



Org Nr: 702001-0653

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Org.nr: 702001-0653

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-09-01 - 2021-08-31

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 under räkenskapsåret

Brandskydd

Arbetet med upprustning av brandskyddet har färdigställt. Mellanvindsdörrar har tätats och fått nya dörrstängare, och majoriteten av vindsdörrarna och källardörrarna i trapphus har bytts ut.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)

En OVK skall göras regelbundet, vilket för föreningens del innebär vart sjätte år. En OVK är under 2021 genomförd utan godkänt resultat, då ett stort antal lägenheter har anmärkningar som måste åtgärdas innan OVK kan godkännas.

Stamspolning

En stamspolning av föreningens samtliga stammar är genomförd. En analys pågår för att identifiera vilka eventuella åtgärder som behöver vidtas.

Tak

Ett arbete med syfte att förbättra föreningens taksäkerhet och skydd mot snöras har genomförts. I samband med detta genomfördes även en takmålning.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Gemensamhetslokal

Stämman beslutade att gemensamhetslokalen Hörnet skall renoveras, och bli sällskapsyta samt cykelförråd. Under sommaren 2021 renoverades lokalen och det som återstår är att anpassa ingången till Hörnet för att möjliggöra enklare in- och utpassage med cykel.

Lokaler, allmänna utrymmen samt förråd

Uppfräschning pågår i förråd och allmänna utrymmen. Föreningen har även satt in nya dörrar till sex av lokalerna.

Cykelparkering

Uppfräschning av utomhuscykelparkering genomförd vid kvarter Silverfasanen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2021/ 2022	OVK
2024/2025	Förstudie inför framtida byte av köksstammar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020/ 2021		Brandskydd
2020/ 2021	Samtliga	Stamspolning
2020/ 2021	Samtliga	Renovering av lokaler
2020/ 2021		Återställning av Hörnet
2020/ 2021	Tak	Taksäkerhet
2020/ 2021		Cykelparkering fräschades upp
2020-2021		IMD-el installation
2019/2021		Trapphusrenoveringar
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 duschrom
1974/ 1975	Stammar	Byte av stammar för vatten och avlopp i kök

Övriga väsentliga händelser

Andrahandsupplåtelser

Under året har det inkommit 55 ansökningar om andrahandsupplåtelser. Samtliga har beviljats inom ramen för de regler som föreningen tillämpar.

Individuell elmätning

Under året påbörjades individuell elmätning, vilket innebär att föreningen står som kund hos både elleverantör och elnätsägare. Det innebär att föreningen betalar dessa fakturor, men därefter lägger kostnaden för elen på medlemmens månadsfaktura till föreningen. Medlem får en kostnad motsvarande den el medlemmen har förbrukat. Främsta fördelen för medlemmarna är att elnätsavgiften nu fördelas på endast ett fåtal abonnemang, istället för ett abonnemang per lägenhet vilket var fallet tidigare. Dessutom blir det smidigare fakturahantering för medlemmarna, då allt numera hamnar på samma faktura som föreningsavgiften.

Bredbandsavgift

Bredbandsavgiften tillkommer nu på hyran. Föreningen har avtal med Telenor.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Förråd

Inventering av alla vindsförråd är gjorda, för att säkerställa att varje lägenhet har tillgång till ett förråd.

Städfirma

Föreningen har upphandlat en ny städleverantör – Renextra AB.

Utemöbler

Nya utemöbler till gårdarna är inköpta.

Sophantering

Föreningen har ökat både ökat antal kärl, samt minskat tiden mellan tömning för att optimera sop- och återvinningshanteringen.

Cykelrensning

Cykelrensning vid samtliga cykelparkeringar genomfördes i maj.

Tvättmaskiner

5 nya tvättmaskiner är inköpta.

Torkvindar

Styrelsen jobbar vidare med försäljningar av (idag oanvända) torkvindar till medlemmar boendes i direkt anslutning under dessa.

Lån

Nytt lån på 10 miljoner kronor har tagits för att täcka de större utgifterna som uppkommit i samband med de större planerade underhållen som redovisas ovan.

Medlemskommunikation

Styrelsen förmedlar kontinuerligt information om aktuella frågor och händelser i föreningen genom föreningens hemsida www.kalkonen.se, vilken även används som marknadsföringskanal för att presentera föreningen för mäklare och potentiella lägenhetsköpare. På hemsidan finns även praktisk information om föreningen för våra medlemmar. Det finns även en Facebook-sida vid namn "BRF Kalkonen", tillgänglig för föreningens medlemmar.

Styrelsen besvarar löpande frågor från medlemmar via e-post som har inkommit under året. Fastighetsskötaren har haft

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-16. Stämman genomfördes med hänvisning till tillfällig lagstiftning genom poströstningsförfarande. Det noterades att 67 st röstberättigade medlemmar har poströstat.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-12-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Karl Börjesson
Marcus Claesson
Martin Halvorsen
Anton Sahlén
Anna Adlercreutz
Oliver Gustafsson
Rebecca Ihd
Susanne Nyberg Sander
Elin Karlsson
Marianne Cervin

Roll

Ordförande
Sekreterare
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
HSB-ledamot





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Under perioden från stämman 2020-12-16 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marcus Claesson	Ordförande
Mikael Forsberg	Sekreterare
Martin Halvorsen	Ekonomiansvarig
Rebecca Ihd	Ledamot
Anton Sahlén	Ledamot
Karl Börjesson	Ledamot
Annie Leander	Ledamot
Susanne Nyberg Sander	Suppleant
Elin Karlsson	Suppleant
Victor Lindqvist	Suppleant
Marianne Cervin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Halvorsen, Anton Sahlén, Marcus Claesson, Rebecca Ihd, Susanne Nyberg Sander, Elin Karlsson och Victor Lindqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marcus Claesson, Rebecca Ihd, Martin Halvorsen och Karl Börjesson. Teckning sker två 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.

Stadseenlig fastighetssyn gjordes 2021-06-07

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 702 (698) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020-09-01--2021-08-31 (2019-09-01--2020-08-31). Under året har 105 (89) överlåtelser skett.





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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	650	650	650	650	650
Totala intäkter kr/kvm*	737	701	711	705	714
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	71	94	168	172	178
Belåning, kr/kvm	1 738	1 337	1 337	1 337	1 560
Räntekänslighet	3%	2%	2%	2%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm*	633	567	510	494	494
Energikostnader kr/kvm	247	213	215	213	214

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

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.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 196	16 655	16 908	16 812	16 978
Resultat efter finansiella poster	-6 131	-6 599	1 501	2 131	1 800
Soliditet	17%	30%	39%	37%	32%

(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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter	18 195 837
Rörelsekostnader	- 24 044 245
Finansiella poster	- 282 714
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	-6 131 122
Planerat underhåll	+ 5 652 895
Avskrivningar och utrangeringar	+ 2 157 132
Årets sparande	1 678 905
Årets sparande per kvm total yta	71

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	847 180	2 672 270	0	18 958 902	-6 599 055
Reservering till fond 2020			777 000	-777 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-777 000	777 000	
Balanserad i ny räkning				-6 599 055	6 599 055
Årets resultat					-6 131 122
Belopp vid årets slut	847 180	2 672 270	0	12 359 847	-6 131 122

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 359 847
Årets resultat	-6 131 122
Reservering till underhållsfond	-777 000
Ianspråktagande av underhållsfond	777 000
Summa till stämmans förfogande	6 228 724

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 228 724
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Resultaträkning		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 195 837	16 655 210
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-15 563 047	-13 449 622
Övriga externa kostnader	Not 3	-305 429	-325 588
Planerat underhåll		-5 652 895	-6 937 310
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-365 742	-357 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 157 132	-1 906 207
Summa rörelsekostnader		<u>-24 044 245</u>	<u>-22 976 518</u>
Rörelseresultat		-5 848 408	-6 321 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 750	18 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-287 464</u>	<u>-296 280</u>
Summa finansiella poster		<u>-282 714</u>	<u>-277 747</u>
Årets resultat		-6 131 122	-6 599 055

**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Balansräkning		2021-08-31	2020-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 610 107	46 751 911
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 808 167
		<u>50 610 107</u>	<u>48 560 078</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 610 607</u>	<u>48 560 578</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 514	37 836
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 427 948	2 174 707
Placeringskonto HSB Stockholm		8 237	8 229
Övriga fordringar	Not 11	352 549	76 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>595 207</u>	<u>341 957</u>
		5 429 455	2 639 718
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	50 000	50 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 479 455</u>	<u>3 689 718</u>
Summa tillgångar		<u>56 090 062</u>	<u>52 250 296</u>



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Balansräkning	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	847 180	847 180
Upplåtelseavgifter	2 672 270	2 672 270
	<u>3 519 450</u>	<u>3 519 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 359 847	18 958 902
Årets resultat	-6 131 122	-6 599 055
	<u>6 228 724</u>	<u>12 359 847</u>
Summa eget kapital	<u>9 748 174</u>	<u>15 879 297</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>0</u>	<u>33 300 000</u>
	0	33 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 43 300 000	0
Leverantörsskulder	556 814	420 979
Skatteskulder	156 603	296 703
Övriga skulder	Not 17 5 237	3 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 323 234</u>	<u>2 349 701</u>
	46 341 888	3 070 999
Summa skulder	46 341 888	36 370 999
Summa eget kapital och skulder	<u>56 090 062</u>	<u>52 250 296</u>



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 131 122	-6 599 055
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 157 132	1 906 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 973 990	-4 692 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-536 489	-68 460
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 112	519 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 539 590	-4 242 160
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 207 161	-1 808 167
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 207 161	-1 808 167
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 000 000	0
Årets kassaflöde	1 253 249	-6 050 327
Likvida medel vid årets början	3 232 937	9 283 264
Likvida medel vid årets slut	4 486 185	3 232 937

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
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 1 459 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.



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 460 018	15 457 716
Individuell mätning el	674 036	0
Hyror	1 193 516	969 285
Bredband	859 430	0
Övriga intäkter	381 002	276 595
Bruttoomsättning	<u>18 568 002</u>	<u>16 703 596</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-371 903	-48 386
Hyresförluster	-262	0
	18 195 837	16 655 210
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 573 823	1 467 055
Reparationer	2 689 655	2 082 744
El	1 329 630	439 819
Uppvärmning	4 139 423	4 044 364
Vatten	866 441	721 878
Sophämtning	1 226 114	1 102 869
Fastighetsförsäkring	345 008	317 612
Kabel-TV och bredband	911 632	906 553
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 035 924	1 019 544
Förvaltningsarvoden	1 079 257	1 131 621
Övriga driftkostnader	366 140	215 563
	15 563 047	13 449 622
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	20 173	24 300
Hyror och arrenden	83	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	96 589	8 105
Administrationskostnader	83 278	76 658
Extern revision	35 500	34 000
Konsultkostnader	41 275	114 025
Medlemsavgifter	28 530	68 500
	305 429	325 588
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	256 000	257 250
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga arvoden	17 300	10 000
Sociala avgifter	87 442	85 541
	365 742	357 791
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 473	1 222
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	8
Ränteintäkter HSB bunden placering	633	16 593
Övriga ränteintäkter	636	710
	4 750	18 533
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	275 672	295 966
Övriga räntekostnader	11 792	314
	287 464	296 280



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	78 665 352	78 665 352
Anskaffningsvärde mark	796 890	796 890
Årets investeringar	6 015 328	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 477 570	79 462 242
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-32 710 331	-30 853 965
Årets avskrivningar	-2 157 132	-1 856 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 867 463	-32 710 331
Utgående bokfört värde	50 610 107	46 751 911
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		
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	-1 027 102	-977 261
Årets avskrivningar	0	-49 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027 102	-1 027 102
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 808 167	0
Årets investeringar	4 207 161	1 808 167
Omklassificering till byggnad	-6 015 328	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 808 167
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2021-08-31	2020-08-31																																				
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar																																						
Skattekonto	5 953	7 238																																				
Momsfordran	346 596	69 750																																				
	352 549	76 988																																				
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																						
Förutbetalda kostnader	393 149	335 898																																				
Upplupna intäkter	202 058	6 059																																				
	595 207	341 957																																				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
Not 13 Kortfristiga placeringar																																						
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	0	1 000 000																																				
	0	1 000 000																																				
Not 14 Kassa och bank																																						
Swedbank	50 000	50 000																																				
	50 000	50 000																																				
Not 15 Skulder till kreditinstitut																																						
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Swedbank</td><td>2855413924</td><td>0,29%</td><td>2021-11-28</td><td>11 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2855413940</td><td>0,26%</td><td>2021-12-28</td><td>11 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2855413999</td><td>0,26%</td><td>2021-12-28</td><td>11 100 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2952961437</td><td>0,26%</td><td>2021-12-28</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>43 300 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Swedbank	2855413924	0,29%	2021-11-28	11 100 000	0	Swedbank	2855413940	0,26%	2021-12-28	11 100 000	0	Swedbank	2855413999	0,26%	2021-12-28	11 100 000	0	Swedbank	2952961437	0,26%	2021-12-28	10 000 000	0					43 300 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																	
Swedbank	2855413924	0,29%	2021-11-28	11 100 000	0																																	
Swedbank	2855413940	0,26%	2021-12-28	11 100 000	0																																	
Swedbank	2855413999	0,26%	2021-12-28	11 100 000	0																																	
Swedbank	2952961437	0,26%	2021-12-28	10 000 000	0																																	
				43 300 000	0																																	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		43 300 000																																				
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0																																				
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.																																						
Ställda säkerheter																																						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	43 300 800	43 300 800																																				



**HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm**

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	43 300 000	0
	43 300 000	0
Not 17 Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	5 237	3 616
	5 237	3 616
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 338	33 841
Förutbetalda hyror och avgifter	1 494 703	1 324 378
Övriga upplupna kostnader	813 193	991 482
	2 323 234	2 349 701

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Noter

2021-08-31

2020-08-31

Stockholm, den

.....
Annie Leander

.....
Anton Sahlén

.....
Karl Börjesson

.....
Marcus Claesson

.....
Marianne Cervin

.....
Martin Halvorsen

.....
Mikael Forsberg

.....
Rebecca Ihd

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Malin Wickman

.....
Av 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 2020-09-01--2021-08-31.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Revisor utsett 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 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 revisionssed 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 2020-09-01--2021-08-31 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. 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 provar 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 / 2021

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

.....
Malin Wickman
Av föreningen vald revisor