

# DETTA ÄR EN DIGITAL UTGÅVA AV ÅRSREDOVISNINGEN 2024 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONBERGSGÅRDEN

»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, så (hösten 2020) ännu ett PUBLISHINGPRIS, ännu ett PUBLISHINGPRIS (hösten 2022), ytterligare två PUBLISHINGPRIS hösten 2023, och ett PUBLISHINGPRIS till hösten 2024 samt nu senast utmärkelsen UTMÄRKT SVENSK BOKKONST.

På de följande sidorna finns vår årsredovisning för — det rätt vanliga — år 2024. Styrelsens verksamhetsberättelse är uppdelad I TRE DELAR; först en del om *den äldre tiden* (lite om tomtens historia fram till det att föreningen bildas - den delen uppdateras inte varje år), sedan en del om *den nyare tiden* (mest om det senaste årtiondet, den delen uppdateras ungefär vart annat år) samt slutligen en del om *den allra senaste tiden* (en massa trista siffror i konstiga tabeller och den uppdateras så klart årligen).

**Frågor?** Vi finns alltid på [nyfiken@kronobergsgarden.se](mailto:nyfiken@kronobergsgarden.se)



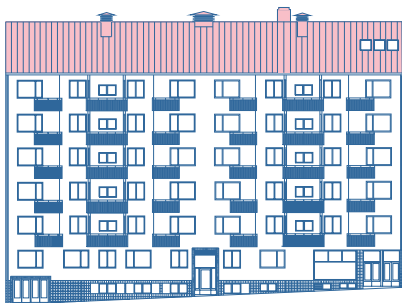
| [www.kronobergsgarden.se](http://www.kronobergsgarden.se) | [info@kronobergsgarden.se](mailto:info@kronobergsgarden.se) |

Äger fastigheten på S:t Göransgatan 64 — ett bokstavligt stenkast från Kronobergsparken i Stockholm. Byggt 1941 efter ritningar av funktisarkitekten 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, 2022, 2023 & 2024

ANTECKNINGAR OM  
BOSÄTTFÖRNINGEN  
TADRTSÖEINEN  
KRONBERGSÅRDEN

Den nyare tiden.



# Den nyare tiden.

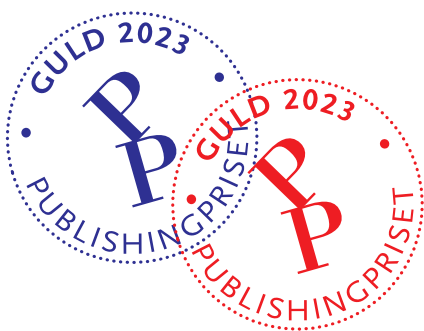


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN  
EN DEL AV STYRELSENS ÅRSREDOVSNING FÖR ÅR 2023

Detta häfte är tryckt i en upplaga  
om 112 numrerade exemplar.  
1 till 66 för medlemmar i bostadsrättsföreningen,  
1 till XLVI för föreningens vänner och välgörare,  
och Du håller nu i nummer:



*Så här vill vi sammanfatta 2023*



*men vi måste väl också skriva  
en del om pengar, parkering & plåt  
på S:t Göransgatan 64.*





**Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården**

Ingår i serien: Nöjesläsning till avgiftsavierna,  
som en del av projektet: PRÄNTERI KRONOBERGSGÅRDEN.

För allt innehåll svarar föreningens STYRELSE.

Tryckt med egensinniga maskiner från RISOGRAPH,  
på Kungsholmen dagarna mellan hägg och syren, år MMXXIV.

ISBN: 978-91-986496-8-0

Förra årets verksamhetsberättelse här i bostadsrättsföreningen Kronobergsgården — alltså den för verksamhetsåret 2022 — vann ett Publishingpris i guld under hösten 2023. På ett sätt är det kanske också det mest anmärkningsvärda som hände här i föreningen det året — det är liksom ingen annan bostadsrättsförening på jorden som ens kommer i närheten — och priset får vår upprustning av den ena hissen, de nya moderna laddstolparna på gården, en ny bostadsrättslagenshet och en totalrenovering av tvättstugorna att blekna till petitesser. Att vi dessutom en kvart senare vann ett andra Publishingpris — för den »medlemstidning« som vi kallar »nöjesläsning till avgiftsavierna« — gör att det egentligen inte finns så mycket mer för styrelsen att säga om 2023.

Den vinnande årsredovisningen bestod som några kanske kommer ihåg av tre häften i en låda. De enda som inte ens teoretiskt kan minnas detta är för övrigt Isak, Sofie & Dennis samt en annan Dennis som flyttat in här på S:t Göransgatan 64 efter det att vi delade ut årsredovisningen i juni 2023. Så för dessa fyra medlemmar (i tre lägenheter) kan vi berätta att det i lådan fanns ett litet häfte om »DEN ÄLDRE TIDEN«, ett om »DEN NYARE TIDEN« och så ett om »DEN SENASTE TIDEN«. Den senare innehöll den formella ekonomiska årsredovisningen med balansräkning, nyckeltal och kassaflödesanalys — lika obegripliga som

tråkiga för de flesta av oss. Inte ens vi — läs styrelsen — som har anledning att hantera posterna kan, utan att fundera en stund först, förklara skillnaden mellan förutbetalda kostnader och upplupna intäkter eller om det nu var tvärt om.

När det gäller häftet om den »ÄLDRE TIDEN« — det vill säga en berättelse i korta drag om föreningens, husets, markens och omgivnings historia under ungefär 5.000 år så har väl egentligen inte så mycket nytt tillkommit sedan förra året. Vi har visserligen äntligen hittat ett fotografi av det stora konstverk som målades på en av väggarna när bowlinghallen renoverande första gången i slutet av 50-talet — och så har vi snubblat över lite nya arkivhandlingar efter den grosshandlare i tobak som ägde huset som stod här före vårt hus, några år i slutet av 1800-talet, men det handlar ännu så länge om rätt lösa spår. (Tidigare har vi trott att han gick upp i rök efter konkursen där han förlorande hus och hem — »möjligen gick i sjön« — men det verkar som om han flydde till ett nytt liv i England.)

6. I år väljer vi därför att helt enkelt lägga med restexemplar av »den äldre tiden« till de tre lägenheter som fått nya ägare — är det någon annan som läst sönder sitt exemplar så är det bara att höra av sig så löser vi det. När det gäller »den nyare tiden« där vi — förutom aktuella uppgifter om prisutveckling på lägenheterna i föreningen skriver lite om skatte- lagstiftning, energiförbrukning och annat lika

spännande, också — ger en bakgrund till de rätt omfattande förändringarna i föreningen under det senaste årtiondet så har vi naturligtvis uppdaterat texten. Det är också precis det häftet som du just nu läser i.

1. Men först en mycket kort sammanfattning — alltså av »DEN ÄLDRE TIDEN«; när pyramiderna byggdes i Egypten låg Kungsholmen fortfarande under vatten — nedtryckt av inlandsisen — men kanske tittade redan då en första klippa på Kronoberget upp, som en liten ö, och historien tog sin början. Vildmark — och inget särskilt händer — folk flyttar in och så byggs en kyrka och snart tar 1600-talet slut. Allt större delar av Kungsholmen befolkas — det är jordbruk som gäller — och så börjar någon odla även på (nuvarande) Kronobergsparkens västra sida. Redan på de första kartorna över Kungsholmen finns en stor tomt som på enda sidan begränsas av (nuvarande) Flemminggatan och Hantverkargatan och på andra sidorna av Arbetargatan och Kronobergsgatan. Kvarteret döps till »Grindvaktaren« — vilket är rätt logiskt för ytterligare väster ut låg vildmarken. Där Flemminggatan korsar S:t Eriksgatan (då handlade det om ko-stigar utan namn) fanns en grind i det långa tullstaket som skyddade de bebodda delarna av Kungsholmen och Stockholms innerstad mot ett lika diffust som hotfullt Norrland.

Från i vart fall de sista åren på 1700-talet och fram till 1873 ägdes Grindvaktaren av trädgårdsmästare — de odlade vad man kan förstå mest tobak. Trädgårdsmästarens barnbarn som precis blivit föräldralösa sålde så marken till ett byggbolag som styckade det till villa-tomter. Några få »villor« — det handlade egentligen om risiga och trångbodda arbetarbostäder — blev det faktiskt, men staden växte snabbt och snart byggs riktiga flerbostadshus i stället.

Grindvaktaren hade då delats upp i flera kvarter — ett döptes lite fantasilöst till »Vaktaren« och ett annat till »GRINDEN«. Grinden består i sin tur av flera tomter och på en — den har formellt nummer två — byggdes 1887 ett stenhus med fem våningar. Av en märklig slump köptes det snart av en tobaksfabrikör som också inredde en snusfabrik i gårds-  
huset. Fastigheten byter ägare — åren går — och huset blir i allt sämre skick. Långfredagen 1936 spränger en kille sig själv — galen av svartsjuka — i en lägenhet på tredje våningen och med det har både han och huset gjort sitt.

8. Det gamla huset rivs. Det är inte många som vågar bygga nytt just då — det är mitt under andra världskriget — men eftersom bowling är sporten på modet så behövs verkligen fler bowlinghallar i Stockholm. Egentligen är det nog mer korrekt att säga att man bygger en bowlinghall med ett nödvändigt bostadshus ovanpå, än tvärt om. Helt

självlklart genomförs den högtidliga invigningen med både stadsminister och tronföljare på plats.

Det fina funkishuset som innehåller »den nya högborgen för svensk bowling« säljs direkt, av byggmästaren Seth Sahlin, till den då nybildade bostadsrättsföreningen Kronobergsgården som alltså från våren 1942 ägt och förvaltat sitt hus på S:t Göransgatan 64. Åren går — de har en tendens att göra det — och huset blir äldre och följaktligen i allt sämre skick, men till skillnad mot förra gången är det inget som exploderar, så istället beslutade sig bostadsrättsföreningens då helt nyvalda styrelse för att genomföra en totalrenovering. Ett par år in på 1990-talet — huset firade då samtidigt alltså sin femtioårsdag — genomfördes ett stambyte, alla badrum revs ut, köken moderniserades, fasaderna renoverades, balkongerna fick nya räcken (det kan man ha synpunkter på!) och så förnyades innergården (bowlinghallens tak) och huset var åter i skick som nytt — kanske till och med bättre än då det var nytt.

2. Men inte riktigt allt var frid och fröjd skulle det tyvärr visa sig. Den andra moderna perioden här i bostadsrättsföreningen Kronobergsgården tog sin början hösten 2013 — när (ytterligare) en helt ny styrelse tillträdde. Den person som då varit ordförande i styrelsen under närmare ett kvarts sekel flyttade från föreningen och alla övriga ledamöter

9.

hade valts in bara ett några veckor 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 alltså en helt oriktig bild av föreningens ekonomi. (Nästan alla de här bristerna 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.)

IO. 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 man trodde att den var »äkta«. (Vill man av oklara skäl läsa mer om skatte- reglernas 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 före- ningen 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.

II.

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 avtal 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). Lägenheterna byggdes — i det arbetet togs faktiskt de sista resterna av den trappa som från början gick från bowlinghallen till en liten servering ovanför, bort. Pande- min slog till — stadsbyggnadskontoret hade fullt upp, men vi hade ingen brådska och i slutet av 2022 när livet återgått till det normala även för bygglovshandläggare, fick föreningen »slutbesked« för de nya lägenheterna. (Slutbesked är den formella handling som gör att man får ta en byggnad i bruk, det vill säga kommunen konstaterar att den som byggt följt alla gällande byggregler.)

## I 2.

I början på 2023 flyttade den första ägaren till den mindre av de två lägenheterna in — föreningen hade då upplåtit den som bostadsrätt. Eftersom den större inte sålts än (föreningen har ingen brådska — snarare tvärt om eftersom den här

lägenheten kan se som en försäkring om det skulle hända någonting med bowlinghallen) går det inte riktigt på öret räkna fram det ekonomiska utfallet av ombyggnaderna, men det kan redan nu konstateras att ombyggnaden blir — oavsett det där med skatterna — en bra affär för föreningen. Att bygga de båda lägenheterna kostade knappt 1,8 miljoner — och redan med den första (mindre) lägenheten har föreningen fått in nästan 2,8 miljoner kronor. Till det ska också läggas att avgiftsintäkten för de båda bostadslägenheterna blir i stort den samma som den tidigare lokalhyran.)

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

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

Därefter har lokalen hyrts ut till lite olika verksamheter — bland annat en trafikskola. I samband med att lokalen byggdes om för några år sedan, av

den tidigare förvaltningen, »råkade« man ta bort och bygga för nödutgången från bowlinghallen som går bredvid lokalen. Under ett antal år slutade nödutgången därför bokstavligen i en vägg — något som gjorde den då nyvalda styrelsen ordentligt orolig.

Här fanns naturligtvis ett problem i att en del av lokalen som hyrts ut nu måste brytas upp och återställas som trappa. Men när föreningen lyckades komma överens om att hyresavtalet skulle upphöra 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.

#### I4.

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 parkering som hyrs av en bostadsrättshavare är en intäkt på den äkta sidan, men en parkering som hyrs ut externt är en intäkt på fel sida i detta avseende. Ytterligare en parameter i ekvationen var naturligtvis att det faktiskt fanns ett antal boende i huset som stod i kö för parkeringsplats. Efter en del pyssel kunde alla externa avtal avslutas och tur var väl det, för nu — med bara bostadsrättshavare som 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 bygglovets för de två nya lägenheterna beviljades. Bytet av alla dörrar kostar nämligen lite drygt två miljoner kronor, och häften av det blev det ju emellan redan på första lägenheten som såldes. På så sätt används ju också de pengarna till en investering i något som höjer fastighetens värde.

De nya dörrarna är specialtillverkade av företagert Torterolo och utseendemässigt till förväxling lika de arkitektritade originaldörrarna (de var också klädda med faner i rödbok efter ritningar av

arkitekten Björn Hedvall 1942). Men den nya dörren, som känns mer som en kassaskåpsdörr än som en lägenhetsdörr, är både en extra ljudisolerad och godkänd säkerhetsdörr i klass 4.

**3.** Den som 1942 köpte en tvårumslägenhet på 65 kvadratmeter här i föreningen betalade 7.500 kronor, fick en lägenhetsdörr som var väldigt tunn, men avgiften var å andra sidan under första året 127 kronor och 50 öre i månaden. 1991 var månadsavgiften för samma lägenhet 133 kronor och 33 öre — fyra hundralappar i kvartalet helt enkelt — och då hade den varit helt 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 alltså en (annan) ny styrelse över föreningen — och de genomförde (som vi redan berört) 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 partiell renovering av gårdsbjälklaget (det vill säga »marken« under 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 grunden 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 6,5 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. (I den första årsredovisning som »den nuvarande styrelsen« upprättade angavs beloppet gällande de ansamlade förlusterna i stället till »dryga 8 miljoner kronor«, så bara sedan 2015 har närmare en och en halv miljon kronor av gamla förluster kunnat betalas tillbaka.)

I 8.

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 de senaste åren redovisat ett, så kallat, negativt eget kapital — men det är å andra sidan inte särskilt ovanligt bland bostadsrättsföreningar i Stockholms innerstad — och särskilt glädjande är också att det egna

kapitalet sedan förrförrförra bokföringsåret (alltså år 2020) inte heller är negativt.

Samtidigt är det så att det knappa egna kapitalet till en del bara är en bokföringsteknisk fiktion, eftersom föreningens hus enligt redovisningsreglerna är upptaget till 0 kronor i bokföringen.

Vad är det då värt på riktigt, undrar någon. Tja, som bostadsrätter en kvarts miljard ungefär — men om man tänker sig att huset såldes som hyreshus, så ger taxeringsvärdet på dryga 125 miljoner kronor en indikation. Det ska enligt konstens alla regler utgöra 75 procent av ett tänkt marknadsvärde — alltså omkring 200 miljoner. (Det här med taxeringsvärde är egentligen i huvudsak en relik från den tid då det fanns en »fastighetsskatt« som baserades på just taxeringsvärdet — för ett antal år sedan gjordes systemet om till en fast »avgift« per lägenhet — så exakt varför skattemyndigheten sysslar med att vart tredje år i en synnerligen krånglig process fastställa nya taxeringsvärden är möjligen lite oklart. Ett nytt taxeringsvärde för föreningens hus fastställdes också under hösten 2022, och det visade sig vara dryga 20 miljoner kronor högre än det som skattemyndigheten hittade på för tre år sedan. Jahaja!)

19.

4. Men i alla fall, en ekonomi i balans betyder absolut inte att avgifterna nu kommer att vara oförändrade i 20 år. Själva affärsidén med en

bostadsrättsförening är nämligen att ett gäng personer sluter sig samman för att äga och förvalta ett hus — där de sedan bor till självkostnadspris.

I våra stadgar beskrivs detta lite tillkrånglat som att föreningens syfte är att »främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning«. Självkostnadsprincipen innebär att bostadsrätternas årsavgifter helt enkelt motsvarar de gemensamma kostnader (allt från försäkring, räntor, sophämtning 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 faktiskt fortfarande med en inflation på (bara) 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 berättat om »10 år med oförändrade avgifter« — som om det vore något bra.

Det här med »inflation« har under många år varit något som inget brytt sig särskilt mycket om. Men under det senaste åren har det åter blivit ett

ord på modet. Skälet till det är helt enkelt att priserna i samhället plötsligt har börjat stiga på ett sätt som de inte gjort på länge. När den här texten skrivs är den senaste noteringen av konsumentprisindex (kpi), som mäter just inflation, nästan 15 procent högre än samma siffra för bara två år sedan. (Så sent som under 2020 var den istället under någon period till och med negativ mellan åren — »deflation«.) Med den benhårda ekonomiska logik som vi just redogjort för så betyder det egentligen att avgifterna här i föreningen också bara av detta skäl ska höjas med just 15 procent, men egentligen är läget ännu värre.

»Inflation« handlar nämligen om ett genomsnitt — och föreningen köper som fastighetsägare helt andra saker än en privatperson — och dessutom väldigt mycket av några få saker som elektricitet, fjärrvärme, sophämtning, vatten, fastighetsunderhåll och räntor. Inför senaste årsskiftet — alltså i november 2023 — sammanställde styrelsen i sedvanlig ordning en budget för kommande år och även med förutsättningen att föreningen skulle förbruka exakt lika mycket av allt som året före, så var det tydligt att föreningens totala kostnader stiger med nästan 20 procent inför 2024. Därmed borde avgifterna alltså ha höjts precis så mycket — vilket faktiskt inte skedde.

Man skulle därmed kunna kritisera styrelsen för att den »bara« höjde avgifterna med 9 procent. Vi

skulle då försvara oss med att en del bedömare förutspår att det ekonomiska läget bara är någonting tillfälligt (när pandemier, krig och annat elände svepts bort återgår allt till det normala) — och därför kan vi istället tillfälligt minska det framtida sparandet (vilket också kan beskrivas som avbetalningen på gamla förluster) under något år, för att slippa avgifter som svänger hit och dit med en massa procent. Styrelsen har också hittills kunnat kompensera en del av inflationen genom att utföra mer av förvaltningen själva (läs »gratis«, något som faktiskt också har lett till att föreningens totala grundläggande driftkostnader under det gångna året fortfarande är lägre än de var för tio år sedan). Men summan av kardemumman är naturligtvis att man som boende här i föreningen tryggt kan räkna med att avgifterna stiger ett antal procent de närmaste åren.

22. En annan parameter i den här ekvationen är självfallet föreningens 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 för-

slitning 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 2023 har styrelsen köpt underhåll för bra över 5 miljoner (5.239.641 kronor om man ska vara exakt) och då har inget underhåll utförts. Det kan låta motsägelsefullt, men under dessa år har faktiskt bara lite strödda mindre reparationer genomförts och trots detta kostar underhållet per år i genomsnitt nästan exakt lika mycket som det tidigare totalt (!) sparats ihop för all framtid.

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 där omkring kommer det alltså vara dags för nytt stambyte.

På samma sätt som man kan räkna in stambyten vart femtionde år, kan man göra med allt annat i ett hus. När man på det här sättet systematiskt lis-

tar 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 2024 — och, tänker vi, också följande år — har styrelsen redan tagit ganska bra höjd för framtida underhållskostnader.

24. **5.** Då vi är inne på ämnet »saker som kostar mer nu än de gjorde förr« så ligger det nära till hands att skriva lite om »energi«. Under vintern som inledde 2023 steg energipriserna till, som det hette, en »exceptionellt hög« nivå. Tidningarna var fulla av reportage med folk som hålogt tittade in i kameran och berättade om att de inte hade råd att värma upp sina hus — än mindre öppna sina kommande elräkningar. Även föreningens ekonomi påverkades av de höga priserna, men lyckligtvis långt mindre än vad det skulle gjort för bara några år sedan.

Närmare en tredjedel av föreningens utgifter under ett år avser det som brukar kallas »taxe» bundna 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. 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 åt 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 nästan exakt 500 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 en tidigare femårsperiod — och till och med några dåliga år över 600.

Detta är resultatet av att styrelsen har lagt mycket energi (ursäkt ordvitsen) på att gå igenom värme-systemet, och komplettera framför allt styrningen, för att minska förbrukningen så mycket som möjligt utan att försämra inomhusklimatet. Att fjärrvärmeförbrukningen sjunkit med cirka en tiondel innebär en besparing på cirka 70.000 kronor per år — och en betydande del ligger faktiskt under de varma sommarmånaderna. (Under de fyra sommarmånaderna 2023 gick det bara åt 48 MWh fjärrvärme — att jämföra med till exempel 2010 när motsvarande siffra hamnade på 90 MWh). Rafflande!

26. 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 energisnålare led-belysning och släcka ner en kraftig antennförstärkare kopplad till en gammal cen-

tralantenn som ingen använt på ett kvarts sekel. Vi hittade också ett antal stora lysrörsarmaturer i källaren (närmare 500 watt konstant) som stod på dygnet runt, årets alla dagar, men som nu med rörelsedetektorer och LED-lampor i princip inte förbrukar någon el alls längre.

Men hur blev det nu med kostnaden för el — hur påverkades vi egentligen av »prischocken«? Ja, naturligtvis en fjärdedel mindre — eftersom det är så mycket mindre el som går åt under ett år — men den totala elräkningen hamnade ändå på 110 tusen under 2023 istället för runt 80 tusen som åren före. Här ska man väl egentligen också räkna in de 25.000 kronor som föreningen fick i statligt elstöd under 2023 — vilket var trevligt särskilt med tanke på att elräkningen under 2022 slog ett dystert rekord och landade en bit över 150.000 kronor. Sett till föreningens storlek är det ändå inget att hänga upp sig på — långsiktigt finns antagligen större risker än lite extra tusenlappar på några elräkningar.

**6.** I det här sammanhanget är det naturligtvis också lika bra att erkänna att i ett antal tidigare årsredovisningar har styrelsen gjort en rad rejäla tabbar när vi skrev styckena som innehåller vår »riskanalys«. Listan på mer storskaliga risker innehöll egentligen bara »zombieapokalyps«, och i skrivande stund så är det ju uppenbart att så blev

det inte, i alla fall inte riktigt — och kanske ska vi också lägga till »än«.

När 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 — dock enligt oss; obegripligt nog — med sin frånvaro i skrivande stund. Att pandemin åren 2020 och 2021 skulle sluta med en tredjedels miljon i överskott — inte långt från tidigare år och nästan helt enligt den långsiktiga ekonomiska planen — hade vi alltså inte gissat när Sverige stängde i början av 2020. (Att vi inte nådde hela vägen fram förklaras av den hyresrabatt som föreningen lämnade till Bowlinghallen under ett par månader när Sverige var helt stängt.)

Inte heller trodde vi att föreningen under 2023, trots skenande priser på det mesta, och en minst sagt jätteförliten avgiftshöjning, skulle klara av att betala av ytterligare på gamla förluster. Inte hela vägen upp till det långsiktiga målet men ändå utan problem drygt hälften.

28. Att på det här sättet löpande fundera över vilka risker som en bostadsrättsförening lever med, är faktiskt någonting som styrelsen — enligt årsredovisningslagen — är skyldig att hålla på med 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 årsredovisningen, så den lägenheten är allt lite mer lockande för dig — även om köksluckorna var hiskeligt illblå. Men då ska man som sagt betänka att styrelsen är skyldig att redogöra för risker i årsredovisningen, och risker 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 66 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. En glad nyhet i det här sammanhanget är ändå att bowlinghallen (om man ska vara formell aktiebolaget som har hyreskontraktet) för ett par år sedan

köptes upp av ett norskt företag — vars affärsidé är att samla på just bowlinghallar i Norge och Sverige. De äger sedan tidigare fjorton i Norge och en — men nu alltså två — i Stockholm. (Företaget expanderar också, så om det mot förmodan är så att Du som läser detta äger en bowlinghall som du vill sälja, så kan vi förmedla en kontakt.) Styrelsen gör också bedömningen att koncernen Lucky Bowl har betydligt bättre ekonomisk förmåga, än den tidigare ägaren, att långsiktigt driva verksamheten vidare — något som dramatiskt naturligtvis har minskat risken för bortfall av framtida hyresinbetalningar.

30. Samtidigt kan man — om man ska planerna för det värsta utfallet, Norge kanske sjunker i havet, ändå — konstatera att den genomsnittliga årsavgiften, under 2023, räknat per kvadratmeter bostadsrättslägenhet låg på 679 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 krävas 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. (Detta även

om det inte blir så ekonomiskt superjättekul för de enskilda personer som just då råkar vara ägare av lägenheterna i föreningen.)

Föreningens nuvarande ekonomiska läge — annat hade det varit för några år sedan — gör att vi ändå skulle ha 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 därmed att föreningen i alla fall har en del tid på sig att hitta en ny hyresgäst innan likviditeten blir ansträngd.

Man skulle ju därför kunna tänka sig att just frågor om hyresinkomsterna skulle vara väldigt vanliga när någon funderar på att köpa en lägenhet i föreningen, men det är faktiskt nästan aldrig någon spekulant som frågar styrelsen om just detta. Säg att vi kanske tio gånger om året får frågor om möjligheten att riva väggar, flytta kök dit badrummet ligger och köket dit hallen ligger — så har det kanske hänt totalt ett par gånger under

tio år att någon frågat om bowlinghallens ekonomi. (En vänlig tolkning skulle ju kunna vara att vi skriver rätt mycket om den frågan här.)

**7** Lite då och då säljs alltså någon av de sextiosex bostadsrättslägenheterna här i bostadsrättsföreningen Kronobergsgården, styrelsen svarar ibland på frågor, och så får vi som bor kvar i huset nya grannar. Under år 2023 såldes 6 av lägenheterna, vilket ändå är ganska nära genomsnittet på 8,2 försäljningar om året under de senaste trettio åren (och dessutom bara en mindre än under 2022).

För dessa 6 lägenheter betalade köparna totalt 19.105.000 kronor och den sammanlagda lägenhetsytan uppgick till 169 kvadratmeter. Genomsnittspriset per kvadratmeter hamnade således ett par kronor över 113.000 kronor. Detta att jämföra med året innan (2022) när genomsnittet låg nästan exakt på 106.000 kronor — och mellan de två åren steg alltså priserna med drygt 6 procent.

**32.** Man kan också formulera det som att det gångna årets priser är de högsta i föreningens historia. De tangeras bara av de senaste två åren och 2016, och då fick målfotot avgöra (2016 års siffra var bara några tusenlappar lägre än under 2021 och 2022). Detta är samtidigt en sanning med viss modifiering 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 helt naturligt ner genomsnittspriset.

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. Notabelt är att samtliga överlåtelser under 2023 faktiskt gjordes på över 100.000 kronor per kvadrat — vilket naturligtvis aldrig hänt tidigare. Hösten 2021 sattes det tidigare prisrekordet med 127.920 per kvadrat för en lägenhet på 24 kvadratmeter, men under 2022 noterades istället 129.170 för en lika stor. Under 2023 var det högsta kvadratmeterpriset 123.000 så det är ändå ganska små marginaler kring rekorden. Den dyraste enskilda lägenheten (och då talar vi naturligtvis om en av tvåorna) såldes under 2017 för precis under 6 miljoner.

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 och titel 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 för ett par år sedan såldes den alltså för nästan 6 miljoner.

När man djupdyker bland gamla ägare så kan man också notera att flera namn som finns med på medlemsförteckningen i mitten av 50-talet (och i ett par fall ännu tidigare) också finns med i styrelsen så sent som i slutet av 80-talet. Det är till exempel samma Inga Lundberg som valdes till styrelseledamot den 9 maj 1990 som också valdes till ledamot den 25 april 1956. Vi har själva svårt att bestämma oss för om vi ska bli imponerade eller förtvivlade efter den upptäckten. Först något år in på nästa årtionde (nu talar vi alltså om 90-talet) tar en ny styrelse över — och med nya krafter genomförs bland annat ett välbehövligt stambyte.

34.

Så går det åter dryga 20 år innan det blir dags för nytt blod i styrelsen. När en ny ordförande valdes av styrelsen i november 2013, var i stort sett allt som Du läst i den här årsredovisningen okänt för henne och resten av styrelsen. Allt sedan dess har Ingrid George varit ordförande i styrelsen och de två ordinarie ledamöterna under senaste året har varit Atilla Zeyghami (valdes in 2017) och Pia

Johansson (valdes in våren 2016). Måns Månsson valdes in som suppleant redan sommaren 2015 och Jenny Petri valdes in sommaren 2023.

Det är å ena sidan 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 å andra sidan inte samma sak som att styrelsen måste sitta i en evighet. Under några år kring 2010 hade det också varit ganska stor omsättning på styrelseledamöter och mycket gammal kunskap försvann. Styrelsens nuvarande ordförande har därför skapat en arbetsordning där alla, även suppleanterna, deltar fullt ut i styrelsearbetet. I formell mening är det visserligen bara de ordinarie ledamöterna som har rösträtt — men sedan hösten 2013 har å andra sidan alla beslut fattats i full enlighet, så det spelar kanske mindre roll.

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

36. 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 2025 —

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 högtidliga löfte — fast då avseende 2019, 2020, 2021, 2022 och 2023 — i årsredovisningarna för tidigare år.

8. 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 hel del priser; »ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE«, »SVENSKA PUBLISHINGPRISET«, »SVERIGES BÄSTA ÅRSREDOVISNING«, under 2020 Publishingpriset igen och så faktiskt samma ytterligare en gång under 2022 och nu under senaste året (2023) alltså två Publishingpris till.

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

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

För 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.

38.

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 eller för den delen senare.

I motiveringen — som vi här helt skamlöst upprepar — 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«. Inte så lite förtjust rodnade vi också när de så klämde i med att »dess styrelse är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förtaltare av flerbostadshus«.

Sent hösten 2020 meddelande juryn för Svenska Publishingpriset att vinnare i kategorin »årsredo«

visningar« även detta år var just bostadsrättsföreningen Kronobergsgården. Deras motivering; »För ett lekfullt och kreativt tidsdokument som når sin målgrupp med en stor dos humor«. Det året hade vi i styrelsen gjort en liten låda som innehöll allt det som man behövde för att själv genomföra föreningens årsmöte hemma i köket — förutom, som det stod stämplat på locket, en mugg med »blaskigt möteskaffe«.

Sent hösten 2023 var det alltså dags igen. Ja det blir ingen utläggning kring att vi vann pris för senaste årsredovisningen. Visst är den ändå rätt märkligt att man kan bli blasé till och med på det här ämnet. (Kanske är det onödigt att tjata om det, men konkurrenterna i final var alla producerade av reklambyråer på uppdrag av mycket stora medlemsorganisationer.)

De som bor i föreningen — antagligen är det mest sådana som orkat läsa hela vägen hit — vet att man sedan ett årtioende eller så kan vara ganska säker på att det ligger något kul med i kuvertet när man får sina tråkiga avgiftsavier.

40.

Under samlingsnamnet »NÖJESLÄSNING TILL AVGIFTSAVIERNA« producerar styrelsen varje kvartal någon liten trycksak — ofta om någonting i föreningens närhet som man sedan kan gå och titta på. Det kan vara en bortglömd och överbyggd kyrkogård, ett hus som i ett tragiskt självmordsförsök exploderade för en så där hundra år sedan

eller något om hur det kommer sig att S:t Eriksbron alls finns. Ett sätt att se på Nöjesläsningen är att föreningen ger ut en »medlemstidning« och så valde juryn för Publishingpriset att se det under hösten 2023 när det tilldelade oss det andra priset på den prisgalan. »För en underfundig kreativ idé med imponerande omsorg om texter, detaljer och miljö«, och gav oss 98 poäng av de maximala 100.

Det här har självfallet väckt viss uppmärksamhet och under just 2023 gjordes två nummer av nöjeslösningen i »tillfälligt samarbete« med utomstående organisationer. Dels JOLO-sällskapet, som vårdar minnet efter författaren och journalisten Jan Olof Olsson, dels Maria Sandelsällskapet med rätt uppenbart syfte.

Någon funderar i detta sammanhang kanske över kostnaderna för föreningens informationsarbete — där både årsredovisningen och »medlemstidningen« med jämna mellanrum kvalificerar sig för Publishingpris. Det måste väl ändå vara onödigt dyrt? Men det handlar om ett hobbyprojekt för ett par personer i styrelsen, som också privat betalar nästan hela kostnaden. Den bistra sanningen är också att en vanlig risig och snett kopierad årsredovisning som tas fram av en kommersiell bostadsrättsförvaltare skulle vara dyrare för oss medlemmar, än de extravaganta kreationer som du fått i din hand de senaste åren. Ja alltså till exempel den här som Du just läst klart! 



42.

»Ett fruktansvärt drama utspelades  
långfredagens morgon i en lägenhet  
tre trappor upp i Kungsholmsgatan 64«  
skriver DAGENS NYHETER den 11 april 1936  
och av artikeln, som sensationshungrigt  
sträcker sig över flera sidor, framgår att alla  
utom »attentatorn« klarade sig oskadda.



Kungliga Biblioteket letade fram löpsedeln.

kolofon

& ÄMNET FÖR EN UTGÅVA AV »Nöjesläsning till avgiftsavierna« har oftast en anknytning till Kungsholmen. Även »utstyrseln« — eller som det modernt heter i brist på svensk vokabulär, »layouten« — finner faktiskt sin inspiration lokalt.

HUGO LAGERSTRÖM var typograf, tryckare och bokformgivare — under de första tre årtiondena på 1900-talet var han minst sagt en förgrundsgestalt inom detta område. Lagerström har även tidigare varit något av en husgud för oss, och det blev ju inte sämre när vi upptäckte att han under närmare 50 år bodde på Kungsholmen — och en lång period i ett hus som vi nästan kan se från balkongen. Även tryckeriet som han startade, och drev, fanns under många år, först i början på Fleminggatan, och sedan i Stadshagen.

Den här texten är därför, som en homage, i huvudsak satt med Hugo Lagerströms favorit-typsnitt; OLD STYLE. »Vår« variant (arbetsnamn Hugo antikva) har också, på samma sätt som han gjorde med sin egen Mediævel antikva, detaljjusterats och anpassats efter den tryckteknik som används. Av samma tekniska skäl har vi tittat extra mycket på den lite fetare variant som han använde flitigt kring 1910.

44.

Typsnittet som finns på omslaget och ett par andra ställen — som exempelvis den blå rubriken på förra sidan — heter KUMLIEN. Han som ritade det, hette så i efternamn, och AKKE i förnamn.

Även det en mycket betydande figur när det gäller bokformgivning — där Sverige under en period sågs som ett föregångsland. Typsnittet Kumlien blev klart efter det andra stora kriget — utvecklingen skedde i samarbete med ett tyskt företag, men fabriken bombades till grus minst tre gånger, vilket gjorde att projektet drog ut på tiden — och en uppgift säger att han började rita skisser redan 1935. Då bodde han, i samband med en skilsmässa, en period på Pilgatan — även det Kungsholmen.

Häftet Du nu håller i handen har i huvudsak tryckts i en RISOGRAPH — vilket är en synnerligen egensinnig maskin, nästan men inte helt och hållet olik en vanlig kopiator. Den här apparaten har en anmärkningsvärt liten miljöpåverkan, då trycksvärtan är tillverkad av olja pressad ur det yttre skalet på ris, maskinen i sig drar väldigt lite el och förbrukningsmaterialet är en »film« gjord av stärkelse från bananer. Dessa märkliga men samtidigt mångsidiga japanska maskiner säljs här i Sverige av MASTEROFFICE.SE. Papperet i inlagan heter Munken Pure och även bokbinderiet har utförts i egen regi. Vår langare av obskyra böcker om typografi når Du på ANTIKVARIATMORRIS.COM.

## Två lösa fotografier

■ DET HÄNDER RÄTT OFTA att fastighetsmäklare som ska sälja i huset frågar styrelsen om det är något särskilt underhåll på fastigheten som vi speciellt vill betona för en intresserad köpare. Det vanliga svaret på den här frågan från andra bostadsrättsföreningar tycks vara någon stor åtgärd som »stambyte« eller »fasadrenovering« — men vi har de senaste året roat oss med att skicka över två fotografier.

Ett fotografi som föreställer före och ett som föreställer efter — och det handlar nästan bokstavligen den allra minsta reparationen i huset, men vi tycker ändå att den visar hur vi i styrelsen försöker tänka. I samband med målningen av trapphuset letade vi alltså reda på en konservator som kunde laga skadorna på målningarna i entrén.

46. Även om det är lite oklart om Stockholmsscenerna verkligen funnits med sedan huset byggdes eller om de tillkommit något senare, så är de en del av husets identitet. I »mytbildningen« berättas att damen med barnvagnen (till höger om dörren mot gården) är »fru Isaksson« — hustru till en av styrelsens första ledamöter — och att barnet i vagnen är Björn, sedermera pappa till den Andreas som nu bor här i huset. Och just det, Björn är född hösten -43 så efter det har målningarna i så fall kommit till. 

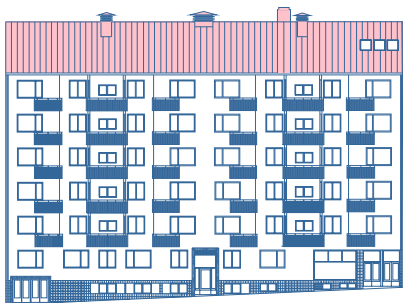




ANTECKNINGAR OM  
BOSÄTTFÖRNINGEN  
TERTSÖEINEN  
KRONBERGSÅRDEN

Den äldre tiden.





# Den äldre tiden.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN  
EN DEL AV STYRELSENS ÅRSREDOVSNING FÖR ÅR 2022

Detta häfte är tryckt i en upplaga  
om 112 numrerade exemplar.  
1 till 66 för medlemmar i bostadsrättsföreningen,  
1 till XLVI för föreningens vänner och välgörare,  
och Du håller nu i nummer:



*Här drar vi av  
drygt fyra tusen års historia  
på några sidor.*

*Från frostig inlandsis  
till festlig invigning  
på S:t Göransgatan 64.*





## Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

Ingår i serien: Nöjesläsning till avgiftsavierna,  
som en del av projektet: PRÄNTERI KRONBERGSGÅRDEN.

För allt innehåll svarar föreningens STYRELSE.

Tryckt med egensinniga maskiner från RISOGRAPH,  
på Kungsholmen dagarna mellan hägg och syren, år MMXXIII.

ISBN: 978-91-986496-8-0

**S**amtidigt som cheopspyramiden högtidligen invigdes i Egypten tittade 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 de 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 dock att »Liderne« användes som benämning för Kungs-

holmen, men också som ett samlingsnamn för i princip allt norr om Stockholm. Liderne kunde alltså 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 synonym med både »Sverige« och kungliga familjen, behåller den sedan i tre generationer (Karl IX och Gustaf II Adolf) tills drottning Kristina skänker det som då gick som »Munklägret« till Stockholms Stad. Staden blir naturligtvis förtjust över att få en massa mark. För när Stockholm mer officiellt blir Sveriges huvudstad år 1634 bor här drygt 15.000 personer. Bara femtio år senare kan man istället räkna ihop långt över 60.000 invånare.

8. »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 Munkelägre 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, och 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 »Grindvaktaren«. Grindvaktaren sträckte sig ungefär mellan nuvarande Fleminggatan och Hantverkargatan respektive Fridhemsgatan och Kronobergsgatan.

Kvarteret styckades 1876 upp i flera delar — bland annat kvarteret Grinden som ännu i dag omgärdas av S:t Göransgatan och Fleminggatan respektive Kronobergsgatan och S:t Eriksgatan. (Numera heter delen närmast mot Fridhemsplan istället kvarteret Väktaren). Kvarter delas sedan upp i tomter — normalt en för varje hus — och bostadsrättsföreningen Kronobergsgårdens hus står på Grinden nummer 2.

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

Jonas och Margaretha Stagman hade etablerat sig på Kungsholmen redan tidigt våren 1790 när de köpte en tomt på ett drygt hektar efter Hantverkargatan — i höjd med nuvarande polishuset. Även det var en äng 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.

10. 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 fanns i korsningen av nuvarande Fleminggatan och Kronobergsgatan. Den 26 mars 1825 köper så Eric tomterna vid Grindvaktaren av sin arbetsgivare och snart köper han också gården efter Hantverkargatan.

(Allt det som paret Stagman strävsamt slitit ihop i detta jordiska liv lägger de på biljetten till nästa. Det är Kungsholmens församling som till slut ärver rubbet efter dem. Och precis öster om Kungsholms kyrka (intill Bergsgatan) finns en platt gravhäll i kalksten. I dag är det nästan helt omöjligt att läsa texten — men så sent som 1953 gick det. »Här hvila I lifstiden [trädgå]rds Mästaren och Åldersmannen Jonas Stagman ... Och Dess kära maka Margareta Tebom« står det. Underst finns den tänkvärda devisen; »Herre lär os betäncka att wi dö måste på det wi någe förståndige wandra«. Att graven — som man alltså kan gå och titta på — alls finns kvar beror på att kyrkorådet 1866 beslutade att graven »skulle då kyrkan stod i stor tacksamhetsskuld för gjorda donationer, ... få fortfarande få förbliva i orubbat skick«.)

Det som händer sedan är lika deppigt som förutsägbart. Eric dör i lungsot den 13 februari 1837 — »bara« 41 år gammal. Rent statistiskt kan man säga att han dog 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 livs-

längden räknat efter första födelsedagskalaset har, inte långt från, fördubblats på knappa två hundra år.

Lundberg lämnar hustru och två barn efter sig. Sonen heter Karl Eric Conrad — systemen Sophia Mathilda fladdrar förbi, men hon lämnar det jordiska redan 1855 bara 26 år gammal. När Christina dör (»Hjerte-fel«) två veckor före jul 1858 ärver sonen alltså allt. Han driver sedan verksamheten vidare som trädgårdsmästare. Den 11 juni 1861 lämnar han in en ansökan om att få bygglov för ett »orangeri« — det vill säga ett uppvärmt växthus. En försäkringstjänsteman som 1873 besökte adressen skrev med snirklig handstil: att han på tomtens sydvästra del, »i bergssluttningen« besiktigade ett drivhus — som med dagens terminologi alltså skulle kallats växthus. Han mätte upp det till 15 gånger 12 meter vilket ger nästan 180 kvadratmeter. Väggar av tegel, men en hel vägg består »af fönsterramar«. En del av huset används som »sotkällare« och den upptog ungefär 70 kvadrat av ytan. En låg vind under enkelt plåttak (höjd tre meter).

## I 2.

Nåväl, Karl håller på familjetraditionen och dör i lungsot den 6 december 1865. Han är då bara 34 år — och fick inte så många år här på Kungsholmen. Hans äldsta barn är bara fem och hans yngsta blott två. Som om detta inte vore illa nog så flyttar barnens mamma med in i himlen redan i

februari 1872. Enligt vårt sätt att se det, »bara« 44 år gammal, tar lungsoten även henne. De tre barnen står då föräldralösa och de ärver inte särskilt mycket förutom fastigheterna.

Barnens förmyndare säljer tomterna i slutet av april 1873 till Aktiebolaget Stockholms Byggnadsförening. Det företaget planerar för 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.

Byggmästare 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 gatuhuset. Ställer man sig på gården i dag så är det inte så svårt att föreställa sig hur gårdshuset anslöt mot gaveln på huset mot Kronobergsparken (det huset byggdes dock först 20 år senare och var klart för inflyttning 1905). 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 var 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 ett par inackorderingar. De första åren på 1900-talet gör sig just 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.

14. Den 24 augusti 1887 fanns det en liten notis i tidningen Aftonbladet som meddelade 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 dessutom byta namn till S:t Göransgatan).

Bara ett par månader efter det att Otto köpt huset så inkommer en ansökan om bygglov till Stockholms stad. Tillika »grosshandlaren i tobak« vill nämligen bygga om en del av gårdshuset så att han »medelst en 6 á 8 hästars '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 har tidigare antagits — vi har trott — att Otto i skammen tog livet av sig efter konkursen, det ser ut så i folkbokföringen, men under pandemins tråkiga dagar lyckades vi faktiskt spåra honom som utvandrad till England med ny fru och nytt liv — den här upplysningen är kanske också årets största nyhet för den som redan läst tidigare årsredovisningar här i föreningen — och dessutom någonting som vi hoppas kunna återkomma till.)

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 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. Attentatören 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 totalt sabba huset.

16.

Så rullar grävskoporna in på tomten. För den andra januari 1939 sålde, i en gemensam insats, Anders Theodor Barkmans alla 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 7.000 nya lägenheter färdigbyggda i Stockholms innerstad — vilket var ett rekord som faktiskt står sig än i dag. Tre år senare byggdes bara 1.200 lägenheter, varav 226 på Kungsholmen. Så mycket som 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«. I dag får man nog anta att någon snabbt skulle stämplat en bokstavsdiagnos på direktör Engelbrecht.

Bowling är sporten på modet — statsministern Per Albin Hansson och delar av kungahuset före-

går med gått exempel — och det är otroligt ont om bowlinghallar och folk får köa för att få spela. Fredagen den 15 augusti 1941 kallar Hugo Engelbrecht till presskonferens och dagen efter rapporterar morgontidningarna att »allt nu äntligen är klart för den nya storhallen, Kungsholmsgatan 64, där arbetena nu bedrives 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 färdigt 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.

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

Prinsen rullade första klotet, men snubblade till och träffade inte många käglor — besvikelsen i den nymålade bowlinghallen gick att ta på. Andra för-

söket 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 barnbarnsbarn bott i Danes barnbarns lägenhet här i föreningen under året som gick. Och gillar Du den typen av fakta så blir du kanske lite glad när vi berättar att just den här meningen skrivs i köket till den lägenhet som Lidstam ägde — han gjorde sig för övrigt allra mest känd som körledare.)

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

När byggmästaren Seth Sahlin planerade för att bygga ett nytt hus på Kungsholmsgatan 64, så var det nog ingen som helst tvekan om vilken arkitekt som han först tänkte på. Året innan började han nämligen bygga ett hus på Upplandsgatan 80 — ett

hus ritat av arkitekten Björn Hedvall — och under bygget blev byggmästaren själv så kär i huset att han köpte det. De hade också redan tidigt i karriären samarbetat i Linköping, dit Seth Sahlin »utvandrade« åren 1912 och 1913 för att bygga hus.

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

Om man fortsätter efter Norr Mälarstrand in mot stadshuset och passerar Kungsholms torg så kommer man efter att ha gått förbi två tvärgator till vänster fram till »Kungsholms hamnplan«. Där med adressen Norr Mälarstrand 20 ligger ett synnerligen typiskt funkishus — någonstans beskrivs det som »Stockholms innerstads bästa exempel på funktionalistisk stadsbebyggelse«. Långa balkonger och listigt placerade fönster i husets hörn, och så en liten låda med stora fönster på taket (som nästan ser tillbyggd ut, men som funnits som ateljévåning från början). Det huset är ritat 1928 och således ett mycket tidigt funkishus — Stockholmsutställningen, där funkisen slog igenom, hölls först två år senare.

20.

Nästa hus efter Norr Mälarstrand (med nummer 18) ser helt annorlunda ut, men är faktiskt också ritat av Hedvall och det året efter. Formmässigt är

det närmast ett steg bakåt mot klassicismen. Men det är faktiskt inte slut med variationen där, för kvarteret avslutas (två hus ligger mellan som inte är ritade av Hedvall) med ytterligare ett hus signerat Hedvall och det ritat redan 1927 — och det är ett traditionellt hus som egentligen inte sticker ut alls. Ett kvarter, tre hus i det närmaste bredvid 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 faktiskt 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 som nyss innehöll en bingo-hall på S:t Eriksgatan 31 var från början biografen Alcazar — som invigdes annandag jul 1937 och stängdes precis innan jul 1972.

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

i Stockholm. Och så naturligtvis nöjespalatset Metropol som låg i det hus bredvid stadsbiblioteket som i dag inrymmer Hard Rock Café. Här fanns inte bara en biograf och teater, utan också lyxig restaurang, café och elegant festvåning. Metropol-  
huset byggdes faktiskt delvis före Asplunds stads-  
bibliotek, 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 egensinnigt i en intervju i mitten på 1970-talet.

22. 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 nedluskad med kunniga personer som kan hjälpa till (Stockholms Stadsarkiv har hjälpt oss mycket).

Om man ska konkretisera det något luddiga begreppet »byggnadsmedvetenhet« så kan man kanske helt enkelt hänvisa till den text som du just läser. Det är minst sagt få bostadsrättsföreningar här på jorden som i årsredovisningen berättar om huset och dess historia. Men även annan medlemskommunikation här i föreningen tar ofta avstamp — skapar byggnadsmedvetenhet — i berättelsen om kolmårdsmarmorn i trapphuset, neonskyltens historia, eller när Lill-Babs spelade bowling i husets källare. Att söka och bevara husets rötter är också en viktig faktor när styrelsen planerar underhåll — som när den på 1980-talet ersatta porten mot gatan behövdes bytas. Gamla fotografier leta-

des fram och portar i original, som överlevt på andra hus ritade av Björn Hedvall och byggda av Seth Salin ungefär samtidigt, användes som utgångspunkt för att återskapa en »originalport«. (När den risiga porten revs bort, visade det sig också att det fanns rester av den ursprungliga bakom aluminiumplåten — och till vår glädje överensstämde till och de hyvlade träprofilerna nästan exakt.)

Nu är det inte bara de boende i huset som uppmärksammat 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.

24. I motiveringen skriver Byggnadsvårdsföreningens styrelse: »Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården har utvecklat en kommunikationsstrategi med kreativt utformat informationsmaterial baserat på historiska arkivuppgifter riktat till föreningens medlemmar som skapar delaktighet och ett engagemang kring berättelsen om huset ... Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården och dess styrelse

är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förvaltare av flerbostadshus. «

I förberedelserna inför tacktalet, som skulle hållas inför en massa fackfolk på byggnadsvårdsföreningens konvent, upptäckte styrelsen dock att det egentligen inte var något nytt som vi uppfunnit. Grundtanken är istället precis lika gammal som huset — om inte äldre. Det finns nämligen en bok som heter »Den äldre folkliga bebyggelsen i Stockholmstrakten«. (Den kom, trots den lockande titeln, faktiskt bara ut i en upplaga och det 1941 — och inte blev det någon film heller.)

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 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«.

Men vänta nu, utmärkelser i all ära, men vad exakt menade styrelsen när den nyss skrev att det fanns »en hel del allvarliga problem att ta tag i«? Svaret på den frågan, och en massa andra, finns i del två av styrelsens årsredovisning. Ett häfte där vi fortsätter att berätta föreningens historia, men då med tyngdpunkt på den »NYARE TIDEN«. 



26.

Under den här gravstenen — Kungsholms Kyrkas  
östra gavel — väntar Jonas och Margaretha  
Stagman på yttersta dagen. I livet ägde de hela  
åkern, där en liten del sedan blev S:t Göransgatan  
64. Det händer att vi hälsar på och tänker på dem  
och eländet under 1800-talets början.



Teckningen kommer från fabrikören  
Anders Theodor Barkmans reklamkuvert.

kolofon

& ÄMNET för en utgåva av »Nöjesläsning till avgiftsavierna« har oftast en anknytning till Kungsholmen. Även »utstyrseln« — eller som det modernt heter i brist på svensk vokabulär, »layouten« — finner faktiskt sin inspiration lokalt.

HUGO LAGERSTRÖM var typograf, tryckare och bokformgivare — under de första tre årtiondena på 1900-talet var han minst sagt en förgrundsgestalt inom detta område. Lagerström har även tidigare varit något av en husgud för oss, och det blev ju inte sämre när vi upptäckte att han under närmare 50 år bodde på Kungsholmen — och en lång period i ett hus som vi nästan kan se från balkongen. Även tryckeriet som han startade, och drev, fanns under många år, först i början på Fleminggatan, och sedan i Stadshagen.

28. Den här texten är därför, som en homage, i huvudsak satt med Hugo Lagerströms favorit-typsnitt; OLD STYLE. »Vår« variant (arbetsnamn Hugo antikva) har också, på samma sätt som han gjorde med sin egen Mediævel antikva, detaljjusterats och anpassats efter den tryckteknik som används. Av samma tekniska skäl har vi tittat extra mycket på den lite fetare variant som han använde flitigt kring 1910.

Typsnittet som finns på omslaget och ett par andra ställen — som exempelvis den blå rubriken på förra sidan — heter KUMLIEN. Han som ritade det, hette så i efternamn, och AKKE i förnamn.

Även det en mycket betydande figur när det gäller bokformgivning — där Sverige under en period sågs som ett föregångsland. Typsnittet Kumlien blev klart efter det andra stora kriget — utvecklingen skedde i samarbete med ett tyskt företag, men fabriken bombades till grus minst tre gånger, vilket gjorde att projektet drog ut på tiden — och en uppgift säger att han började rita skisser redan 1935. Då bodde han, i samband med en skilsmässa, en period på Pilgatan — även det Kungsholmen.

Häftet Du nu håller i handen har i huvudsak tryckts i en RISOGRAPH — vilket är en synnerligen egensinnig maskin, nästan men inte helt och hållet olik en vanlig kopiator. Den här apparaten har en anmärkningsvärt liten miljöpåverkan, då trycksvärtan är tillverkad av olja pressad ur det yttre skalet på ris, maskinen i sig drar väldigt lite el och förbrukningsmaterialet är en »film« gjord av stärkelse från bananer. Dessa märkliga men samtidigt mångsidiga japanska maskiner säljs här i Sverige av MASTEROFFICE.SE. Papperet i inlagen heter Munken Pure och även bokbinderiet har utförts i egen regi. Vår langare av obskyra böcker om typografi når Du på ANTIKVARIATMORRIS.COM.

29.

---

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

ISBN: 978-91-986496-8-0

## Ett löst fotografi

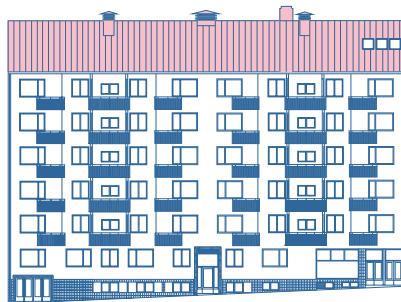
■ FOTOGRAFIET ÄR TAGET i bowlinghallen på S:t Göransgatan 64 någon gång efter 1959. Då installerade nämligen det amerikanska företaget AMF de toppmoderna maskiner som automatiskt reste käglorna. Man kunde ju tänka sig att AMF — som ofta omtalas för sina »moderna amerikanska marknadsföringsmetoder« — hyrt in Lill-Babs för att posera just i sin egenskap av schlagerkändis. Men hon spelade också bowling i verkliga livet.

I slutet av 60-talet grundades ett bokförlag i Stockholm som levde på skandaler, olyckor och nöd — förlagskatalogen sammanfattas i annonsen där Kronofogdemyndigheten sommaren 1970 sålde ut lagret på exekutiv auktion; »Från nakendansös till redardrottning« (om Anna-Bella Broström), »Strunt i kläder« (om, eller möjligen av, Alice Timander), »Brudar, borsten, Beckomberga« (»erotiska sannskildringar«) och så naturligtvis »Boken om Lill-Babs«: (sidan 85) »I samband med vinter-OS 1964 var de [pojkvännen Peter Kraus och Lill-Babs] i Innsbruck tillsammans. De bodde på samma hotell som Shahan av Persien [Iran] och hans drottning Farah Diba. Faktum är att Peter och Lill-Babs blev riktigt goda vänner med dem. De brukade tillbringa ganska mycket tid tillsammans, bland annat med att spela bowling.« 





ÅRSREDOVISNING FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KRONOBERGSGÅRDEN  
ÅR 2024



Den allra senaste tiden.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRONOBERGSGÅRDEN  
EN DEL AV STYRELSENS ÅRSREDOVSNING FÖR ÅR 2024



Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården

Ingår i serien: Nöjesläsning till avgiftsavierna,  
som en del av projektet: PRÄNTERI KRONBERGSGÅRDEN.

För allt innehåll svarar föreningens STYRELSE.

Tryckt med egensinniga maskiner från RISOGRAPH,  
på Kungsholmen dagarna mellan hägg och syren, år MM.XX.V.

ISBN: 978-91-986496-8-0

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

**H**ärmed får styrelsen för bostadsrättsföreningen Kronobergsgården med organisationsnummer 702001-2063, avge sin knastertorra årsredovisning för räkenskapsåret omfattande 1 januari 2024 till och med 31 december 2024. (För den som vill läsa något intressant om föreningen och dess verksamhet, rekommenderas i stället ett litet häfte med titeln; OM DEN NYARE TIDEN, som i sin senaste uppdaterade upplaga kom ut 2023, eller ett liknande häfte OM DEN ÄLDRE TIDEN som vi senast gav ut 2022. Båda fortfarande precis lika aktuella.)

## VERKSAMHET OCH INRIKTNING

Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården äger och förvaltar fastigheten Grinden 2 – Kungsholmen, precis invid Kronobergsparken — i Stockholms stad. På fastigheten finns ett hus, färdigbyggt 1942, med 68 stycken bostadslägenheter (en upplåten som hyresrätt och en ännu inte upplåten som bostadsrätt) samt en lokal upplåten med hyresrätt. Övriga 66 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Det är en tidigare uthyrd lokal som, i föreningens regi, under de senaste åren har byggts om till två bostadslägenheter. En annan lokal har samtidigt anpassats för att användas som »vardagsrum« och gästlägenhet för boende i huset. På gården finns 19 parkeringsplatser upplåtna med arrendeavtal. Den totala bostadsytan (BOA) är 2.422 kvadratmeter och den totala lokalytan (LOA) är 1.279 kvadratmeter (varav 1.219 kvadrat hyrs ut externt).

Föreningens totala intäkter under räkenskapsåret uppgick till 3.628.296 kronor att jämföra med 3.388.869 under 2023 och av intäkterna bestod närmare hälften (ungefär samma som förra året) av årsavgifter från bostadsrättslägenheterna.

Föreningen är skatterättsligt att betrakta som ett privatbostadsföretag — det vill säga beskattas som »äkta«. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm, dessutom finns en så kallad all-framtids-försäkring, tecknad hos Stockholms Brandkontor när fastigheten bebyggdes.

## VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Under året har en del underhåll genomförts — precis som alla andra tidigare år. Det är inget större egentligen, bara lite plock, men ändå hamnade den totala räkningen på närmare en halv miljon kronor. Det är väl ungefär vad man får räkna med, bara för att hålla huset i fortsatt gott skick. Styrelsen har fortsatt arbetet med att ta fram en underhållsplan — och räknar med att ha en helt klar inom ett par år.

Värt att notera kan vara att föreningen under hösten 2024 vann ytterligare ett PUBLISHINGPRIS. Som tidigare för vår »medlemstidning« — mer allmänt känd som »Nöjesläsning till avgiftsavgifterna«. Ett annat nummer i samma serie prisades också av FÖRENINGEN SVENSK BOKKONST som en »av de vackraste böckerna i Sverige« det året.

Föreningen har också i modern tid tilldelats utmärkelsen ÅRETS BYGGNADSVÅRDARE där SVENSKA BYGGNADSVÅRDSFÖRENINGENS styrelse i motiveringen skriver att föreningens styrelse, det vill säga vi, »är en inspirationskälla och ett föredöme för andra förvaltare av flerbostadshus«.

## HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Det möjligen mest anmärkningsvärda som hänt mellan räkenskapsårets utgång, den sista december, och den dag den här texten skrivs, är att avgifterna INTE har höjts. För även om vi lever i samma värld som alla andra, med skenande priser, så har bostadsrättsföreningen Kronobergsgården förutseende nog justerat avgifterna löpande under det senaste decenniet. 🏠

Fram till för tio år sedan gick föreningen regelbundet med förlust — och en del av detta gömdes dessutom i bokföringen. Vid utgången av 2014 uppgick dessa samlade underskott till nästan 8 miljoner kronor, men sedan dess har vi (som bor i huset) varje år betalat av på gamla synder. Bara under det senaste året har vi duktigt betalat av ytterligare 218.828 kronor (det är alltså årets vinst) och nu återstår »bara« 6.392.631 kronor.

Enligt föreningens stadgar (9§) ska föreningens resultat balanseras i ny räkning. Styrelsen föreslår således att stämman måtte besluta att överföra det som efter årets vinst på 218.828 kronor är kvar av föreningens ansamlade förluster om 6.392.631 kronor i ny räkning.

EN OBEGRIPLIG LITEN TABELL SOM MAN MÅSTE HA MED,  
OCH DEN VISAR FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| BUNDET EGET KAPITAL                            | Grund-<br>avgifter | Upplåtelse-<br>avgifter | Reserv-<br>fond | Fonden för<br>fastighets-<br>underhåll | Summa<br>bundet eget<br>kapital |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| Ingående balans 2024- 01- 01                   | 312.750            | 8.264.750               | 215.000         | 1.065.035                              | 9.857.535                       |
| 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 2024- 12- 31                   | 312.750            | 8.264.750               | 215.000         | 1.112.360                              | 9.904.860                       |

| FRITT EGET KAPITAL                             | Balanserad<br>förlust | Årets<br>resultat | Summa<br>fritt eget<br>kapital |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------|
| Ingående balans 2024- 01- 01                   | - 6.711.324           | -                 | - 6.711.324                    |
| Avsättning till fonden för fastighetsunderhåll | - 47.325              | -                 | - 47.325                       |
| Lyft ur fonden för fastighetsunderhåll         | 0                     | -                 | 0                              |
| Förra årets resultat                           | 147.189               | -                 | 147.189                        |
| Årets resultat                                 | -                     | 218.828           | 218.828                        |
| Utgående balans 2024- 12- 31                   | - 6.611.460           | 218.828           | - 6.392.631                    |

EN KORTFATTAD SAMMANSTÄLLNING ÖVER  
DE SENASTE FEM ÅRENS VERKSAMHET

|                                                          | Utfall<br>2020 | Utfall<br>2021 | Utfall<br>2022 | Utfall<br>2023 | Utfall<br>2024 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Totala intäkter (kkkr)                                   | 2.894          | 2.807          | 3.042          | 3.389          | 3.628          |
| Varav bostads- bostadsrätter (kkkr)                      | 1.418          | 1.418          | 1.418          | 1.605          | 1.783          |
| Genomsnittspris bostadsrätt (kr/kvm)                     | 97.267         | 100.496        | 106.515        | 113.047        | 103.462        |
| Total belåning (kkkr)                                    | 12.443         | 12.443         | 12.443         | 12.443         | 12.443         |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt      | 607            | 607            | 607            | 679            | 754            |
| Skuldsättning per kvadratmeter totalyta                  | 3.417          | 3.417          | 3.417          | 3.417          | 3 417          |
| Skuldsättning per kvadratmeter upplåten bostadsrätt      | 5.324          | 5.324          | 5.324          | 5.263          | 5 263          |
| Sparande per kvadratmeter                                | 379            | 355            | 369            | 321            | 355            |
| Räntekänslighet                                          | 9              | 9              | 9              | 8              | 7              |
| Energikostnad per kvadratmeter                           | 145            | 171            | 186            | 195            | 214            |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 49%            | 51%            | 47%            | 47%            | 49%            |



# RESULTATRÄKNING

|                                                  | 2024               | 2023               | NOT   |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------|
| <b>+RÖRELSENS INTÄKTER</b>                       |                    |                    |       |
| Årsavgifter och hyror .....                      | 3 592 541          | 3 325 975          | not 1 |
| Övriga rörelseintäkter .....                     | 35 755             | 62 894             | not 2 |
| <b>Summa rörelseintäkter .....</b>               | <b>3 628 296</b>   | <b>3 388 869</b>   |       |
| <b>-RÖRELSENS KOSTNADER</b>                      |                    |                    |       |
| Driftkostnader .....                             | - 1 457 502        | - 1 309 538        | not 3 |
| Särskilda konsultkostnader .....                 | 0                  | 0                  |       |
| Kostnad för upplåtelse av ny bostadsrätt .....   | 0                  | - 70 500           |       |
| Fastighetsskatt .....                            | - 190 160          | - 187 373          |       |
| Underhållskostnader .....                        | - 400 265          | - 379 162          | not 4 |
| Personalkostnader .....                          | - 144 562          | - 144 562          | not 5 |
| Avskrivningar .....                              | - 674 328          | - 642 829          | not 6 |
| <b>Summa rörelsekostnader .....</b>              | <b>- 2 866 817</b> | <b>- 2 733 963</b> |       |
| <b>= Rörelseresultat .....</b>                   | <b>761 479</b>     | <b>654 905</b>     |       |
| <b>- Resultat från finansiella poster</b>        |                    |                    |       |
| Övriga ränteintäkter .....                       | 180                | 241                | not 7 |
| Räntekostnader .....                             | - 542 831          | - 507 957          |       |
| <b>= Resultat efter finansiella poster .....</b> | <b>218 828</b>     | <b>147 189</b>     |       |
| <b>= Resultat före skatt .....</b>               | <b>218 828</b>     | <b>147 189</b>     |       |
| Skatt som belastat årets resultat .....          | 0                  | 0                  |       |
| <b>= Årets resultat .....</b>                    | <b>218 828</b>     | <b>147 189</b>     |       |

# BALANSRÄKNINGENS ENA SIDA

|                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        | NOT    |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                   |                   |        |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |                   |                   |        |
| Materiella anläggningstillgångar                 |                   |                   |        |
| Byggnader och mark .....                         | 13 812 794        | 12 263 494        | not 8  |
| Pågående nyanläggningar .....                    | 1 219 333         | 2 359 976         | not 9  |
| <b>Summa anläggningstillgångar .....</b>         | <b>15 032 127</b> | <b>14 623 470</b> |        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |                   |                   |        |
| Kortfristiga fordringar                          |                   |                   |        |
| Avgifts- och kundfordringar .....                | 9 525             | 0                 |        |
| Övriga fordringar .....                          | 16 113            | 75 447            |        |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter ..... | 153 193           | 146 125           | not 10 |
| Kassa och bank .....                             | 2 800 243         | 3 206 080         |        |
| <b>Summa omsättningstillgångar .....</b>         | <b>2 979 074</b>  | <b>3 427 652</b>  |        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR .....</b>                    | <b>18 011 201</b> | <b>18 051 122</b> |        |



# OCH SÅ DEN ANDRA SIDAN

|                                                  | 2024-12-31         | 2023-12-31         | NOT    |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |                    |                    |        |
| <b>Bundet eget kapital</b>                       |                    |                    |        |
| Grundavgifter .....                              | 312 750            | 312 750            | not 11 |
| Upplåtelseavgifter .....                         | 8 264 750          | 8 264 750          | not 12 |
| Reservfond .....                                 | 215 000            | 215 000            | not 13 |
| Fonden för fastighetsunderhåll .....             | 1 112 360          | 1 065 035          | not 14 |
| <b>Summa bundet eget kapital .....</b>           | <b>9 904 860</b>   | <b>9 857 535</b>   |        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                        |                    |                    |        |
| Balanserat resultat .....                        | - 6 611 459        | - 6 711 324        | not 15 |
| Årets resultat .....                             | 218 828            | 147 189            |        |
| <b>Summa fritt eget kapital .....</b>            | <b>- 6 392 631</b> | <b>- 6 564 135</b> |        |
| <b>Summa eget kapital .....</b>                  | <b>3 512 229</b>   | <b>3 293 400</b>   |        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |                    |                    |        |
| Skulder till kreditinstitut .....                | 0                  | 0                  | not 16 |
| <b>Summa långfristiga skulder .....</b>          | <b>0</b>           | <b>0</b>           | not 17 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |                    |                    |        |
| Skulder till kreditinstitut .....                | 12 442 614         | 12 442 614         | not 16 |
| Leverantörsskulder .....                         | 154 022            | 230 845            |        |
| Övriga skulder .....                             | 505 163            | 520 131            |        |
| Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter ..... | 1 397 173          | 1 564 132          | not 18 |
| <b>Summa kortfristiga skulder .....</b>          | <b>14 498 972</b>  | <b>14 757 722</b>  |        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER .....</b>      | <b>18 011 201</b>  | <b>18 051 122</b>  |        |



# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                      | 2024               | 2023               |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>KASSAFLÖDE: DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>          |                    |                    |
| Rörelseresultat .....                                | 761 479            | 654 905            |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet    |                    |                    |
| Avskrivningar .....                                  | 674 328            | 642 829            |
| Erhållen ränta .....                                 | 180                | 241                |
| Räntekostnader .....                                 | – 542 831          | – 507 957          |
| <b>Kassaflöde: förändringar i rörelsekapitalet</b>   |                    |                    |
| Ökning/minskning av fordringar .....                 | 42 740             | 183 979            |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder .....       | – 258 750          | 72 916             |
| <b>= KASSAFLÖDE: DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN .....</b>  | <b>677 147</b>     | <b>1 046 913</b>   |
| <b>KASSAFLÖDE: INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>          |                    |                    |
| Investering i materiella anläggningstillgångar ..... | – 1 082 984        | – 1 766 544        |
| <b>+ KASSAFLÖDE: INVESTERINGSVERKSAMHETEN .....</b>  | <b>– 1 082 984</b> | <b>– 1 766 544</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                     |                    |                    |
| Amortering av skuld .....                            | 0                  | 0                  |
| Upplåtelse & Grundavgifter .....                     | 0                  | 2 755 000          |
| <b>+ KASSAFLÖDE: FINANSIERINGSVERKSAMHETEN .....</b> | <b>0</b>           | <b>2 755 000</b>   |
| <b>= Årets kassaflöde .....</b>                      | <b>– 405 837</b>   | <b>2 035 369</b>   |
| Likvida medel vid årets början .....                 | 3 206 081          | 1 170 712          |
| Likvida medel vid årets slut .....                   | 2 800 243          | 3 206 081          |
| <b>= Årets kassaflöde .....</b>                      | <b>– 405 837</b>   | <b>2 035 369</b>   |

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

## REDOVISNINGSPRINCIPER I ALLMÄNHET

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

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 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.

## AVSKRIVNINGSPRINCIPEN FÖR VÅRA 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. För materiella anläggnings tillgångar tillämpas följande avskrivningstider: stamrenoveringen, renoveringen av gårdsbjälklaget samt två nya bostadslägenheter skrivs av på 40 år, i »diverse underhållsåtgärder byggnader« finns olika poster med avskrivningstider mellan 10 & 40 år. Marken är inte föremål för avskrivning.

## REDOVISNING AV KOSTNADER & INTÄKTER

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

| <b>NOT 1: Årsavgifter och hyror</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 1 782 647        | 1 605 488        |
| Hyror bostäder                      | 36 925           | 36 925           |
| Hyror lokaler                       | 1 619 303        | 1 531 863        |
| Hyror parkeringar                   | 153 666          | 151 700          |
| <b>Summa årsavgifter och hyror</b>  | <b>3 592 541</b> | <b>3 325 975</b> |

| <b>NOT 2: Övriga rörelseintäkter</b>            | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning från medlemmar (överlåtelseavgifter) | 8 592         | 9 184         |
| Statligt elstöd                                 | 0             | 25 932        |
| Övriga intäkter                                 | 27 163        | 27 778        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>             | <b>35 755</b> | <b>62 894</b> |

| <b>NOT 3: Driftkostnader</b>  | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande reparationer          | 107 634          | 97 890           |
| Fastighetsskötsel             | 35 888           | 20 544           |
| Trappstädning                 | 69 817           | 65 842           |
| Uppvärmningskostnad           | 528 591          | 482 020          |
| Vatten- och avloppsavgifter   | 155 734          | 122 145          |
| Elavgifter                    | 94 190           | 105 784          |
| Sophämtning                   | 126 515          | 97 146           |
| Snöröjning                    | 44 771           | 67 768           |
| Fastighetsförsäkring          | 48 772           | 45 034           |
| Kabel- tv & Fiber- anslutning | 47 002           | 60 210           |
| Kameral förvaltning           | 38 403           | 36 511           |
| Revision                      | 36 076           | 26 113           |
| Övriga förvaltningskostnader  | 124 109          | 82 532           |
| <b>Summa driftkostnader</b>   | <b>1 457 502</b> | <b>1 309 538</b> |

| <b>NOT 4: Underhållskostnader</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Planerat underhåll                | 400 265        | 379 162        |
| <b>Summa underhållskostnader</b>  | <b>400 265</b> | <b>379 162</b> |

| <b>NOT 5: Personal och personalkostnader</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse                                     | 110 000        | 110 000        |
| Sociala kostnader                            | 34 562         | 34 562         |
| <b>Summa personal och personalkostnader</b>  | <b>144 562</b> | <b>144 562</b> |

| <b>NOT 6: Avskrivningar</b>                       | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Investering; Stambyte                             | 394 375        | 394 375        |
| Investering; Gårdsbjällklag                       | 82 500         | 82 500         |
| Investering; Diverse underhållsätgärder byggnader | 171 435        | 142 140        |
| Investering; Nya bostadslägenheter                | 26 018         | 23 814         |
| <b>Summa avskrivningar</b>                        | <b>674 328</b> | <b>642 829</b> |

| <b>NOT 7: Övriga ränteintäkter</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Ränta transaktionskonton etc.      | 180         | 241         |
| <b>Summa övriga ränteintäkter</b>  | <b>180</b>  | <b>241</b>  |

| <b>NOT 8: Byggnader och mark</b>               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader</b>                               |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                     | 1 306 000         | 1 307 000         |
| Utrangeringar *                                | 0                 | - 1 000           |
| Ingående avskrivningar                         | - 1 306 000       | - 1 307 000       |
| Återförda avskrivningar efter utrangeringar *  | 0                 | 1 000             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar            | - 1 306 000       | - 1 306 000       |
| <b>Utgående planenligt restvärde byggnader</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

|                                               |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Investering; Stambyte</b>                  |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärde                    | 15 775 000       | 15 775 000       |
| Ingående avskrivningar                        | - 11 436 874     | - 11 042 499     |
| Årets avskrivningar                           | - 394 375        | - 394 375        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar           | - 11 831 249     | - 11 436 874     |
| <b>Utgående planenligt restvärde stambyte</b> | <b>3 943 751</b> | <b>4 338 126</b> |

\* Anskaffningskostnaden för huset uppgår egentligen till 1.310.000 kronor. Det var det som föreningen betalade till byggmästaren Seth Sahlin våren 1942 — ja och så ytterligare 390.000 kronor för marken. Eftersom huset sedan länge är helt avskrivet så ser det lite märkligt ut när vi »utrangerar« och tar »tillbaka avskrivningar«, men det är så man förväntas göra enligt bokföringsmänniskorna. Det som här bollas runt motsvaras av det som istället tillkommer längre fram i noten under rubriken; » Diverse underhållsätgärder byggnader«. Krångligt? Jajamensan!

**Investering; Gårdsbjälklag**

|                                                    |                |                |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                         | 3 300 000      | 3 300 000      |
| Ingående avskrivningar                             | – 2 392 500    | – 2 310 000    |
| Årets avskrivningar                                | – 82 500       | – 82 500       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                | – 2 475 000    | – 2 392 500    |
| <b>Utgående planenligt restvärde gårdsbjälklag</b> | <b>825 000</b> | <b>907 500</b> |

**Investering; Diverse underhållsåtgärder byggnader**

|                                                                   |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                                        | 4 913 964        | 4 492 722        |
| Investering under perioden                                        | 2 627 731        | 1 060 338        |
| Ingående avskrivningar                                            | – 616 913        | – 474 773        |
| Årets avskrivningar                                               | – 171 435        | – 142 140        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                               | – 788 348        | – 616 913        |
| <b>Utgående planenligt restvärde underhållsåtgärder byggnader</b> | <b>6 753 347</b> | <b>4 936 147</b> |

**Investering; Nya bostadslägenheter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                          | 1 715 535        | 1 653 755        |
| Investering under perioden                          | 234 993          | 61 781           |
| Ingående avskrivningar                              | – 23 814         | 0                |
| Årets avskrivningar                                 | – 26 018         | – 23 814         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | – 49 832         | – 23 814         |
| <b>Utgående planenligt restvärde nya lägenheter</b> | <b>1 900 696</b> | <b>1 691 721</b> |

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| <b>Mark</b> | <b>390 000</b> | <b>390 000</b> |
|-------------|----------------|----------------|

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa byggnader och mark</b> | <b>13 812 794</b> | <b>12 263 494</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

**Taxeringsvärde**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden byggnader    | 54 000 000         | 54 000 000         |
| Taxeringsvärden mark         | 72 932 000         | 72 932 000         |
| <b>Summa taxeringsvärden</b> | <b>126 932 000</b> | <b>126 932 000</b> |

**Fastighetens taxeringsvärde kan också delas upp enligt följande:**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärden bostäder     | 119 000 000        | 119 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler      | 7 932 000          | 7 932 000          |
| <b>Summa taxeringsvärden</b> | <b>126 932 000</b> | <b>126 932 000</b> |

**NOT 9: Pågående nyanläggningar**

|                                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde           | 2 359 977         | 1 715 551         |
| Nedlagda kostnader under året        | – 1 140 644       | 644 425           |
| <b>Summa pågående nyanläggningar</b> | <b>1 219 333</b>  | <b>2 359 976</b>  |



|                                                                                |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>NOT 10: Förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>                  | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Fastighetsförsäkring                                                           | 49 499             | 48 772             |
| Övrigt                                                                         | 103 694            | 97 353             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader &amp; upplupna intäkter</b>                    | <b>153 193</b>     | <b>146 125</b>     |
| <b>NOT 11: Grundavgifter</b>                                                   | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Grundavgifter enligt plan                                                      | 227 500            | 227 500            |
| Upplåtelser 1958 & 1993–2005                                                   | 80 750             | 80 750             |
| Upplåtelse en lägenhet 2023                                                    | 4 500              | 4 500              |
| <b>Summa grundavgifter</b>                                                     | <b>312 750</b>     | <b>312 750</b>     |
| <b>NOT 12: Upplåtelseavgifter</b>                                              | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Upplåtelseavgifter (Avser upplåtelser under åren 1993–2005)                    | 8 264 750          | 5 514 250          |
| Upplåtelseavgift en lägenhet 2023                                              | 0                  | 2 750 500          |
| <b>Summa upplåtelseavgifter</b>                                                | <b>8 264 750</b>   | <b>8 264 750</b>   |
| <b>NOT 13: Reservfond</b>                                                      | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Reservfond                                                                     | 215 000            | 215 000            |
| <b>Summa reservfond</b>                                                        | <b>215 000</b>     | <b>215 000</b>     |
| <b>NOT 14: Fonden för fastighetsunderhåll</b>                                  | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Fonden för fastighetsunderhåll vid årets ingång                                | 1 065 035          | 1 017 710          |
| Stadgeenlig avsättning                                                         | 47 325             | 47 325             |
| <b>Summa fonden för fastighetsunderhåll</b>                                    | <b>1 112 360</b>   | <b>1 065 035</b>   |
| <b>NOT 15: Balanserat resultat</b>                                             | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Balanserat resultat vid årets ingång                                           | – 6 711 324        | – 6 879 842        |
| Stadgeenlig avsättning till föreningens reparationsfond                        | – 47 325           | – 47 325           |
| Resultat året innan bokslutsåret                                               | 147 189            | 215 843            |
| <b>Summa balanserat resultat</b>                                               | <b>– 6 611 459</b> | <b>– 6 711 324</b> |
| <b>NOT 16: Skulder till kreditinstitut</b>                                     | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Nordea rörlig ränta 3,460 % per 2024-12-31 ( <i>omförhandling 2025-01-24</i> ) | 5 930 461          | 5 930 461          |
| Nordea rörlig ränta 3,054 % per 2024-12-31 ( <i>omförhandling 2025-03-20</i> ) | 6 512 153          | 6 512 153          |
| Kortfristig del av långfristig skuld                                           | – 12 442 614       | – 12 442 614       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut *</b>                                     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

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

| <b>NOT 17: Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar                                          | 17 794 000        | 17 794 000        |
| – varav i eget förvar                                           | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>   | <b>17 794 000</b> | <b>17 794 000</b> |
| Eventualförpliktelser                                           | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

| <b>NOT 18: Upplupna kostnader &amp; förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter & hyror                             | 213 895           | 289 985           |
| Övrigt                                                        | 1 183 279         | 1 274 148         |
| <b>Summa upplupna kostnader &amp; förutbetalda intäkter</b>   | <b>1 397 173</b>  | <b>1 564 132</b>  |

#### **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 2025



Ingrid George  
ORDFÖRANDE



Pia Johansson  
LEDAMOT



Atilla Zeyghami  
LEDAMOT

Min revisionsberättelse avgavs den 2 juni 2025

Bengt Beergrehn  
AUKTORISERAD REVISOR



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronobergsgården för år 2024-01-01 — 2024-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 5 till 18 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns i delarna 1 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 ansva-

rar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsät-

ta 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 2024-01-01–2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av före-

ningens 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 2025- 06- 02

Bengt Beergrehn  
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning är tryckt i en upplaga  
om 112 numrerade exemplar.

1 till 66 för medlemmar i bostadsrättsföreningen,  
1 till XLVI för föreningens vänner och välgörare,  
och Du håller nu i nummer:



# 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](http://www.kronobergsgarden.se) | [info@kronobergsgarden.se](mailto:info@kronobergsgarden.se) |