



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 |



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 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 tillgänglig 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:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|-----------------|
| 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 |
| Årets resultat | -6 599 055 |

| | |
|-----------------------|------------------|
| Planerat underhåll | + 6 937 310 |
| Avskrivningar | + 1 906 207 |
| Årets sparande | 2 244 462 |

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 |
| Summa till stämmans förfogande | 12 359 847 |

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**

| | | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 16 655 210 | 16 907 999 |
| Rörelsekostnader | | | |
| 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 |
| Rörelseresultat | | -6 321 309 | 1 700 992 |
| Finansiella poster | | | |
| 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 |
| Årets resultat | | -6 599 055 | 1 500 990 |

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**

| Balansräkning | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 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 | 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> |
| Skulder | | |
| <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> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>52 250 296</u> | <u>58 330 203</u> |

02

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

| | 2019-09-01 | 2018-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kassaflödesanalys | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -6 599 055 | 1 500 990 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 906 207 | 1 992 370 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -4 692 848 | 3 493 360 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| 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 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 808 167 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 808 167 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| Årets kassaflöde | -6 050 327 | 3 730 005 |
| Likvida medel vid årets början | 9 283 264 | 5 553 259 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 232 937 | 9 283 264 |

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. *oz*

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

| Noter | 2019-09-01 2020-08-31 | 2018-09-01 2019-08-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| 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 |
| | 16 655 210 | 16 907 999 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| 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> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| 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> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| 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> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| 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> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| 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 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 78 665 352 | 78 665 352 |
| Anskaffningsvärde mark | 796 890 | 796 890 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 79 462 242 | 79 462 242 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -30 853 965 | -28 924 332 |
| Årets avskrivningar | -1 856 366 | -1 929 633 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -32 710 331 | -30 853 965 |
| Utgående bokfört värde | 46 751 911 | 48 608 277 |
| Taxeringsvärde | | |
| 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 |
| Summa taxeringsvärde | 668 931 000 | 668 931 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 027 102 | 1 027 102 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 027 102 | 1 027 102 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -977 261 | -914 524 |
| Årets avskrivningar | -49 836 | -62 737 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 027 097 | -977 261 |
| Bokfört värde | 0 | 49 841 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Årets investeringar | 1 808 167 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 808 167 | 0 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 7 238 | 8 192 |
| Momsfordran | 69 750 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 5 251 |
| | 76 988 | 13 443 |

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. Risken 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

[Signature]

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 revisionsssed 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:

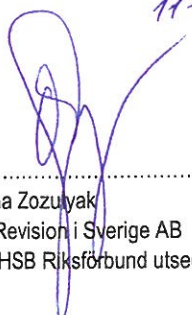
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsssed 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 revisionsssed 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