



Org Nr: 702001-0653

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Org.nr: 702001-0653

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-0653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1926. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kalkonen 3	1929-01-01	1929
Kalkonen 4	1929-01-01	1929
Kalkonen 5	1929-01-01	1930
Påfågeln 1	1929-01-01	1929
Påfågeln 2	1929-01-01	1929
Silverfasanen 5	1929-01-01	1929
Silverfasanen 6	1929-01-01	1929

### Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna kompletterad med bostadsrättstillägg för att vara försäkrad mot vattenskador och dylikt. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
44	lokaler (hyresrätt)	1142
546	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23361
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	408
<b>Totalt 594 objekt</b>		<b>24911</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 445 st 1 rok, 98 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 31 rok, 1 st 33 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annie Leander	Ordförande	2020-12-25	
Marcus Claesson	Ledamot	2019-12-06	
Marianne Cervin	HSB-Ledamot	2016-06-28	
Susanne Nyberg Sander	Ledamot	2019-12-06	
Niklas Strindefalk	Ledamot	2021-12-06	
Karl Börjesson	Ledamot	2016-11-30	2021-12-06
Ivika Jakson	Ledamot	2021-12-06	
Mikael Forsberg	Ekonomiansvarig	2020-12-25	
Anton Sahlén	Ledamot	2018-01-09	2021-12-06
Rebecca Ihd	Ledamot	2019-12-06	2021-12-06
Giulia Ramundo Montarsolo	Sekreterare	2021-12-06	
Elin Karlsson	Suppleant	2018-12-22	2021-12-06
Victor Lindqvist	Suppleant	2020-12-25	2021-12-06
Sandra Andersson	Suppleant	2021-12-06	
Martin Halvorsen	Suppleant	2018-01-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annie Leander, Mikael Forsberg, Martin Halvorsen, Sandra Andersson, Susanne Nyberg Sander och Niklas Strindefalk.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marcus Claesson, Mikael Forsberg, Annie Leander och Giulia Ramundo Montarsolo.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit Malin Wickman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Malin Wickman (sammankallande) och Natalie Jost, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-06. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften höjs med 7,7% från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-16.

### **OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)**

Genomförande av åtgärder till följd av OVK pågår.

### **Takterassen / Piskbalkong**

Skanska har genomfört renovering av takterassen på Creutzgatan 4-6 där hela konstruktionen renoverats med nytt tätskikt, lagad puts, förstärkta balkar och ny platta. Förväntas vara färdigt i början av december 2022.

### **Utredning Värmekulvert**

Inför kommande stambyte har även värmesystemet utretts och renovering av värmekulveten bör genomföras kommande år.

### **Hörnet**

Hörnet är nu färdigrenoverad och öppen. Det finns sällskapsyta för max 25 personer, cykelförråd samt barnvagnsrum.

### **Lokaler, allmänna utrymmen samt förråd**

Efter inventering av lokaler har vi i dagsläget hyrt ut alla lokaler i hela fastigheten.

### **Andrahandsupplåtelser**

Under året har det inkommit 63 ansökningar om andrahandsupplåtelser varav 2 inte beviljats inom ramen för de regler som föreningen tillämpar.

### **Matavfall**

Nu har vi även möjlighet att sortera matavfall.

### **Vindsutrymme**

Utredning pågår kring torkvindarna.

### **Individuell elmätning**

Avgiften för el har höjts i enlighet med marknadspriserna.

### **Avgifter**

Efter en utredning beslutades att avgiften ska höjdas från 1:a kvartalet 2023, för en långsiktigt hållbar ekonomi då föreningen står inför investeringar såsom stambyte av kök.

### **Lån**

Nytt lån har tagits för att täcka investeringskostnader, exempelvis takterassen.

### Medlemskommunikation

Styrelsen förmedlar kontinuerligt information om aktuella frågor och händelser i föreningen genom hemsidan och Facebook sidan. 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. 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

Det finns även en sluten Facebook sida som heter BRF Kalkonen Facebookgrupp

[https://www.facebook.com/groups/3255922141319682/?ref=share\\_group\\_link](https://www.facebook.com/groups/3255922141319682/?ref=share_group_link) för kommunikation mellan medlemmar.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2020/ 2021	Brandskydd
2020/ 2021	Stampolning
2020/ 2021	Renovering av lokaler
2020/ 2021	Återställning av Hörnet
2020/ 2021	Taksäkerhet
2020/ 2021	Cykelparkering fräschades upp
2020-2021	IMD-el installation
2019/2021	Trapphusrenoveringar
2017/ 2018	Sopkarusellerna är utbytta till sopkärl
2016/ 2017	Vindbelysningen utbytt till LED i hela föreningen
2016/ 2017	Installation av bokningssystem för tvättstugor, gästlägenheter och Hörnet
2016/ 2017	Uppgradering sopsortering till att även inkludera plast , metall och glas
2016/ 2017	Nytt fjärrvärmesystem som 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 har renoverats
2015/ 2016	Källarbelysning har bytts till LED i hela föreningen
2015/ 2016	I tvättstugor har tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har bytts ut
2014/ 2015	I trapphusen har belysning bytts till LED i hela föreningen
2013/ 2015	Balkonger har renoverats
2009/ 2010	Taksäkerheten har uppgraderades för att motsvara nya skärpta krav
2009/ 2010	Renovering och byte till energiglas i majoriteten av fönstren
1990/ 1993	Byte av vertikala stammar i badrum, samt renovering av samtliga bad- och duschrum
1974/ 1975	Byte av stammar för vatten och avlopp i kök

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	OVK
2022	Takterassen
2023	Värmekulvert
2024/ 2025	Förstudie inför framtida byte av köksstammar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 98 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 702 och under året har det tillkommit 126 och avgått 118 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 710.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	71	71	94	168	172
Skuldsättning, kr/kvm	2 140	1 738	1 337	1 337	1 337
Räntekänslighet, %	3	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	274	247	213	215	213
Driftskostnad, kr/kvm	642	633	567	510	494
Årsavgifter, kr/kvm	650	650	650	650	650
Totala intäkter, kr/kvm	720	737	701	711	705
Nettoomsättning, tkr	18 889	18 196	16 655	16 908	16 812
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 114	-6 131	-6 599	1 501	2 131
Soliditet, %	13	17	30	39	37

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	847 180	0	0	847 180
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 672 270	0	0	2 672 270
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	767 348	767 348
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 519 450</b>	<b>0</b>	<b>767 348</b>	<b>4 286 798</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 359 847	-6 131 122	-767 348	5 461 376
Årets resultat, kr	-6 131 122	6 131 122	-1 114 164	-1 114 164
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 228 725</b>	<b>0</b>	<b>-1 881 512</b>	<b>4 347 212</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 748 175</b>	<b>0</b>	<b>-1 114 164</b>	<b>8 634 010</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 485 000 kr samt ianspråktagande skatt med 717 652 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 228 724
Årets resultat, kr	-1 114 164
Reservation till underhållsfond, kr	-1 485 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	717 652
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 347 212</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 347 212</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

		<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	18 888 655	18 195 837
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-16 297 558	-15 563 047
Övriga externa kostnader	Not 3	-242 767	-305 429
Planerat underhåll		-717 652	-5 652 895
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-395 049	-365 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 157 132	-2 157 132
Summa rörelsekostnader		<u>-19 810 158</u>	<u>-24 044 245</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-921 503</b>	<b>-5 848 408</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 217	4 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-194 879	-287 464
Summa finansiella poster		<u>-192 662</u>	<u>-282 714</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 114 164</b>	<b>-6 131 122</b>

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 343 566	50 610 107
Pågående nyanläggningar	Not 8	1 931 187	0
		<u>52 274 753</u>	<u>50 610 107</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 275 253</u>	<u>50 610 607</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		62 115	45 514
Avräkningskonto HSB Stockholm		8 279 879	4 427 948
Placeringskonto HSB Stockholm		8 246	8 237
Övriga fordringar	Not 10	299 648	352 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	683 229	595 207
		<u>9 333 117</u>	<u>5 429 455</u>
Kassa och bank	Not 12	4 847 250	50 000
Summa omsättningstillgångar		<u>14 180 367</u>	<u>5 479 455</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>66 455 620</b></u>	<u><b>56 090 062</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</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	767 348	0
	<u>4 286 798</u>	<u>3 519 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 461 376	12 359 847
Årets resultat	-1 114 164	-6 131 122
	<u>4 347 212</u>	<u>6 228 724</u>
Summa eget kapital	<u>8 634 010</u>	<u>9 748 174</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 53 300 000	43 300 000
Leverantörsskulder	157 816	556 814
Skatteskulder	63 966	156 603
Övriga skulder	Not 15 45 000	5 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>4 254 828</u>	<u>2 323 234</u>
	<u>57 821 610</u>	<u>46 341 888</u>
Summa skulder	57 821 610	46 341 888
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>66 455 620</u></b>	<b><u>56 090 062</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 114 164	-6 131 122
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 157 132	2 157 132
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 042 968</u>	<u>-3 973 990</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 722	-536 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 479 722</u>	<u>-29 112</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 470 968</u>	<u>-4 539 590</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 821 778	-4 207 161
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 821 778</u>	<u>-4 207 161</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 649 190</b>	<b>1 253 249</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 486 185</b>	<b>3 232 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 135 375</b>	<b>4 486 185</b>

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

## 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.

#### 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 2,55 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	15 192 014	15 198 418
Årsavgifter lokaler	261 600	261 600
Individuell mätning el	951 784	674 036
Hyror	1 410 880	1 193 516
Bredband	937 300	859 430
Övriga intäkter	468 953	381 002
Bruttoomsättning	<u>19 222 531</u>	<u>18 568 002</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-333 810	-371 903
Hyresförluster	-66	-262
	<b>18 888 655</b>	<b>18 195 837</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 475 806	1 573 823
Reparationer	2 253 856	2 689 655
El	2 469 257	1 329 630
Uppvärmning	4 338 890	4 139 423
Vatten	771 214	866 441
Sophämtning	1 247 558	1 226 114
Fastighetsförsäkring	365 537	345 008
Kabel-TV och bredband	914 391	911 632
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 092 004	1 035 924
Förvaltningsarvoden	1 169 914	1 079 257
Övriga driftkostnader	199 131	366 140
	<u>16 297 558</u>	<u>15 563 047</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	34 977	20 173
Hyror och arrenden	0	83
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 430	96 589
Administrationskostnader	55 690	83 278
Extern revision	36 125	35 500
Konsultkostnader	2 500	41 275
Medlemsavgifter	86 046	28 530
	<u>242 767</u>	<u>305 429</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	273 000	256 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	22 600	17 300
Sociala avgifter	94 449	87 442
	<u>395 049</u>	<u>365 742</u>

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 547	3 473
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	8
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	633
Övriga ränteintäkter	662	636
	<b>2 217</b>	<b>4 750</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	193 029	275 672
Övriga räntekostnader	1 850	11 792
	<b>194 879</b>	<b>287 464</b>

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2022-08-31	2021-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	84 680 680	78 665 352
Anskaffningsvärde mark	796 890	796 890
Årets investeringar	1 890 591	6 015 328
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 368 161</b>	<b>85 477 570</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-34 867 463	-32 710 331
Årets avskrivningar	-2 157 132	-2 157 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 024 595</b>	<b>-34 867 463</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>50 343 566</b>	<b>50 610 107</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	279 000 000	210 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 267 000	6 207 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	699 000 000	435 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	18 996 000	17 724 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>1 004 263 000</b>	<b>668 931 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 808 167
Årets investeringar	1 931 187	4 207 161
Omklassificering till byggnad	0	-6 015 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 931 187</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 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 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	76 316	5 953
Momsfordran	223 332	346 596
	<b>299 648</b>	<b>352 549</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	377 959	393 149
Upplupna intäkter	305 269	202 058
	<b>683 229</b>	<b>595 207</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Swedbank	4 847 250	50 000
	<b>4 847 250</b>	<b>50 000</b>



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2022-08-31	2021-08-31			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta			
		Villkorsändr dag			
		Belopp			
		Nästa års amortering			
Swedbank	2855413924	1,57%	2022-11-28	11 100 000	0
Swedbank	2855413940	0,97%	2022-12-28	11 100 000	0
Swedbank	2855413999	0,97%	2022-12-28	11 100 000	0
Swedbank	2952961437	0,97%	2022-12-28	10 000 000	0
Swedbank	2954804791	1,19%	2022-12-28	10 000 000	0
				<u>53 300 000</u>	<u>0</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 300 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				53 300 800	43 300 800
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>53 300 000</u>	<u>43 300 000</u>
				<b>53 300 000</b>	<b>43 300 000</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				45 000	0
Övriga kortfristiga skulder				<u>0</u>	<u>5 237</u>
				<b>45 000</b>	<b>5 237</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				74 902	15 338
Förutbetalda hyror och avgifter				1 499 307	1 494 703
Övriga upplupna kostnader				<u>2 680 619</u>	<u>813 193</u>
				<b>4 254 828</b>	<b>2 323 234</b>
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm****Noter** **2022-08-31** **2021-08-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Annie Leander

Giulia Ramundo Montarsolo

Ivika Jakson

Marcus Claesson

Marianne Cervin

Mikael Forsberg

Niklas Strindefalk

Susanne Nyberg Sander

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Av föreningen vald revisor  
Malin WickmanAv HSB Riksförbund förordnad revisor  
Lena Zozulyak

# 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 2021-09-01--2022-08-31.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

## 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 2021-09-01--2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Wickman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNIE LEANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-11-27 kl. 18:09:49



**IVIKA JAKSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-26 kl. 21:36:41



**MARCUS CLAESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-26 kl. 15:29:33



**MARIANNE CERVIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-26 kl. 17:52:53



**NIKLAS STRINDEFALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-25 kl. 18:30:19



**SUSANNE SANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-26 kl. 20:25:01



**MIKAEL FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-26 kl. 15:41:06



**GIULIA RAMUNDO MONTARSOLO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-11-27 kl. 16:36:38



**MALIN WICKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-27 kl. 23:25:10



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-28 kl. 10:32:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN WICKMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-27 kl. 23:56:06



**LENA ZOZULYAK**

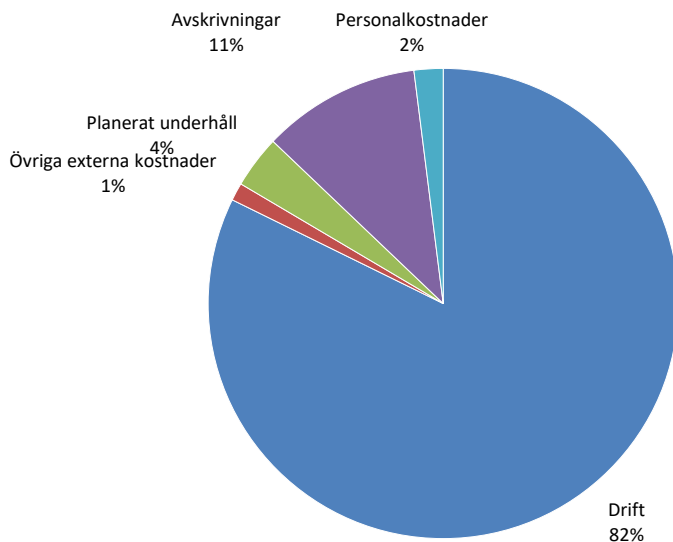
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-11-28 kl. 10:30:32



## HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

