



Org Nr: 702001-0653

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Org.nr: 702001-0653

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-09-01 - 2020-08-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kalkonen 3, Kalkonen 4, Kalkonen 5, Påfågeln 1, Påfågeln 2, Silverfasanen 5 och Silverfasanen 6 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	546	23 361
Lokaler, bostadsrätt	4	408
Lokaler, hyresrätt	44	1 142

Föreningens fastigheter har följande byggnadsår och värdeår:

Fastighet	Byggnadsår	Värdeår
Kalkonen 3	1926	1929
Kalkonen 4	1938	1938
Kalkonen 5	1928	1929
Påfågeln 1	1927	1929
Påfågeln 2	1926	1929
Silverfasanen 5	1927	1929
Silverfasanen 6	1926	1929

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Varje medlem ska ha egen hemförsäkring, kompletterad med bostadsrättstillägg, för att vara försäkrad mot vattenskador och dylikt.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

##### *Renovering av trapphus.*

Alla trapphusen i föreningen har renoverats.

##### *Brandskyddsarbete*

Föreningen har gjort brandskyddsinventering av alla husen och det har nu åtgärdats.

##### *Hörnet*

Föreningen har gjort nollställning av Hörnet. Motion lagd till stämman för beslut om framtida användning.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2020/ 2021	Stamspolning av samtliga stammar
2020/ 2021	Renovering av lokaler
2020/ 2021	Återställning av Hörnet
Framtid	Reparation av fasader

---

07



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt		Åtgärd
2017/ 2018	Sophantering	Sopkarusellerna är utbytta till sopkärl
2016/ 2017	Vindbelysning	Utbytt till LED i hela föreningen
2016/ 2017	Bokningssystem	Installation av bokningssystem för tvättstugor, gästlägenheter och Hörnet
2016/ 2017	Sopsortering	Uppgradering till att även inkludera plast , metall och glas
2016/ 2017	Fjärrvärmesystem	Innebär att kunna reglera temperaturen lättare i samband med omslag mellan sommar och vinter. Det nya systemet minskar vår klimatpåverkan med ca 31 000 KgCO2 per år
2015/ 2016	Gästlägenheter	Renoverats
2015/ 2016	Källarbelysning	Utbytt till LED i hela föreningen
2015/ 2016	Tvättstugor	Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut
2014/ 2015	Trapphusbelysning	Utbytt till LED i hela föreningen
2013/ 2015	Balkonger	Renoverats
2009/ 2010	Tak	Taksäkerheten uppgraderades för att motsvara nya skärpta krav
2009/ 2010	Fönster	Renovering och byte till energiglas i majoriteten av fönstren
1990/ 1993	Stammar	Byte av vertikala stammar i badrum, samt renovering av samtliga bad- och duschrum
1974/ 1975	Stammar	Byte av stammar för vatten och avlopp i kök

### Övriga väsentliga händelser

#### Andrahandsupplåtelser

Under året har det inkommit 69 ansökningar om andrahandsupplåtelser som samtliga beviljades inom ramen för de regler som föreningen tillämpar.

#### Individuell elmätning

Förberedelser pågår för att installera individuell elmätning.

#### Återvinning

Upprustning av soprum i fastigheten Påfågeln och Silverfasanen.

#### Förråd

Inventering av förråd har startats i fastighet Silverfasanen.

#### Energideklaration

Föreningen har gjort en ny energideklaration som finns uppsatt i varje port.

#### Lokaler

Omförhandling av lokalyror har skett.

#### Medlemskommunikation

Styrelsen förmedlar kontinuerligt information om aktuella frågor och händelser i föreningen genom hemsidan. Föreningens hemsida [www.kalkonen.se](http://www.kalkonen.se) används som marknadsföringskanal för att presentera föreningen för mäklare och potentiella lägenhetsköpare. På hemsidan finns även praktisk information om föreningen för våra medlemmar. En Facebooksida har skapats och heter BRF Kalkonen. Styrelsen besvarar löpande frågor från medlemmar via e-post som har inkommit under året. Fastighetsskötaren har haft mottagningstid 30 minuter varje tisdag och 45 minuter varje torsdag. I och med COVID-19 har dessa mottagningar varit inställda under våren. Föreningens tekniska förvaltare har funnits tillgängliga via e-post och telefon under kontorstid.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-04. Vid stämman deltog 37 röstberättigade och 6 biträden.

#### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-12-04 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Karl Börjesson  
Martin Halvorsen  
Elinore Rosenqvist  
Poya Kabiri  
Magnus Andersson  
Anton Sahlén  
Anna Adlercreutz  
Elin Karlsson  
Oliver Gustafsson  
Marianne Cervin

#### Roll

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot, sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant  
Suppleant  
HSB-ledamot

07



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

---

Under perioden från stämman 2019-12-04 har styrelsen haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Karl Börjesson	Ordförande
Anna Adlercreutz	Vice ordförande
Marcus Claesson	Sekreterare
Martin Halvorsen	Ekonomiansvarig
Anton Sahlén	Ledamot
Oliver Gustafsson	Ledamot
Rebecca Ihd	Ledamot
Elin Karlsson	Suppleant
Susanne Nyberg Sander	Suppleant
Marianne Cervin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karl Börjesson, Anna Adlercreutz, Elin Karlsson och Susanne Nyberg Sander.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Anton Sahlén, Anna Adlercreutz, Karl Börjesson och Martin Halvorsen. Teckning sker fyra i förening.

### **Revisorer**

Malin Wickman	Föreningsvald ordinarie
Pauline Oksanen	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Valberedning**

Valberedningen består av Malin Wickman och Natalie Jost.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under hösten 2020.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### **Hållbarhet**

#### **Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### **Miljö**

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### **Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### **Medlemsinformation**

#### **Medlemmar**

Föreningen hade 698 (694) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019-09-01--2020-08-31 (2018-09-01--2019-08-31). Under året har 89 (81) överlåtelser skett.

07



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	650	650	650	650	650
Totala Intäkter kr/kvm	701	711	705	714	709
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	94	168	172	178	183
Belåning, kr/kvm	1 337	1 337	1 373	1 530	1 749
Räntekänslighet	2%	2%	2%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	540	481	461	445	455
Energikostnader kr/kvm	213	215	213	214	209

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

07



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	16 655	16 908	16 812	16 978	16 857
Resultat efter finansiella poster	-6 599	1 501	2 131	1 800	1 706
Soliditet	30%	39%	37%	32%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	16 655 210
Rörelsekostnader	- 22 976 518
Finansiella poster	- 277 747
<b>Årets resultat</b>	<b>-6 599 055</b>

Planerat underhåll	+ 6 937 310
Avskrivningar	+ 1 906 207
<b>Årets sparande</b>	<b>2 244 462</b>

**Årets sparande per kvm total yta 90**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	847 180	2 672 270	5 293 460	12 164 452	1 500 990
Reservering till fond 2019			1 046 000	-1 046 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-6 339 460	6 339 460	
Balanserat i ny räkning				1 500 990	-1 500 990
Årets resultat					-6 599 055
Belopp vid årets slut	847 180	2 672 270	0	18 958 902	-6 599 055

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	13 665 442
Årets resultat	-6 599 055
Reservering till underhållsfond	-1 046 000
Ianspråktagande av underhållsfond	6 339 460
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>12 359 847</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **12 359 847**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

		<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 655 210	16 907 999
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-13 449 622	-11 987 164
Övriga externa kostnader	Not 3	-325 588	-375 122
Planerat underhåll		-6 937 310	-505 403
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-357 791	-346 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 906 207</u>	<u>-1 992 370</u>
Summa rörelsekostnader		-22 976 518	-15 207 007
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 321 309</b>	<b>1 700 992</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 533	23 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-296 280</u>	<u>-223 997</u>
Summa finansiella poster		-277 747	-200 002
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 599 055</b>	<b>1 500 990</b>

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 46 751 911 48 608 277

Inventarier och maskiner

Not 8 0 49 841

Pågående nyanläggningar

Not 9 1 808 167 0

48 560 078 48 658 118*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

48 560 578 48 658 618**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

37 836 35 488

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 174 707 3 225 043

Placeringskonto HSB Stockholm

8 229 8 221

Övriga fordringar

Not 11 76 988 13 443

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 341 957 339 390

2 639 718 3 621 585

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 6 000 000

Kassa och bank

Not 14 50 000 50 000

Summa omsättningstillgångar

3 689 718 9 671 585**Summa tillgångar****52 250 296** **58 330 203**

07



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	847 180	847 180
Upplåtelseavgifter	2 672 270	2 672 270
Yttre underhållsfond	0	5 293 460
	<u>3 519 450</u>	<u>8 812 910</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 958 902	12 164 452
Årets resultat	-6 599 055	1 500 990
	<u>12 359 847</u>	<u>13 665 442</u>
Summa eget kapital	<u>15 879 297</u>	<u>22 478 352</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>33 300 000</u>	<u>33 300 000</u>
	33 300 000	33 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	420 979	404 338
Skatteskulder	296 703	175 788
Övriga skulder	Not 16 3 616	3 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 349 701</u>	<u>1 968 110</u>
	3 070 999	2 551 852
Summa skulder	<u>36 370 999</u>	<u>35 851 852</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>52 250 296</b></u>	<u><b>58 330 203</b></u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

	<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 599 055	1 500 990
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 906 207	1 992 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 692 848	3 493 360
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 460	-41 988
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	519 148	278 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 242 160	3 730 005
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 808 167	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 808 167	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 050 327</b>	<b>3 730 005</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 283 264</b>	<b>5 553 259</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 232 937</b>	<b>9 283 264</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



## HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,36% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	15 457 716	15 457 716
Hyror	969 285	1 018 252
Övriga intäkter	276 595	490 567
Bruttoomsättning	<u>16 703 596</u>	<u>16 966 535</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 386	-58 536
	<b>16 655 210</b>	<b>16 907 999</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 467 055	1 358 037
Reparationer	2 082 744	1 457 052
El	439 819	402 212
Uppvärmning	4 044 364	3 948 857
Vatten	721 878	750 382
Sophämtning	1 102 869	1 050 325
Fastighetsförsäkring	317 612	288 738
Kabel-TV och bredband	906 553	486 345
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 019 544	1 003 164
Förvaltningsarvoden	1 131 621	1 053 350
Övriga driftkostnader	215 563	188 702
	<u>13 449 622</u>	<u>11 987 164</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	24 300	7 361
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 105	3 390
Administrationskostnader	76 658	124 533
Extern revision	34 000	31 438
Konsultkostnader	114 025	112 500
Medlemsavgifter	68 500	95 900
	<u>325 588</u>	<u>375 122</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	257 250	224 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	10 000	35 000
Sociala avgifter	85 541	82 949
	<u>357 791</u>	<u>346 949</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 222	1 307
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	8
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 593	21 649
Övriga ränteintäkter	710	1 031
	<u>18 533</u>	<u>23 995</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	295 966	223 590
Övriga räntekostnader	314	407
	<u>296 280</u>	<u>223 997</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	78 665 352	78 665 352
Anskaffningsvärde mark	796 890	796 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 462 242</b>	<b>79 462 242</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-30 853 965	-28 924 332
Årets avskrivningar	-1 856 366	-1 929 633
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 710 331</b>	<b>-30 853 965</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>46 751 911</b>	<b>48 608 277</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	210 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 207 000	6 207 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	435 000 000	435 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 724 000	17 724 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>668 931 000</b>	<b>668 931 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 027 102	1 027 102
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 027 102</b>	<b>1 027 102</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-977 261	-914 524
Årets avskrivningar	-49 836	-62 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 027 097</b>	<b>-977 261</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>49 841</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	1 808 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 808 167</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	7 238	8 192
Momsfordran	69 750	0
Övriga fordringar	0	5 251
	<b>76 988</b>	<b>13 443</b>

07

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm****Noter** **2020-08-31**   **2019-08-31****Not 12   Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	335 898	328 517
Upplupna intäkter	6 059	10 873
	<u>341 957</u>	<u>339 390</u>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 13   Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>6 000 000</u>

**Not 14   Kassa och bank**

Swedbank	50 000	50 000
	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

**Not 15   Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2855413924	0,79%	2020-11-28	11 100 000	0
Swedbank	2855413940	0,84%	2020-09-28	11 100 000	0
Swedbank	2855413999	0,84%	2020-09-28	11 100 000	0
				<u>33 300 000</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 33 300 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 300 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 58 576 400 58 576 400

**Not 16   Övriga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	3 616	3 616
	<u>3 616</u>	<u>3 616</u>

**Not 17   Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	33 841	29 883
Förutbetalda hyror och avgifter	1 324 378	1 285 915
Övriga upplupna kostnader	991 482	652 312
	<u>2 349 701</u>	<u>1 968 110</u>

Ovanstående poster består av förskottsintäktade intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18   Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

**Noter**

**2020-08-31 2019-08-31**

Stockholm, den 2020-11-11

  
Anna Adlercreutz

  
Arton Sahlén

  
Karl Börjesson

  
Marcus Claesson

  
Marianne Cervin

  
Martin Halvorsen

  
Oliver Gustafsson

  
Rebecca Ihd

Vår revisionsberättelse har

2020-11-18

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

  
Lena Zozulyak  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalkonen i Stockholm, org.nr. 702001-0653

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

MM



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01--2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

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

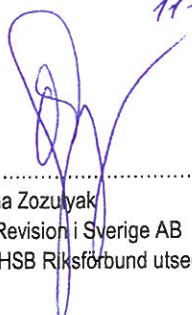
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/11 2020

  
.....  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Malin Wickman  
Av föreningen vald revisor