sju år. Under den perioden har föreningen bokstavligen gått från *kris och elände* till sitt andra Publishingpris. Tack Michael, för allt engagemang!



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

XVI.



INFORMATIONSBETET

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«, »Sveriges bästa årsredovisning« och nu senast under 2020 »Svenska Publishingpriset« igen.

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 surdeggar 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 beundran 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 – något som vi tyckte var viktigare då, än nu efter att ha vunnit två gånger).

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 BostadsrättsCentrum (till vardags SBC, och branschledande när det gäller förvaltning av bostadsrättsföreningar) på att utse vår årsredovisning 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 formuleringen 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.

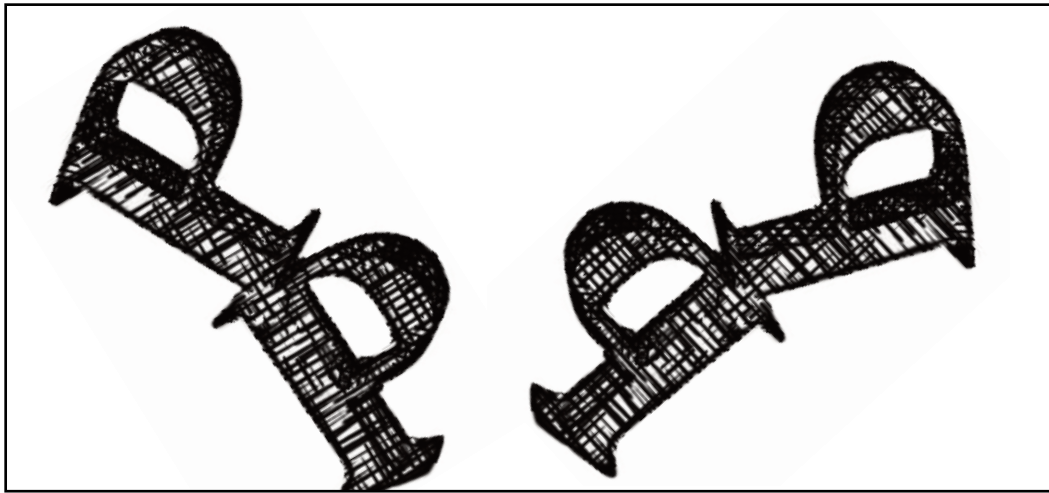
En grundtanke med årsredovisningen har hela tiden varit att den ska vara så innehållsrik och pedagogisk att man inte ska behöva »gå på årsmötet för att få reda på vad som händer i föreningen«.

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«.*

Sent hösten 2020 meddelande juryn för Svenska Publishingpriset att vinnare i kategorin »årsredovisningar« även detta år var just bostadsrättsföreningen Kronobergsgården. Deras motivering; *»För ett lekfullt och kreativt tidsdokument som når sin målgrupp med en stor dos humor«.* ¶



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.

XVII.



SIFFRONA

STYRELSEN FÖR BOSTADS-
RÄTTSFÖRENINGEN
Kronobergsgården
med organisations-
nummer 702001-2063, får här-
med avge sin knastertorra
årsredovisning för räkenskaps-
året omfattande 1 januari 2020
till och med 31 december 2020.

Verksamhet och inriktning

Bostadsrättsföreningen Krono-
bergsgården äger och förvaltar
fastigheten Grinden 2 –
Kungsholmen, precis invid
Kronobergsparken – i Stock-
holms stad. På fastigheten
finns ett hus, färdigbyggt 1942,
med 68 stycken bostadslägen-
heter (en upplåten som hyres-
rätt 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 gästlägen-
het för boende i huset. På går-
den 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 kva-
drat hyrs ut externt).

Föreningens totala intäkter
under räkenskapsåret uppgick
till 2.893.623 kronor att jämfö-
ra med 3.006.640 under 2019
och av intäkterna bestod när-
mare hälften (i stort samma
som förra året) av årsavgifter

från bostadsrättslägenheterna.
De något minskade totala in-
täkterna motsvaras i stort av
den hyresrabatt som lämnats
till lokalhyresgästen under på-
gående pandemin.

Föreningen är skatterättsligt
att betrakta som ett privat-
bostadsföretag – det vill säga
beskattas som »äkta«.

Föreningens fastighet är full-
värdesförsäkrad hos Länsför-
säkringar i Stockholm, dess-
utom finns en så kallad all-
framfids-försäkring, tecknad
hos Stockholms Brandkontor
när fastigheten byggdes.

Verksamheten under året

Under 2020 har ett antal reno-
veringsprojekt som egentligen
påbörjades under 2019 färdig-
ställt. Det handlar bland an-
nat om byte av samtliga dörrar
och portar i fastigheten. Lä-
genhetsdörrarna byttes redan
under 2018 till säkerhetsdörrar
som har en betydande likhet
med de originaldörrar som ri-
tades 1941 av funkisarkitekten
Björn Hedvall. Under 2020
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 allvarlig pan-
demi över jorden och läget har
egentligen inte förbättrats när
denna förvaltningsberättelse
skrivs i maj 2021.

Under det gångna räkenskaps-
året har föreningen medgivit
en mindre hyresrabatt gällan-
de den stora lokalen i källaren.
En del av den kostnaden täcks
av ett statligt hyresstöd.

Under våren 2021 kommer
med största sannolikhet en
motsvarande rabatt att med-
ges av föreningen och även
denna kommer att täckas till
en del av statligt hyresstöd.

Då föreningens ekonomi lyck-
ligtvis är planerad för att
under 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 likvidi-
tetsreserv i form av en out-
nyttjad checkkredit på 2 miljon-
er kronor.

Styrelsen har dock för säker-
hets skull beslutat att ställa in
visst planerat underhåll även
under 2021 för att inte belasta
föreningens likviditet.

Förslag till resultatdisposition

Föreningen gör under räk-
enskapsåret en total vinst på
207.095 kronor. Enligt före-
ningens stadgar (9§) ska årets
resultat balanseras i ny räk-
ning. Föreningens ansamlade
förlust uppgår efter detta till -
6.908.949 kronor. Styrelsen
föreslår således att stämman
måtte besluta att överföra
årets vinst om 207.095 kronor
i ny räkning.

EN OBEGRIPLIG 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 2020-01-01	308.250	5.514.250	215.000	875.735	6.913.235
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 2020-12-31	308.250	5.514.250	215.000	923.060	6.960.560

FRITT EGET KAPITAL	Balanserad förlust	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	-7.283.472	-	-7.283.472
Avsättning till fonden för fastighetsunderhåll	-47.325	-	-47.325
Lyft ur fonden för fastighetsunderhåll	0	-	0
Förra årets resultat	214.753	-	214.753
Årets resultat	-	207.095	207.095
Utgående balans 2020-12-31	-7.116.044	207.095	-6.908.949

EN KORTFATTAD SAMMANSTÄLLNING ÖVER DE SENASTE FEM ÅRENS VERKSAMHET

	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020
Totala intäkter (kkkr)	2.788	2.970	2.929	3.007	2.894
Varav bostads-bostadsrätter (kkkr)	1.295	1.372	1.372	1.372	1.418
Årsavgift per kvadratmeter (kr)	554	587	587	587	607
Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)	100.200	96.008	89.077	94.039	90.356
Total belåning (kkkr)	10.651	10.576	12.509	12.443	12.443
Total belåning per kvm (kr)	2.873	2.853	3.374	3.357	3.357



Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Med tanke på de trista tabellerna här
ovan så var det inte så dumt med de
konstnärliga illustrationerna tidigare, eller hur?

RESULTATRÄKNING

		2020	2019
+ RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	not 1	2 912 269	2 874 647
Pandemirabatt hyreslokal		-162 712	0
Övriga rörelseintäkter	not 2	144 066	131 993
Summa rörelseintäkter		2 893 623	3 006 640
- RÖRELSENS KOSTNADER			
Drifkostnader	not 3	-1 087 531	-1 044 346
Särskilda konsultkostnader		0	
Fastighetsskatt		-170 331	-166 796
Underhållskostnader	not 4	-586 476	-586 769
Personalkostnader	not 5	-144 562	-144 562
Avskrivningar	not 6	-585 860	-585 860
Summa rörelsekostnader		-2 574 760	-2 528 333
= RÖRELSERESULTAT		318 863	478 307
- Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	not 7	0	
Räntekostnader		-111 768	-263 554
= Resultat efter finansiella poster		207 095	214 753
= Resultat före skatt		207 095	214 753
Skatt som belastat årets resultat		0	0
= ÅRETS RESULTAT		207 095	214 753

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark not 8	10 705 405	11 291 265
Pågående nyanläggningar not 9	1 923 683	1 923 683
Summa anläggningstillgångar	12 629 088	13 214 948
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och kundfordringar	72 714	196 588
Övriga fordringar	20 231	20 232
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter not 10	96 933	208 925
Kassa och bank	1 881 755	724 231
Summa omsättningstillgångar	2 071 633	1 149 976
SUMMA TILLGÅNGAR	14 700 721	14 364 924
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	923 060	875 735
Summa bundet eget kapital	6 960 560	6 913 235
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat not 15	-7 116 044	-7 283 472
Årets resultat	207 095	214 753
Summa fritt eget kapital	-6 908 949	-7 068 719
SUMMA EGET KAPITAL	51 611	-155 484
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut not 16	12 442 614	12 438 614
Summa långfristiga skulder	12 442 614	12 438 614
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	4 000
Leverantörsskulder	65 399	243 526
Övriga skulder	472 370	462 846
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter not 18	1 668 727	1 371 422
Summa kortfristiga skulder	2 206 496	2 081 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 700 721	14 364 924

KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019
KASSAFLÖDE: DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	207 095	214 753
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 860	585 860
KASSAFLÖDE: FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET		
Ökning/minskning av fordringar	235 867	-256 503
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	124 702	65 903

= KASSAFLÖDE: DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	1 153 524	610 013
KASSAFLÖDE: INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-1 188 329

+ KASSAFLÖDE: INVESTERINGSVERKSAMHETEN	0	-1 188 329
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	4 000	- 4 000
Nya lån	0	

+ KASSAFLÖDE: FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	4 000	-4 000
= ÅRETS KASSAFLÖDE	1 157 524	-582 316
Likvida medel vid årets början	724 231	1 306 547
Likvida medel vid årets slut	1 881 755	724 231
	
= ÅRETS KASSAFLÖDE	1 157 524	-582 316

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: stamreoveringen och reoveringen 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 aviserar månadsvis i förskott. De periodiseras därefter så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

NOT 1: Årsavgifter och hyror	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 418 183	1 372 449
Hyror bostäder	36 924	36 924
Hyror lokaler	1 301 674	1 308 470
Hyror parkeringar	155 488	156 804
Summa årsavgifter och hyror	2 912 269	2 874 647
NOT 2: Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Ersättning från medlemmar (överlåtelseavgifter)	11 820	9 296
Statligt hyresstöd pandemi	81 356	0
Övriga intäkter	50 890	122 697
Summa övriga rörelseintäkter	144 066	131 993
NOT 3: Driftkostnader	2020	2019
Löpande reparationer	138 037	102 364
Fastighetsskötsel	20 752	16 391
Trappstädning	64 758	61 291
Uppvärmningskostnad	375 680	391 051
Vatten- och avloppsavgifter	88 588	87 132
Elavgifter	62 117	85 331
Sophämtning	66 924	66 884
Snöröjning	21 274	7 091
Fastighetsförsäkring	38 558	36 260
Kabel-tv & Fiber-anslutning	44 413	40 152
Kameral förvaltning	37 812	24 932
Revision	30 098	31 466
Övriga förvaltningskostnader	98 520	94 001
Summa driftkostnader	1 087 531	1 044 346
NOT 4: Underhållskostnader	2020	2019
Planerat underhåll	586 476	586 769
Summa underhållskostnader	586 476	586 769
NOT 5: Personal och personalkostnader	2020	2019
Styrelse	110 000	110 000
Sociala kostnader	34 562	34 562
Summa personal och personalkostnader	144 562	144 562
NOT 6: Avskrivningar	2020	2019
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	70 152
Summa avskrivningar	585 860	585 860
NOT 7: Övriga ränteintäkter	2020	2019
Ränta transaktionskonton etc.	0	0
Summa övriga ränteintäkter	0	0

NOT 8: Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
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
Investering, stambyte		
Ingående anskaffningsvärde	15 775 000	15 775 000
Ingående avskrivningar	-9 859 375	-9 465 000
Årets avskrivningar	-394 375	-394 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 253 749	-9 859 375
Utgående planenligt restvärde stambyte	5 521 251	5 915 626
Investering, gårdsbjälklag		
Ingående anskaffningsvärde	3 300 000	3 300 000
Ingående avskrivningar	-2 062 500	-1 980 000
Årets avskrivningar	-82 500	-82 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 145 000	-2 062 500
Utgående planenligt restvärde gårdsbjälklag	1 155 000	1 237 500
Investering, fiber		
Ingående anskaffningsvärde	388 326	388 326
Ingående avskrivningar	-77 665	-38 833
Årets avskrivningar	-38 833	-38 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 498	-77 665
Utgående planenligt restvärde fiber	271 828	310 660
Investering, Dörrar, Port & Trapphus		
Ingående anskaffningsvärde	3 507 630	2 608 697
Investering / överfört från pågående	0	898 934
Ingående avskrivningar	-70 152	0
Årets avskrivningar	-70 152	-70 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 305	0
Utgående planenligt restvärde Dörrar & Trapphus	3 367 326	3 437 479
Mark	390 000	390 000
Summa byggnader och mark	10 705 405	11 291 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärden mark	63 916 000	63 916 000
Summa taxeringsvärden	107 316 000	107 316 000
Fastighetens taxeringsvärde kan också delas upp enligt följande:		
Taxeringsvärden bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 316 000	7 316 000
Summa taxeringsvärden	107 316 000	107 316 000

NOT 9: Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 923 683	1 634 290
Pågående dörrbyte & 2 nya lägenheter	0	289 393
Summa pågående nyanläggningar	1 923 683	1 923 683

NOT 10: Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	39 704	37 989
Övrigt	57 229	170 936
Summa förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	96 933	208 925

NOT 11: Grundavgifter	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Upplåtelseavgifter *	5 514 250	5 514 250
Summa upplåtelseavgifter	5 514 250	5 514 250

* Avser upplätelser under åren 1993–2005.

NOT 13: Reservfond	2020-12-31	2019-12-31
Reservfond	215 000	215 000
Summa reservfond	215 000	215 000

NOT 14: Fonden för fastighetsunderhåll	2020-12-31	2019-12-31
Fonden för fastighetsunderhåll vid årets ingång	875 735	828 410
Stadgeenlig avsättning	47 325	47 325
Summa fonden för fastighetsunderhåll	923 060	875 735

NOT 15: Balanserat resultat	2020-12-31	2019-12-31
Balanserat resultat vid årets ingång	-7 283 472	-7 472 045
Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond	-47 325	-47 325
Resultat året innan bokslutsåret	214 753	235 899
Summa balanserat resultat	-7 116 044	-7 283 472

NOT 16: Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Nordea rörlig ränta 0,5% per 2020-12-31	4 512 153	4 512 153
Nordea rörlig ränta 0,52% per 2020-12-31	3 136 674	3 136 674
Nordea rörlig ränta 0,54% per 2020-12-31	2 000 000	2 000 000
Nordea rörlig ränta 0,5% per 2020-12-31	2 793 787	2 860 307
Kortfristig del av långfristig skuld	0	-4 000
Summa skulder till kreditinstitut	12 442 614	12 438 614

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

NOT 17: Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
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	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter & hyror	154 643	215 120
Övrigt	1 514 084	1 156 302
Summa upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	1 668 727	1 371 422

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 28 maj 2021



Ingrid George
ORDFÖRANDE



Pia Johansson
LEDAMOT



Atilla Zeyghami
SUPPLEANT
TJÄNSTGÖRANDE

Min revisionsberättelse avgavs den 2 juni 2021

Bengt Beergrehn
AUKTORISERAD REVISOR

XVIII.



REVISIONSBERÄTTELSEN

REVISIONS- BERÄTTELSE

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

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården för år 2020-01-01—2020-12-31. Föreningens årsredovisning ingår som del XVII 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 2020 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 för-

eningen enligt god revisionssed 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 i delarna I till XVI. 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



Samma sak i en mening för dig som har bråttom: Bla, bla, bla på minst sagt krånglig svenska, men det som revisorn vill ha sagt är att han inte sett några fel i årsredovisningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 revisionsberättelsen 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

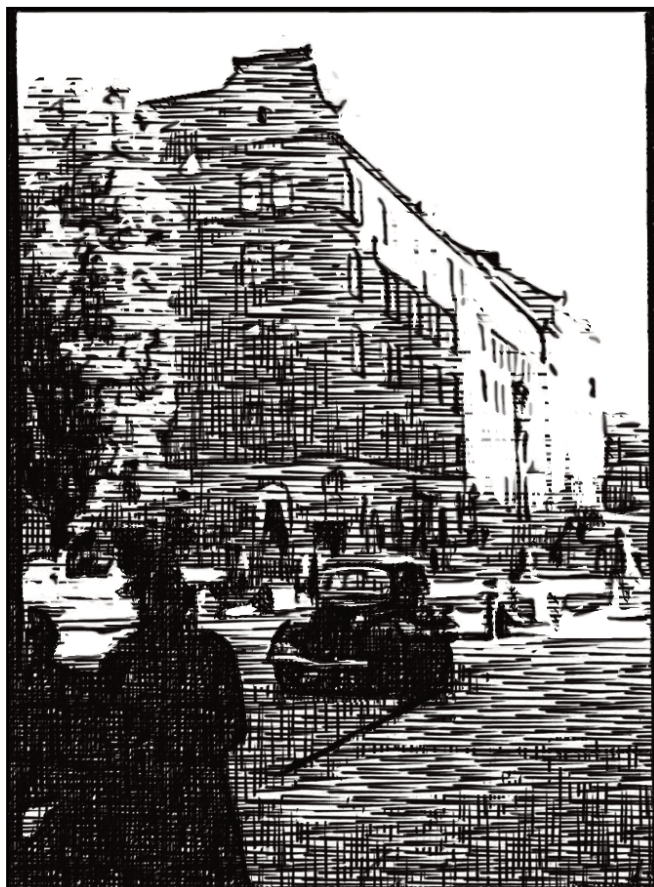
Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården för år 2020-01-01–2020-12-31 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



Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Ännu mera ord, och här menar revisorn
att han tycker att styrelsen skött sig och
att den bör få ansvarsfrihet för det gångna året.

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.

Revisorernas 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 2021-06-02

Bengt Beergrehn
Auktoriserad revisor



Samma sak i en mening för dig som har bråttom:
Vi är faktiskt lite oklara över vad detta
betyder, men väljer att tolka det positivt
eftersom det står så i alla revisionsberättelser.



Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

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

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