

ÅRSREDOVISNING
2002 / 03

HSB:s Brf KALKONEN

Brf Kalkonen
Thorildsvägen 2-4
112 43 Stockholm

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombud, om ombudet är äkta make(a) eller person som är närstående och varaktigt sammanboende med medlemmen eller annan medlem i föreningen. Ingen deltagare på stämman får dock såsom ombud företräda mer än en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig, daterad och gäller högst ett år efter utfärdandet.

Stockholm, den _____ november 2003.

Fullmakt för _____

att företräda _____ lägenhetsnummer _____
(namn på bostadsrättshavaren)

på ordinarie föreningsstämma för Brf Kalkonen tisdagen den 24 november 2003.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

KALLELSE

Är Du andrahandshyresgäst, se till att kallelsen når Din hyresvärd, dvs bostadsrättshavaren!

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm, organisationsnummer 702001-0653, kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Måndagen den 24 november 2003, klockan 18.30
Närvaroregistrering sker från kl 18.00. Stämman börjar prick kl 18.30!
Plats: Aulan, Thorildsplans Gymnasium, ingång från Geijersvägen

DAGORDNING

1. Val av ordförande vid stämman
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens förlust eller vinst enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Erforderligt val av representation i HSB och SBC
17. Övriga anmälda ärenden – motioner/förslag:
 - a) Motion nr 1: Krav på återinförande av gårdsregler
 - b) Förslag nr 1: Utredning om eventuell exploatering av vindarna
18. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt äger de tillsammans **en** röst. Röstberättigade är endast de medlemmar som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företrädas av ombud, om ombudet är medlemmens make/maka, sammanboende, närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Om medlem skall företrädas av ombud, skall ombudet ha skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller endast ett år från utfärdandet. Ombud, som själv är medlem och har rösträtt på stämman, kan rösta för sig själv samt för den medlem som företrädes genom fullmakten. För att registrera sig vid föreningsstämman krävs att bostadsrättsinnehavaren/ombudet uppger lägenhetsnummer.

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING KALKONEN I STOCKHOLM

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kalkonen, organisationsnummer 702001-0653, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2002-09-01 - 2003-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Brf Kalkonen är en av HSB:s äldsta och största föreningar, belägen i Holmiaområdet i S:t Görans församling vid Thorildsplan i Stockholm. Föreningen registrerades den 13 mars 1926.

Föreningen äger och förvaltar åtta fastigheter i kvarteren Kalkonen 3-5, Påfågeln 1-2 samt Silverfasanen 5-6. Fastigheterna är uppförda under åren 1926 – 1938.

Föreningen har 541 bostadsrätter upplåtna för boende, fyra bostadsrätter som lokaler samt tre hyresrätter (varav två gästlägenheter) och 30 hyresrättslokaler.

Enligt den ursprungliga ekonomiska planen är lägenhetsbeståndet fördelat på:
– 82,2 % enrumslägenheter (17 – 55kvm)
– 17,8 % tvårumslägenheter (58 – 72,5 kvm)

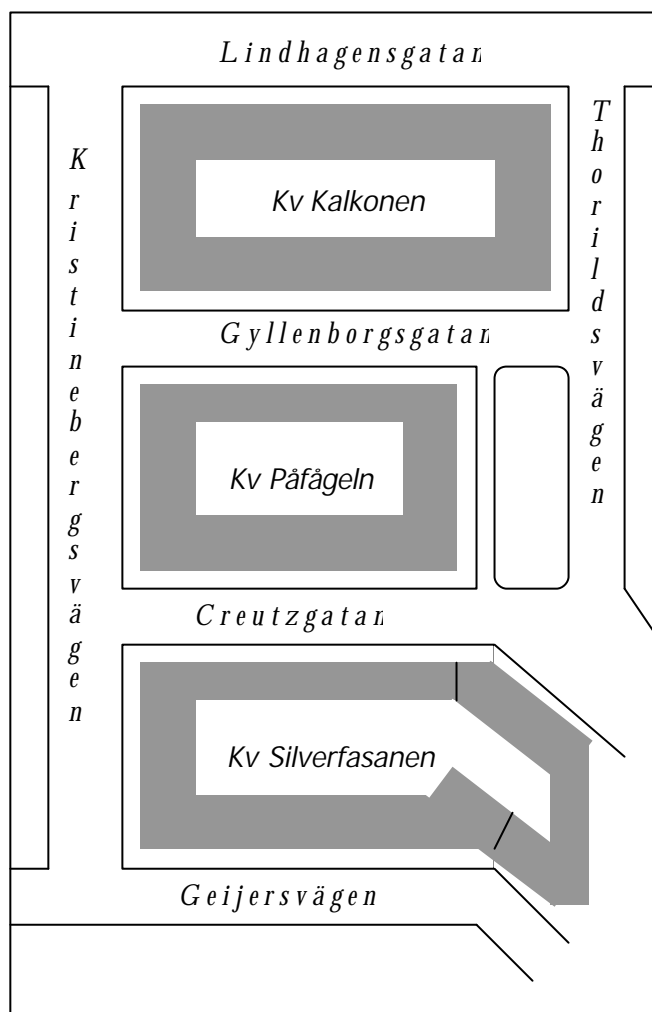
Det finns också en handfull sammanslagna lägenheter.

MEDLEMMAR

Föreningen har 545 andelar och 629 (2002: 637) medlemmar.

Under året har 85 st (2002: 77 st) överlåtelser skett. Genomsnittspriset per kvadratmeter var i början av verksamhetsåret 30068 kr (2002: 28249 kr). I slutet av augusti var genomsnittet 28114 kr per kvadratmeter (2002: 30515 kr). Beroende på storlek, läge och skick har priserna under året varierat mellan 23195 kr (2002: 20968 kr) och 36667 kr (2002: 45000 kr) per kvadratmeter. Under året har 3 191,5 kvadratmeter överlåtit till ett sammanlagt belopp av 79 097 833 kr vilket ger ett totalt genomsnitt av 24784 kr per kvadratmeter.

I slutet av förra verksamhetsåret ändrades policyn för upplåtelse i andra hand. Styrelsen anser att det för närvarande råder en mycket generös policy och var ett tag orolig för att antalet ansökningar skulle öka i en omfattning som skulle kunna innebära problem för föreningen. Ännu har dessa farhågor inte besannats, även om styrelsen kan notera en liten ökning av ansökningar jämfört med tidigare. Under året har det inkommit 49 st (2002: 41



HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

st) ansökningar om andrahandsupplåtelse av vilka 47 st (2002: 37 st) har beviljats
uthyrning inom ramen för de regler som föreningen tillämpar.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan 2002-11-26 bestått av:

Mårten Dunér	ordförande
Magnus Lindblad	vice ordförande
Charlotte Nilsson	kassör
Sara Wallin	sekreterare
Marcel Lapuhner	ledamot
Pedro Gandra	ledamot
Carl-Johan Fredriksson	suppleant
Malin Skoglund	suppleant
Andreas Björnstad	suppleant
Martin Sandelin	ledamot HSB
Marianne Cervin	suppleant HSB

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit Mårten Dunér, Magnus Lindblad, Charlotte Nilsson samt Sara Wallin, två i förening.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Under året har styrelsen haft hjälp av följande företag vid förvaltningen:

Teknisk förvaltning

ISS-Ecuro Fastighetsförvaltning, Stockholm – förvaltare Johnny Lundin

Ekonomisk förvaltning

Ecuro Ekonomiförvaltning, Uppsala

Fastighetsskötsel

Mats Gavell Fastighetsservice

REVISORER

Revisorer har varit Mikael Granholm, av föreningen vald, samt Mikael Ek, BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Mathias Henricson (sammankallande), Martin Lindblad och Mats Nyström.

ANTAL STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETERNAS TEKNISKA STATUS

- Renovering av balkongerna på Silverfasanens innergård samt balkongen mot gatan på Lindhagensgatan 61 har påbörjats.
- För att öka energieffektiviteten har renovering och utbyte av vissa delar i värmeundercentralen påbörjats.
- Målning av fönstren mot gatan på Creutzgatan 2, Thorildsplan 2 samt Gyllenborgsgatan 9 har påbörjats.
- Målning av två trapphus (Gyllenborgsgatan 20 A och B) påbörjades under förra verksamhetsåret och har slutförts under detta år.
- Under året har samtliga fastigheter besiktigats och föreningens underhållsplan har därefter uppdaterats.

Historik

Under åren 1990 – 1993 genomgick fastigheterna stambyte. I samband med detta renoverades samtliga bad- och duschrum. Nya elektriska kablar samt strömbrytare och vägguttag installerades också. Under åren 1995 – 1996 helrenoverades föreningens sju tvättstugor och utrustades vardera med tre moderna, energisnåla tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. Mangel, grovtvättmaskin och därtill hörande centrifug finns också.

Cykelparkeringarna samt -rummen

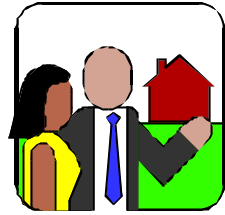
Sedan 1999 har styrelsen låtit genomföra två rensningar av gamla cyklar. Tydligt är ett intervall av två år lämpligt för denna typ av städning. Första gången rensningen genomfördes blev resultatet 120 st cyklar. Andra gången blev det 110 st cyklar. Det är anmärkningsvärt att så många medlemmar helt struntar i sina ägodelar. Under nästkommande verksamhetsår, 2003-04, lär nästa rensning behöva genomföras.

Inventering av vindsförråd - vindsröjning

Under året har den tidigare påbörjade inventeringen av vindsförråd avslutats. Genom åren har det slarvats mycket med vindsförråden vid försäljningar av lägenheter. Andra medlemmar har utnyttjat möjligheten att lägga beslag på tomma förråd. Under förra verksamhetsåret påbörjades därför en inventering av förråden. Märkliga förhållanden kom då i dagen. Det visade sig bl a att några lägenheter hade två eller flera förråd. Ordningen är nu återställd. Samtliga förråd är märkta med lägenhetsnummer och överskottet av förråd kan hyras av medlemmar som anser sig behöva flera förråd. I samband med att inventeringen avslutades genomfördes också en omfattande vindsröjning till en onödig kostnad. Det är beklagligt att vissa medlemmar anser det vara föreningens ansvar att hålla rent på de allmänna ytorna på vindarna. I samband med röjningen tömdes också de förråd som under inventeringen kom att betraktas som övergivna.

MEDLEMSKONTAKT

Varje helgfri måndag mellan kl. 19.00 och 19.30 har styrelsen haft öppet på styrelseexpeditionen, Thorildsvägen 2-4, för att medlemmarna och andra som har behov av att träffa styrelsen, t ex fastighetsmäklare, ska få möjlighet till en personlig kontakt.



Internet

Sedan våren 1999 har föreningen en egen hemsida via HSBs hemsida. Adressen är www.kalkonen.se. Observera att hemsidan under året har fått ny adress för att förenkla för dem som söker information om föreningen! Här kan man hitta information om riktlinjer, tips, regler och stadgar. Man kan också ladda hem t ex blanketten för andrahandsuthyrning. Det finns möjlighet till "chat" mellan medlemmar. Tanken är också att mäklare enkelt ska kunna hitta information om vår förening, och därmed avlastas styrelsen en hel del.

Bredband

Under 2000 antog stämman beslutet att föreningen skulle ansluta sig till bredbandsuppkoppling via HSBs avtal med Bredbandsbolaget. Tyvärr kantades installationen av problem, bl a beroende på att den entreprenör som skulle verkställa den fysiska installationen under våren 2001 gick i konkurs. Detta resulterade i att kontakterna mellan föreningen och Bredbandsbolaget var mycket kyliga under resten av året. Bl a ignorerades brev, e-post och telefonsamtal från styrelsen helt av Bredbandsbolagets representanter.

Strax före julen 2001 kunde dock anläggningen tas i bruk till många medlemmars glädje. Tyvärr gick det inte lång tid förrän nytt grus kom i maskineriet. Bredbandsbolaget ville nämligen inte kännas vid den garanti som föreningen hävdade skulle utfalla till de enskilda medlemmarnas förmån med lika många fria månader som förseningen uppgick till. Under våren 2002 ägnade därför styrelsen mycket tid åt att förmå Bredbandsbolaget att gå medlemmarna till mötes. Dessa förhandlingar har hittills varit nedslående och därför kontaktade styrelsen under hösten 2002 jurister för att ytterligare sätta press på Bredbandsbolaget. Samtidigt debatterades situationen livligt på föreningens hemsida. Styrelsen genomförde också en enkät bland de medlemmar som valt att anlita Bredbandsbolaget och frågade om de ville att styrelsen skulle fortsätta sitt arbete med att försöka få den utlovade garantin att utfalla. Svaret var ett rungande "ja". Under detta år har alltså styrelsen bl a samlat in olika uppgifter från medlemmarna, nödvändiga för en fortsatt diskussion med Bredbandsbolaget eller för att kunna driva en juridisk process. Tyvärr har detta insamlingsarbete tagit längre tid i anspråk än vad som kunde förutsägas och därför har vi ännu ej nått slutet på denna tråkiga historia.

TV-anläggningen – ComHem – Intern-TV

Föreningens gamla TV-anläggning härstammade från ett stämmobeslut 1988. Man bestämde då att skaffa egna paraboler och bli nätägare med egen distribution. Denna anläggning levde sina sista år på mycket konstgjord andning, och därför beslöt styrelsen 2001 att ansluta föreningen till *com hem* via ett centralt avtal mellan *com hem* och HSB. Genom beslutet kom föreningen att få tillgång till en betydligt bättre kvalitet på TV-

distributionen än vad som erbjöds tidigare. Under våren 2002 kunde *com hems* anläggning kopplas in med begränsad funktion och föreningens paraboler släcktes för gott under sommaren.

Föreningens intern-TV-anläggning som har spridit information till medlemmarna under många år, sloknade tyvärr samtidigt som *com hem* installerades. Efter utdragna överläggningar med *com hem* kunde intern-TVn slutligen kopplas in under oktober. Under förra hösten fördes en dialog med *com hem* om färdigställande av kabelnätet då detta tyvärr visade sig vara behäftat med flera brister. Installationen slutfördes under våren 2003. Tyvärr har åter Intern-TV-anläggningen drabbats av tekniska problem under innevarande höst. Detta beräknas dock vara löst före julen 2003.

Installation av brandvarnare

Under hösten 2002 genomfördes den planerade installationen av brandvarnare i lägenheterna. Bakom installationen fanns ett beslut av Stockholms Brand- och räddningsnämnd. Det är fastighetsägarens skyldighet att låta utföra installationen men den boendes ansvar att batteriet regelbundet byts ut.

Säkerhetsdörrar

Genom åren har flera medlemmar frågat styrelsen om det har varit möjligt att installera säkerhetsdörrar. Hittills har styrelsen avvisat detta, men under året har en undersökning av marknaden inletts. För närvarande pågår slutförhandling med en leverantör av en av föreningen godkänd säkerhetsdörr. Resultatet kommer att presenteras för medlemmarna per omgående.

MYNDIGHETSKONTAKT

Under 2001 inleddes en givande kontakt med stadsdelsnämndens tjänstemän i olika ärenden. Under detta verksamhetsår har kontakterna inte varit så täta, mycket beroende på att det inte har funnits så mycket att diskutera. Styrelsen har dock under året fortsatt att bevakat planerna för västra Kungsholmen.

Ny Bostadsrättslag

Den 1 april 2003 förändrades Bostadsrättslagen (1991:614) på en rad väsentliga punkter. De absolut viktigaste förändringarna skedde i 7 kap "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter". Bland skyldigheterna medlemmarna har, är att t ex alltid begära styrelsens tillstånd för större ombyggnader som innebär ingrepp i bärande konstruktioner, ändringar av befintliga ledningar eller andra stora ingrepp. Störningsbegreppet har också utvidgats till störningar "som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan...". Man har också skärpt kraven på medlemmarnas ansvar för lägenhetens skick. I vissa fall har föreningen möjlighet att "avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad". Man riskerar också att bli uppsagd om lägenheten vanvårdas.

Å andra sidan får inte en medlem nekas ombyggnad av sin lägenhet "om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen". Det har också blivit tillåtet att upplåta sin lägenhet i andra hand om man vill provbo med sin sambo.

GÅRDARNA

Gårdarna har använts flitigt under året, men medlemmarna har i tidigare gjorda enkäter visat begränsat intresse för att delta i skötseln. Föreningen har därför sedan ett par år en utvidgad, avtalad skötsel av gårdarna. Under sommaren har det tyvärr hållits stora och störande fester på alla tre gårdarna. Styrelsen ser allvarligt på detta, och har därför skärpt reglerna för gårdarna. Verksamhet på gårdarna som är störande för andra medlemmar är inte acceptabelt.



GEMENSAMHETSLOKALEN HÖRNET

Gemensamhetslokalen *Hörnet* återfinns i källaren i kvarteret Kalkonen, i hörnet av Kristinebergsvägen och Gyllenborgsgatan. I lokalen finns ett träningsrum, bastu, bubbelpool, tv, kök, pingisbord osv. Lokalen kan hyras i sin helhet för olika aktiviteter. Lokalen sköts av en arbetsgrupp som har hand om ärenden som hör dit, t ex medlemskap, uthyrning av lokalen, poolskötsel samt diverse aktiviteter. Arbetsgruppen har mottagning i Hörnets lokaler på "helgfria" söndagar kl. 18:00-18:30. Under året har bubbelpoolens maskineri renoverats.

FOTOLABORATORIUM

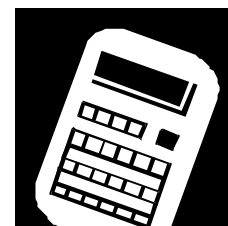
Föreningens fotolaboratorium är beläget på Geijersvägen 10. Driften sköts av användarna själva. Kontakt med fotogruppen förmedlas via styrelsen. Under året har en årsavgift införts, vilket innebär att verksamheten nu är självbärande.

GÄSTLÄGENHETER

På Gyllenborgsgatan 9 finns föreningens två gästlägenheter som de boende kan boka när det finns behov av extra sovplatser. Lägenheterna är på 19 respektive 40 kvadratmeter och utrustade med två respektive fyra bäddar samt nödvändig köksutrustning för lika många personer. Lägenheterna hyrs av föreningens medlemmar och dessa ansvarar också för att deras gäster följer fastställda regler.

EKONOMI

- Den 1 april 2003 höjdes bränsleuttaget för medlemmarna för att täcka föreningens alltjämt ökade bränslekostnader.
- Den 17 februari 2003 förföll ett av föreningens största lån. Lånebeloppet på 13 575 000 kr omsattes i två nya lån på 6 787 500 kr vardera. Lånen löper på 5 år med 4,85 procent respektive 8 år med räntan 5,20 procent.
- 500 000 kr har uttagits från Nordeas Institutionella Penningmarknadsfond för att betala lånekostnader med.
- Föreningen har lyft 595 000 kr från fonden för yttre underhåll för att täcka en del av de planerade underhållskostnaderna.



HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

RESULTATDISPOSITION

Årets resultat är 25 kr.

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

HSB:S BRF KALKONEN

Org nr 702001-0653

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2002-09-01 - 2003-08-31

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Brf Kalkonen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2002-09-01
- 2003-08-31.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att vinstmedlen:

balanserade vinstmedel	4 549 729
årets vinst	25
	4 549 754

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	400 000
i ny räkning balanseras	4 549 753
	4 549 754

RESULTATRÄKNING	NOT	020901 -030831	010901 -020831
Föreningens intäkter	1	13 237 315	12 645 999
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	- 877 536	- 1 696 581
Driftkostnader	3	- 7 938 052	- 7 838 925
Förvaltnings- och externa kostnader	4	- 231 934	- 189 816
Personalkostnader	5	- 201 955	- 220 791
Avskrivningar	6	- 611 974	- 624 213
Resultat före finansiella poster		3 375 864	2 075 673
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	574 518
Övriga ränteintäkter och liknande resultat- poster	7	18 793	79 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 2 308 739	- 2 520 106
Resultat efter finansiella poster		1 085 918	209 625
Resultatdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	668 743
Resultat före skatt		1 085 918	878 368
Statlig skatt		- 1 085 893	- 878 368
Årets resultat		25	0

BALANSRÄKNING	NOT	030831	020831
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	46 444 859	47 053 024
Mark		796 890	796 890
Maskiner och inventarier	10	26 666	30 475
		47 268 415	47 880 389
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	6 044 518	6 544 518
Övriga fordringar		3 700	3 700
		6 048 218	6 548 218
Summa anläggningstillgångar		53 316 633	54 428 607
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 474	93
Kundfordringar		1 930	8 964
Övriga fordringar	12	228 995	379 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	170 763	175 164
Avräkningskonto tidigare förvaltare		28 731	2 302 525
Avräkningskonto Ecuro Ekonomiförvaltning		1 812 574	0
		2 263 467	2 865 934
Kassa och bank		120 757	567 261
Summa omsättningstillgångar		2 384 224	3 433 195
SUMMA TILLGÅNGAR		55 700 857	57 861 802

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		842 850	842 850
Upplåtelseavgifter		291 250	291 250
Summa bundet eget kapital		1 134 100	1 134 100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Yttre reparationsfond		7 697 555	8 292 555
Balanserat resultat		4 549 729	4 549 729
Årets resultat		25	0
Summa fritt eget kapital		12 247 309	12 842 284
Summa eget kapital		13 381 409	13 976 384
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	38 261 688	39 933 128
Mottagna depositioner		7 731	7 731
Summa långfristiga skulder		38 269 419	39 940 859
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		233 700	1 722 233
Skatteskulder		1 096 187	539 001
Övriga skulder	16	871 834	92 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 848 308	1 590 632
Summa kortfristiga skulder		4 050 029	3 944 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 700 857	57 861 802
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		58 576 400	58 576 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år med följande undantag. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Avsättningar till Fritt eget kapital. Överföring till fonden redovisas därmed över balansräkningen. Den inre reparationsfonden har omklassificerats från Avsättningar till Övriga skulder i balansräkningen. Avsättning till inre fonden har upphört. Enligt årsredovisningslagen har dispositionsfonden upphört som begrepp och har därmed överförts till balanserat resultat. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Föreningens anläggningstillgångar består (främst) av byggnad och mark.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden.

Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

NOTER

	030831	020831
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	48 000	37 800
Hysesintäkter lokaler	478 621	542 620
Årsavgifter bostäder	9 459 203	9 469 445
Årsavgifter lokaler	152 161	162 816
Kabel-TV	0	1 140
Uppvärmning	2 883 229	2 398 155
Outhyr	- 9 870	- 61 156
Gemensamhetslokal Hörnet	66 221	39 200
Solarium	4 100	2 400
Övriga ersättningar/intäkter	52 381	3 730
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	31 459	0
Gästlägenheter	71 810	49 190
	13 237 315	12 645 340

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	229 553	190 426
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 242 983	1 506 155
Avgår lyft ur föreningens reparationsfond	- 595 000	0
	877 536	1 696 581

3 Driftskostnader

Fastighetskötsel entreprenad	464 527	660 965
Städning entreprenad	294 924	347 370
Städning material	42 538	56 525
Yttre renhållning och snöröjning	77 950	77 351
Mark-/trädgårdsskötsel	124 806	82 290
Vindsstädning	97 506	0
Fastighetsel	430 378	324 057
Uppvärmning	3 173 732	2 817 297
Vatten	531 052	648 247
Sophämtning	481 631	473 559
Fastighetsförsäkringar	186 955	183 275
Bevakningskostnader	15 609	13 234
Kabel-TV	515 297	888 399
Fastighetsskatt	985 338	812 451
Övriga driftskostnader	3 882	24 443
Hörnet	3 569	2 831
Gästlägenhet	0	6 049
Solarium	11 950	7 550
Arvode teknisk och kameral förvaltning	496 408	413 032
	7 938 052	7 838 925

4 Förvaltnings - och externa kostnader

Administration, kontor, övrigt	42 002	43 003
Överlåtelse-/pantkostnader	49 408	0
Revisionsarvode	11 250	10 631
Konsultarvode	5 976	4 075
Advokat-/rättegångskostnader	30 005	19 776
Medlems-/föreningsavgifter	68 420	68 420
Övriga externa tjänster	24 872	43 912
	231 933	189 817

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	146 000	151 000
Ersättning förlorad arbetsinkomst	11 398	17 170
Sociala avgifter	44 557	47 568
Övriga personalkostnader	0	5 053
	201 955	220 791

6 Avskrivningar

Byggnad	272 833	616 596
Om-/tillbyggnad	335 332	0
Inventarier/verktyg	3 809	7 617
	611 974	624 213

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	12 965	66 409
Överskatteränta ej skattepliktig	5 828	13 131
	18 793	79 540

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 298 751	2 502 547
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	9 988	17 558
	2 308 739	2 520 105

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	58 250 378	58 250 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	58 250 378	58 250 378

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 11 197 354	- 10 580 758
Årets avskrivningar enligt plan	- 608 165	- 616 596
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 805 519	- 11 197 354

Utgående bokfört värde

	46 444 859	47 053 024
Taxeringsvärden byggnader	104 055 000	87 018 000
Taxeringsvärden mark	95 877 000	80 132 000
	199 932 000	167 150 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	38 092	38 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 092	38 092

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	- 7 617	0
Årets avskrivningar enligt plan	- 3 809	- 7 617
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 426	- 7 617

Utgående bokfört värde

	26 666	30 475
--	---------------	---------------

HSBs Brf Kalkonen
 organisationsnummer 702001-0653

11 Värdepapper

Namn		Bokfört värde
Nordea Institutionell Penningmarknadsfond		6 044 518
		6 044 518

12 Övriga fordringar

Skattekonto	209 152	206 755
Övriga kortfristiga fordringar	19 843	172 433
	228 995	379 188

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	62 580	61 793
Upplupna inkomsträntor	3 025	42 255
Förutbetald renhållning	11 604	0
Övriga interimfordringar	93 554	71 116
	170 763	175 164

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	842 850	291 250	8 292 555	4 549 729	
Uttag från yttre fond			- 595 000		
Årets resultat					25
Belopp vid årets utgång	842 850	291 250	7 697 555	4 549 729	25

15 Fastighetslån

Stadshypotek	5,70%	2003-12-01	104 286
Nordea	5,95%	2006-11-15	4 025 500
Nordea	5,50%	2004-03-01	4 046 250
Nordea	4,85%	2008-01-16	6 719 624
Nordea	5,20%	2011-01-19	6 719 624
Nordea	5,53%	2006-11-15	8 950 000
Nordea	4,16%	Rörligt	1 365 000
Nordea	5,80%	2005-04-29	<u>7 160 000</u>
			39 090 284
		Kortfristig del av lån	<u>-828 596</u>
			38 261 688

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	828 596	0
Inre reparationsfond	40 713	40 713
Periodisering hyra	2 525	51 980
	871 834	92 693

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	320 185	436 257
Förutbetalda hyror och avgifter	872 952	840 148
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	11 697	0
Upplupen uppvärmning	129 115	0
Upplupna elavgifter	2 066	0
Upplupen renhållning	70 407	0
Upplupna reparationer/underhåll	252 157	0
Upplupna övriga kostnader	174 729	299 226
	1 848 308	1 590 631

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

Stockholm 2003-11-04

Mårten Dunér
Ordförande

Magnus Lindblad
Vice Ordförande

Charlotte Nilsson
Kassör

Sara Wallin
Sekreterare

Pedro Gandra
Ledamot

Marcel Lapuhner
Ledamot

Martin Sandelin
Ledamot HSB

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits 2003-11-

Mikael Ek
Revisor
BoRevision AB

Mikael Granholm
Revisor Föreningsvald

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

MOTION TILL STÄMMAN 2003

Problem med våra gårdar:

- Upprepade stora fester.
- En person (=lägenhet) tar alla möbler i anspråk. Bord, stolar reserveras redan vid 15.00-16.00-tiden.
- Vanskötsel av grill och mat.
- Kvarlämnade grillar, matrester, ölburkar etc. För att inte tala om ljudnivån.

Yrkande:

- att stämman beslutar om återgång till de allmänna reglerna som finns. Styrelsen informerar om gällande regler.

För kännedom:

En lägenhet = ett bord. Stora fester hänvisas till gemensamhetslokalen. Enligt kontakt med polisen så hänvisar de till styrelsen. Interna ordningsproblem inget för polisen.

Eija Heininen
Creutzgatan 11, nb
112 44 Stockholm

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

Brf Kalkonen
Thorildsvägen 2-4
112 43 Stockholm

SVAR PÅ MOTION OM ORDNINGSGREGLER PÅ GÅRDARNA

Motionären tar upp ett problem som styrelsen ser mycket allvarligt på. Det är fullkomligt oacceptabelt att medlemmar/boende i föreningen stör sina grannar, oavsett om det sker genom fester i bostaden, i gemensamhetslokalen Hörnet eller på gårdarna. Detta är reglerat i Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 9 §. Lagen har dessutom skärpts på ett flertal punkter den 1 april 2003.

Lokala regler, gällande i Brf Kalkonen, är också anslagna på gårdsdörrarna, vilket gör att ingen som går ut på gårdarna kan skylla på att man inte känner till dem.

Styrelsen har denna sommar och höst fått flera klagomål på stora, bullriga fester på gårdarna. Detta har föranlett styrelsen att skärpa reglerna för fester på gårdarna. Nya regler är redan fastslagna, bl a ska fester på gårdarna med fler än 12 deltagare föränmälas till styrelsen eller fastighetsskötaren. De nya reglerna är också anslagna på samtliga dörrar som leder ut till gårdarna.

Styrelsen vill också inskräpa i medlemmarna att det är allas ansvar att vi trivs i vår förening. Medlemmar som upplåter sina bostäder i andra hand är ansvariga för sina andrahandshyresgäster.

Styrelsen föreslår stämman 2003 att med detta svar betrakta motionen som besvarad.

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

Brf Kalkonen
Thorildsvägen 2-4
112 43 Stockholm

FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA 2003

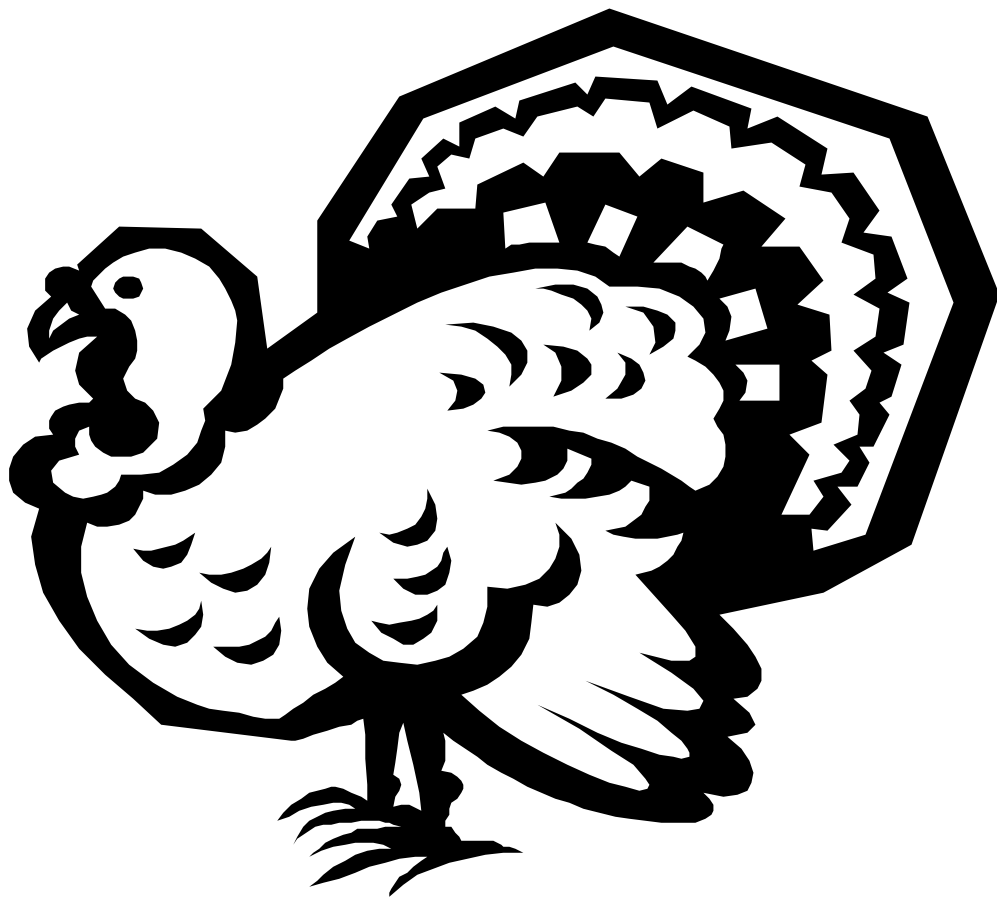
Förslag från styrelsen angående utredning om eventuell exploatering av vindarna.

Under de senaste åren har styrelsen vid ett flertal tillfällen fått ansökningar av enskilda medlemmar om köp av delar av föreningens vindar. Hittills har styrelsen avslagit dessa ansökningar, bl a med hänvisning till gamla, men fortfarande gällande, regler.

Under senare tid har dock förutsättningarna för en exploatering av vindarna förändrats i Stockholm kommun. Detta har föranlett medlemmar att ånyo ansöka om köp av yta på vindarna.

Styrelsen föreslår därför stämman 2003 att ge tillträdande styrelse i uppdrag att utreda vad en eventuell exploatering av föreningens vindar skulle komma att innebära för föreningen.

Utredningen skall redovisas för medlemmarna senast på stämman 2004.



Årsredovisningen är en värdehandling.
Medlemmar erhåller ett exemplar vardera.
Ytterligare exemplar kostar 50 kr för medlemmar, 70 kr för övriga.