



Org Nr: 702001-0653

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Org.nr: 702001-0653

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF KALKONEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt 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, Silverfasanen 6 i Stockholms kommun.

Silverfasanen 5	byggnadsår 1927, Värdeår 1929
Silverfasanen 6	byggnadsår 1926, Värdeår 1929
Påfågeln 1	byggnadsår 1927, Värdeår 1929
Påfågeln 2	byggnadsår 1926, Värdeår 1929
Kalkonen 3	byggnadsår 1926, Värdeår 1929
Kalkonen 4	byggnadsår 1938, Värdeår 1938
Kalkonen 5	byggnadsår 1928, Värdeår 1929

I föreningens fastigheter finns:

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

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 och planerat underhåll

Renovering av trapphus

Trapphuset på Gyllenborgsgatan 11 har renoverats. Renovering av övriga trapphus kommer att påbörjas och löpa över ett antal år innan allt blir klart.

Brandskyddsarbete

Föreningen har gjort brandskyddsinventering av alla husen. Silverfasanen har åtgärdats. Därefter kommer Påfågeln och sedan Kalkonen.

oz

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
FRAMTID		
	Kalkonen	Reparation av fasader Styrelsen kommer under de närmaste åren undersöka fasaderna på Kalkonen 3 och 4 för att därigenom få en samlad bild över det aktuella underhållsbehovet.
	Kalkonen	Hörnet Inväntar nollställning (renovera ytskikt och reparera lokalen) av Hörnet.
	BRF Kalkonen	Trapphusrenovering Starta upp arbetet med resterande trapphus.
	BRF Kalkonen	Brandskyddsarbete Fortsatt arbete med brandskydd av husen. Påfågeln är på tur och sedan Kalkonen.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1974/1975		
	BRF Kalkonen	Genomfördes byte av stammar för vatten och avlopp i kök.
1990-1993		
	BRF Kalkonen	Byttes fastigheternas vertikala stammar i badrum. Vidare renoverades samtliga bad- och duschrum, elkablar med mera byttes ut.
1995/1996		
	BRF Kalkonen	Renoverades föreningens sju tvättstugor.
2004/2005		
	BRF Kalkonen	Tvättmaskiner och torktumlare byttes ut.
2009/2010		
	Påfågeln och Silverfasanen	Tak Tak säkerheten uppgraderades i kvarteren Påfågeln och Silverfasanen för att motsvara nya skärpta krav. Hösten 2010 rostskyddsmålades halva kvarteret Påfågeln (mot Creutzgatan/Kristinebergsvägen).
	BRF Kalkonen	Fönster Föreningens fönster renoverades och energiglas sattes in i majoriteten av fönstren.
2013		
	Kalkonen	Utfördes renovering av föreningens balkonger (etapp 1-3).
2014		
	BRF Kalkonen	OVK Genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
	Påfågeln	Balkonger Utfördes renovering av föreningens balkonger (etapp 4).
2014/2015		
	Silverfasanen	Balkonger, fasad och tak Utfördes renovering av föreningens balkonger (etapp 5) samt underhåll av fasader och tak på Silverfasanen.
	BRF Kalkonen	Trapphusbelysning Trapphusbelysningen byttes ut till LED i hela föreningen.
2015/2016		
	Påfågeln	Gästlägenheter Gästlägenheterna renoverades.

BRF Kalkonen	Källarbelysning Källarbelysningen byttes ut till LED i hela föreningen.
BRF Kalkonen	Tvättstugor Under året har löpande tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp byttes ut.
2016/2017	
BRF Kalkonen	Vindsbelysning Vindsbelysningen byttes ut till LED i hela föreningen.
BRF Kalkonen	Bokningssystem Nytt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenheter och Hörnet har installerats.
BRF Kalkonen	Sophantering Sophantering har uppdaterats till att även inkludera plast, metall och glas.
BRF Kalkonen	Fjärrvärmesystem Byte av system för fjärrvärme och varmvatten. Det innebär att vi lättare kommer att kunna reglera temperaturen i samband med att det slår om till sommar eller vinter. Det nya systemet minskar vår klimatpåverkan med ca 31 000 KgCO2 per år.
2017/2018	
BRF Kalkonen	Sopor Sopkarusellerna är utbytta till sopkärl.
2018/2019	
Påfågeln	Renovering av trapphus Trapphuset på Gyllenborgsgatan 11 har renoverats. Renovering av övriga trapphus kommer att påbörjas och löpa över ett antal år innan allt blir klart.
BRF Kalkonen	Brandskyddsarbete Föreningen har gjort brandskyddsinventering av alla husen. Silverfasanen har åtgärdats. Därefter kommer Påfågeln och sedan Kalkonen.

Övriga väsentliga händelser

- **Andrahandsupplåtelser**
Under året har det inkommit 68 ansökningar om andrahandsupplåtelser som samtliga beviljades inom ramen för de regler som föreningen tillämpar.
- **Bredband**
Föreningen har anslutit sig till kollektivt till Telenor för bredband. Föreningen bekostar alla medlemmars avgift första året.
- **Stadgar**
Stadgarna röstades igenom på stämman den 2018-12-06.
- **Cykelrensning**
Cykelrensning genomfördes i våras, föreningen använde sig av iRecycle.
- **Ljus**
Ljusdetektorer har satts upp vid soprummen.
- **Medlemskommunikation**
Styrelsen förmedlar kontinuerligt information om aktuella frågor och händelser i föreningen genom hemsidan.
Föreningens hemsida (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.

02

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. Föreningens tekniska förvaltare har funnits tillgänglig via e-post och telefon under kontorstid.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-06. Vid stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Karl Börjesson	Ordförande
Martin Halvorsen	Ledamot
Eleonore Rosenqvist	Ledamot, sekreterare
Poya Kabiri	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Anton Sahlén	Ledamot
Anna Adlercreutz	Ledamot
Sandra Elsig	Ledamot (avgått på egen begäran 2019-09-25)
Elin Karlsson	Suppleant
Oliver Gustafsson	Suppleant
Marianne Cervin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Andersson, Martin Halvorsen, Poya Kabiri, Anton Sahlén, Elin Karlsson och Oliver Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sandra Elstig, Poya Kabiri, Karl Börjesson och Martin Halvorsen. Firmateckning sker två i förening.

Revisorer

Vardan Gevorgyan	Föreningsvald ordinarie
Pauline Oksanen	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Malin Wickman (sammanställande) och Natalie Jost.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes hösten 2019.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 694 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019/08. Under året har 81 överlåtelser skett.

02

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019/08	2018/08	2017/08	2016/08	2015/08
Nettoomsättning, tkr	16 908	16 812	16 978	16 857	16 783
Årets resultat, tkr	1 501	2 131	1 800	1 706	1 914
Årsavgift*, kr/kvm	650	650	650	650	650
Drift**, kr/kvm	481	461	445	455	456
Belåning***, kr/kvm	1 337	1 373	1 530	1 749	1 749
Soliditet, %	39	37	32	27	25

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler, då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	847 180	2 672 270	3 941 200	11 386 059	2 130 653
Reservering till fond, 2018			948 000	-948 000	
Reservering till fond, 2017			923 000	-923 000	
Ianspråktagande av fond, 2018			-505 403	505 403	
Ianspråktagande av fond, 2017			-13 337	13 337	
Balanserad i ny räkning				2 130 653	-2 130 653
Årets resultat					1 500 990
Belopp vid årets slut	847 180	2 672 270	5 293 460	12 164 452	1 500 990

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	12 607 049
Årets resultat	1 500 990
Reservering till underhållsfond	-948 000
Ianspråktagande av underhållsfond	505 403
Summa till stämmans förfogande	13 665 442

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 665 442
-------------------------	-------------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 907 999	16 811 711
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 987 164	-11 718 959
Övriga externa kostnader	Not 3	-375 122	-238 117
Planerat underhåll		-505 403	-13 337
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-346 949	-346 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 370	-1 992 371
Summa rörelsekostnader		<u>-15 207 007</u>	<u>-14 309 731</u>
Rörelseresultat		1 700 992	2 501 980
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 995	6 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-223 997	-377 647
Summa finansiella poster		<u>-200 002</u>	<u>-371 327</u>
Årets resultat		1 500 990	2 130 653

07

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm****Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 48 608 277 50 537 910

Inventarier och maskiner

Not 8 49 841 112 578

48 658 118 50 650 488*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

48 658 618 50 650 988**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

35 488 47 708

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 225 043 5 495 041

Placeringskonto HSB Stockholm

8 221 8 218

Övriga fordringar

Not 10 13 443 14 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 339 390 284 525

3 621 585 5 849 592

Kortfristiga placeringar

Not 12 6 000 000 0

Kassa och bank

Not 13 50 000 50 000

Summa omsättningstillgångar

9 671 585 5 899 592**Summa tillgångar****58 330 203** **56 550 580**

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Balansräkning	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	847 180	847 180
Upplåtelseavgifter	2 672 270	2 672 270
Yttre underhållsfond	5 293 460	3 941 200
	<u>8 812 910</u>	<u>7 460 650</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 164 452	11 386 059
Årets resultat	1 500 990	2 130 653
	<u>13 665 442</u>	<u>13 516 711</u>
Summa eget kapital	<u>22 478 352</u>	<u>20 977 361</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>33 300 000</u>	<u>33 300 000</u>
	33 300 000	33 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	404 338	242 174
Skatteskulder	175 788	29 256
Övriga skulder	Not 15 3 616	3 718
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 968 110</u>	<u>1 998 071</u>
	2 551 852	2 273 219
Summa skulder	35 851 852	35 573 219
Summa eget kapital och skulder	<u>58 330 203</u>	<u>56 550 580</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 500 990	2 130 653
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 992 370	1 992 371
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 493 360</u>	<u>4 123 024</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 988	-10 462
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>278 633</u>	<u>187 421</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 730 005</u>	<u>4 299 982</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-5 550 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-5 550 000</u>
Årets kassaflöde	3 730 005	-1 250 018
Likvida medel vid årets början	5 553 259	6 803 276
Likvida medel vid årets slut	9 283 264	5 553 258

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

07



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 2,45% 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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 457 716	15 457 717
Hyror	1 018 252	937 696
Övriga intäkter	490 567	468 235
Bruttoomsättning	<u>16 966 535</u>	<u>16 863 648</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-58 536	-51 882
Hyresförluster	0	-55
	<u>16 907 999</u>	<u>16 811 711</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 358 037	1 253 401
Reparationer	1 457 052	1 425 965
El	402 212	361 090
Uppvärmning	3 948 857	4 001 295
Vatten	750 382	700 932
Sophämtning	1 050 325	1 408 152
Fastighetsförsäkring	288 738	264 010
Kabel-TV och bredband	486 345	213 536
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 003 164	844 621
Förvaltningsarvoden	1 053 350	998 407
Övriga driftkostnader	<u>188 702</u>	<u>247 549</u>
	<u>11 987 164</u>	<u>11 718 959</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	7 361	14 704
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 390	22 538
Administrationskostnader	124 533	87 580
Extern revision	31 438	28 963
Konsultkostnader	112 500	0
Medlemsavgifter	<u>95 900</u>	<u>84 332</u>
	<u>375 122</u>	<u>238 117</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	224 000	224 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	<u>82 949</u>	<u>82 948</u>
	<u>346 949</u>	<u>346 948</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 307	1 413
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	869
Ränteintäkter HSB bunden placering	21 649	3 653
Övriga ränteintäkter	<u>1 031</u>	<u>385</u>
	<u>23 995</u>	<u>6 320</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	223 590	377 635
Övriga räntekostnader	<u>407</u>	<u>12</u>
	<u>223 997</u>	<u>377 647</u>

07

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 665 352	78 665 352
Anskaffningsvärde mark	796 890	796 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 462 242	79 462 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 924 332	-26 994 699
Årets avskrivningar	-1 929 633	-1 929 633
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 853 965	-28 924 332
Utgående bokfört värde	48 608 277	50 537 910
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	184 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 207 000	5 315 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	435 000 000	320 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	17 724 000	7 348 000
Summa taxeringsvärde	668 931 000	516 863 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 027 102	1 027 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 027 102	1 027 102
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-914 524	-851 786
Årets avskrivningar	-62 737	-62 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-977 261	-914 524
Bokfört värde	49 841	112 578
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 192	8 412
Övriga fordringar	5 251	5 689
	13 443	14 101
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	328 517	283 481
Upplupna intäkter	10 873	1 044
	339 390	284 525

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter		2019-08-31	2018-08-31																														
Not 12	Kortfristiga placeringar																																
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	0																														
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0																														
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 000 000	0																														
		6 000 000	0																														
Not 13	Kassa och bank																																
	Swedbank	50 000	50 000																														
		50 000	50 000																														
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2855413924</td><td>0,76%</td><td>2019-11-28</td><td>11 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2855413940</td><td>0,75%</td><td>2019-09-28</td><td>11 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank hypotek</td><td>2855413999</td><td>0,75%</td><td>2019-09-28</td><td>11 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>33 300 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank hypotek	2855413924	0,76%	2019-11-28	11 100 000	0	Swedbank hypotek	2855413940	0,75%	2019-09-28	11 100 000	0	Swedbank hypotek	2855413999	0,75%	2019-09-28	11 100 000	0					33 300 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Swedbank hypotek	2855413924	0,76%	2019-11-28	11 100 000	0																												
Swedbank hypotek	2855413940	0,75%	2019-09-28	11 100 000	0																												
Swedbank hypotek	2855413999	0,75%	2019-09-28	11 100 000	0																												
				33 300 000	0																												
	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 15	Övriga skulder																																
	Övriga kortfristiga skulder	3 616	3 718																														
		3 616	3 718																														
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Upplupna räntekostnader	29 883	39 255																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 285 915	1 285 768																														
	Övriga upplupna kostnader	652 312	673 048																														
		1 968 110	1 998 071																														

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

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

07

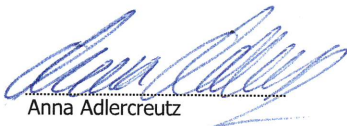


HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Noter

2019-08-31 2018-08-31

Stockholm, den 2019-10-30


.....
Anna Adlercreutz


.....
Anton Sahlén


.....
Eleonore Rosenqvist

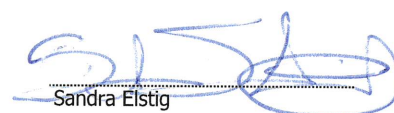

.....
Karl Börjesson


.....
Magnus Andersson


.....
Marianne Cervin


.....
Martin Halvorsen


.....
Poya Kabiri

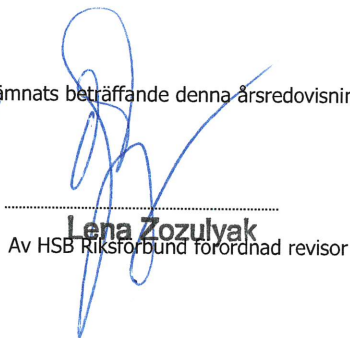

.....
Sandra Elstig

Vår revisionsberättelse har

7/11-2019

lämnats beträffande denna årsredovisning


.....
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 2018-09-01--2019-08-31.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 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 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 revisionssed 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 på fel, 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 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 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

07

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 2018-09-01–2019-08-31 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 överträdelser 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 7 / 11 2019

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

.....
Vardjan Gevorgyan
Av föreningen vald revisor