



Årsredovisning 2003/2004



HSB:s bostadsrättsförening Kalkonen

KALLELSE

Är du andrahandshyresgäst, se till att kallelsen når din hyresvärd, dvs bostadsrättshavaren!

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

Tid: Tisdagen den 23 november 2004, 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. Anmälda ärenden – förslag:
 - a) Förslag till att anta nya stadgar, 2003 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening. Stadgeförslaget finns anslaget i samtliga trapphus och finns också tillgängligt på fastighetsskötarens expedition, samt styrelsemottagning. Det finns även tillgängligt på föreningens hemsida.
 - b) Förslag från styrelsen angående 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.

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 2003-09-01 - 2004-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

BRF KALKONEN

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 till största delen under åren 1926 – 1928.

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

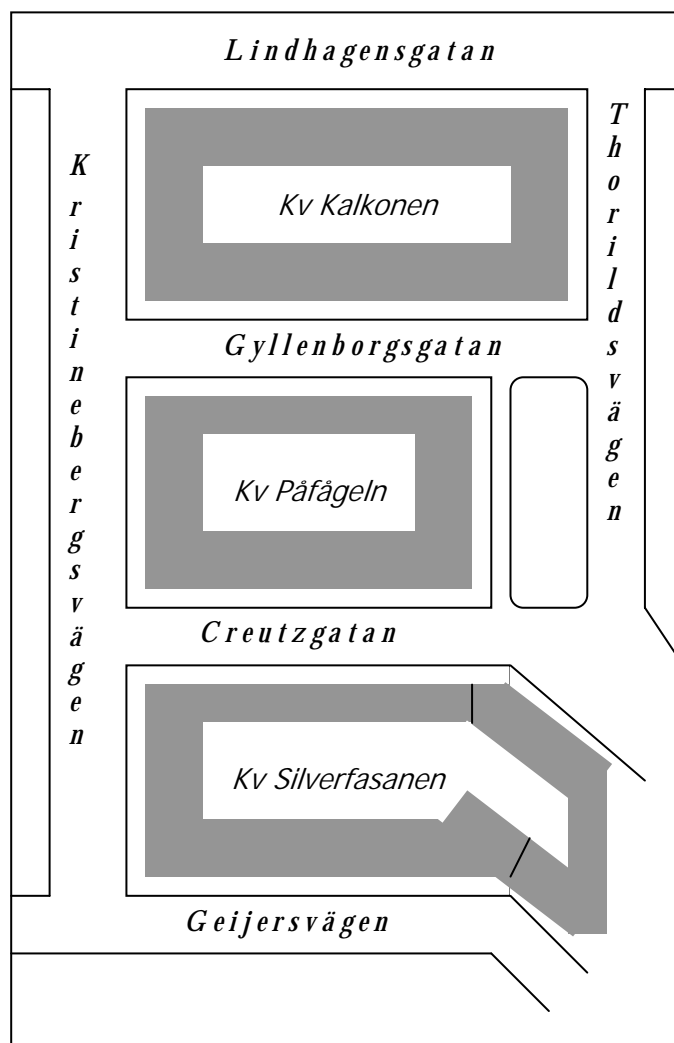
Föreningen har 545 andelar och 603 (2003: 629) medlemmar.

Överlåtelser

Under året har 86 st (2003: 85 st) överlåtelser skett. Genomsnittspriset per kvadratmeter var i början av verksamhetsåret 29 168 kr (2003: 28 114 kr). I slutet av augusti var genomsnittet 28 269 kr per kvadratmeter (2003: 30 068kr). Beroende på storlek, läge och skick har priserna under året varierat mellan 18 339 kr (2003: 23 195 kr) och 40 789 kr (2003: 36 667 kr) per kvadratmeter. Under året har 3084 kvadratmeter överlåtit till ett sammanlagt belopp av 88 351 799 kr vilket ger ett totalt genomsnitt av 28 648,44 kr (2003: 24784) per kvadratmeter.

Andrahandsupplåtelser

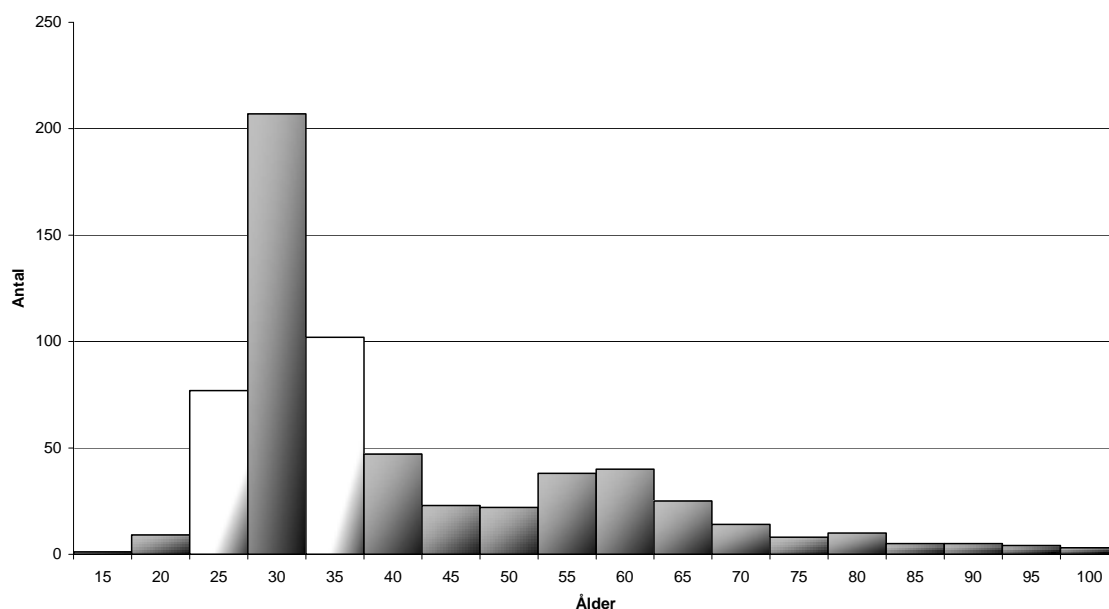
Under året har det inkommit 47 st (2003: 49 st) ansökningar om andrahandsupplåtelse av vilka 45 st (2003: 47 st) har beviljats uthyrning inom ramen för de regler som föreningen tillämpar. Av de 45 godkända har upplåtelse tiden kortats ner i 4 ansökningar.



Åldersfördelning

Åldersspridningen bland föreningen medlemmar är stor och varierar mellan 16-99 år, med en markant topp kring 30 år. Hela 53 % av medlemmarna är 25-35 år gamla. Siffran för boende bedöms vara ännu högre bland annat på grund av andrahandsupplåtelser och delat ägarskap.

Åldersfördelning medlemmar 2004



STYRELSEN

Styrelsen har sedan 2003-11-24 bestått av:

Andreas Björnstad	ordförande	
Pedro Gandra	vice ordförande	
Ulrika Snellman	kassör	
Sara Wallin	sekreterare	
Linn Bergman	ledamot	
Marcel Lapuhner	ledamot	
Louise Skalin	ledamot	
Peter Reading	suppleant	T o m 2004-05-26
Mattias Eriksson	suppleant	
Victoria Nikander	suppleant	
Marianne Cervin	ledamot HSB	
Martin Sandelin	suppleant HSB	

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har varit Andreas Björnstad, Pedro Gandra, Ulrika Snellman samt Sara Wallin, två i förening.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

Teknisk förvaltning

ISS-Ecuro Fastighetsförvaltning, Stockholm – förvaltare Jonny Lundin och Robert Engholm

Ekonomisk förvaltning

Ecuro Ekonomiförvaltning, Uppsala

Fastighetsskötsel

Mats Gavell Fastighetsservice

REVISORER

Revisorer har varit Anna Reuterswärd, av föreningen vald, samt Mikael Ek, BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor. Ordinarie av föreningen vald revisor Mikael Granholm har under året avflyttat från föreningen och på egen begäran lämnat sitt uppdrag.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Mårten Dunér (sammankallande), Mathias Henricson Martin Lindblad, Mats Nyström och Agneta Wirberg

ANTAL STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETERNAS TEKNISKA STATUS

Historik

Under åren 1974-75 genomfördes byte av stammar för vatten och avlopp i kök. Under åren 1990 – 1993 genomgick fastigheterna stambyte i badrum och 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 energisnåla tvättmaskiner, två torktumlare och ett torkskåp. Tvättmaskinerna byttes under 2004 ut mot nya maskiner med högre kapacitet och kortare tvättid. Tre tvättstugor med grovtvättmaskin och därtill hörande centrifug finns också.

Under året

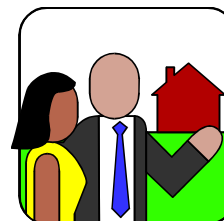
- € För att öka energieffektiviteten har renovering och utbyte av vissa delar i värmeundercentralen genomförts.
- € Målning av fönstren mot gatan på Creutzgatan 2, Thorildsplan 2 samt Gyllenborgsgatan 9 slutfördes under året.
- € Under året har samtliga fastigheter besiktigats.

CYKELPARKERINGAR OCH CYKELRUM

Sedan 1999 har styrelsen låtit genomföra rensningar av gamla cyklar. Vid varje utrensning har 100-150 cyklar omhändertagits. Under 2004 genomfördes ånyo utrensning av cyklar med samma resultat. Det är anmärkningsvärt att så många medlemmar helt struntar i sina ägodelar.

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. Efter några år av ökad satsning på medlemsinformation via hemsida, intern-tv och Kalkonbladet, som publiceras i alla portar, har medlemsmottagningen det senaste året huvudsakligen bestått av ärenden rörande betalningar av Hörnetbokningar och Hörnetmedlemskap. Som ett led i satsningar på förbättrad medlemservice överfördes dessa under året till fastighetsskötaren. Efter detta sjönk antalet besökande till medlemsmottagningen till ca 1-2 i veckan, varför öppethållningen reducerades till varannan måndag.



HEMSIDAN

Sedan våren 1999 har föreningen en egen hemsida via HSBs hemsida. Adressen är <http://kalkonen.se>. Här kan man hitta information om riktlinjer, tips, regler och stadgar. Man kan också ladda hem t ex blanketten för andrahandsuthyrning och årsredovisning. Det finns möjlighet för medlemmar att utbyta åsikter och information i medlemsforumet Turkeytalk. Tanken är också att mäklare enkelt ska kunna hitta information om vår förening, och därmed avlastas styrelsen en hel del. Hemsidan har under året fått ny grafisk profil och utökats med ytterligare information.

Under senare år har en allt större del av alla medlemsärenden behandlats via e-post. För att ytterligare underlätta kontakterna med föreningen fick under året bl a styrelse, valberedning, fastighetsskötare och förvaltare nya enhetliga e-postadresser.

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 i icke färdigställt skick. 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 tiden sedan dess har föreningen haft en utdragen dialog med Bredbandsbolaget om färdigställande av nätet och verkställande av installationsgarantin. Hösten 2002 kontaktade styrelsen jurister för att ytterligare sätta press på Bredbandsbolaget. 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 2003 samlade styrelsen in olika uppgifter från medlemmarna, nödvändiga för en fortsatt diskussion med Bredbandsbolaget och för att kunna driva en juridisk process.

Efter utdragna diskussioner genomförde bredbandsbolaget 2003 kompletterande arbeten på föreningens nät i syfte att färdigställa detta. Dessa arbeten avslutades under verksamhetsåret när resterande ringklockor, som satts ur funktion i samband med installationen 2001, reparerades. Tre år försenat är bredbandsnätet är nu

slutligen efter fyra besiktningar och långa och många kontakter färdigställt. Förhandlingarna med bredbandsbolaget rörande installationsgaranti mm har under året också gått in ett nytt skede.

SÄKERHETSDÖRRAR

Genom åren har flera medlemmar frågat styrelsen om det har varit möjligt att installera säkerhetsdörrar. Styrelsen inledde därför under 2003 en undersökning och upphandling av ramavtal för säkerhetsdörrar. Tyvärr förlorade den vinnande leverantören rätten att leverera den upphandlade dörren en tid efter att avtal tecknats. En ny upphandlingsrunda påbörjades därför under verksamhetsåret med målsättning att kunna presentera en godkänd visningsdörr under hösten 2004.

MYNDIGHETSKONTAKT

Under 2001 inleddes en givande kontakt med stadsdelsnämndens tjänstemän i olika ärenden. Under detta verksamhetsår har föreningen bl a bevakat utvecklingen av planerna på utbyggnad av västra Kungsholmen samt kommande förslag till ny detaljplan för vårt område.

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 några år en utvidgad, avtalad skötsel av gårdarna. Under året kompletterades och förnyades trädgårdsmöblerna på samtliga gårdar till mångas glädje.



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 mm. 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 golvet bytts ut. Vidare har nytt kylskåp och ny stereoanläggning införskaffats. En ny motionscykel och en s.k. crosstrainer m.m. har också införskaffats till träningsrummet. En utredning med syfte att kvalitetssäkra vattenkvaliteten i bubbelpoolen har startats.

FOTOLABORATORIUM

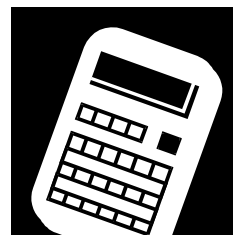
Föreningens fotolaboratorium är beläget på Geijersvägen 10. Driften sköts av användarna själva. Kontakt med fotogruppen förmedlas via styrelsen. Under året har årsavgiften slopats och ersatts av en engångsavgift, som även inkluderar kemikalier. Brandskyddet har också setts över.

GÄSTLÄGENHETER

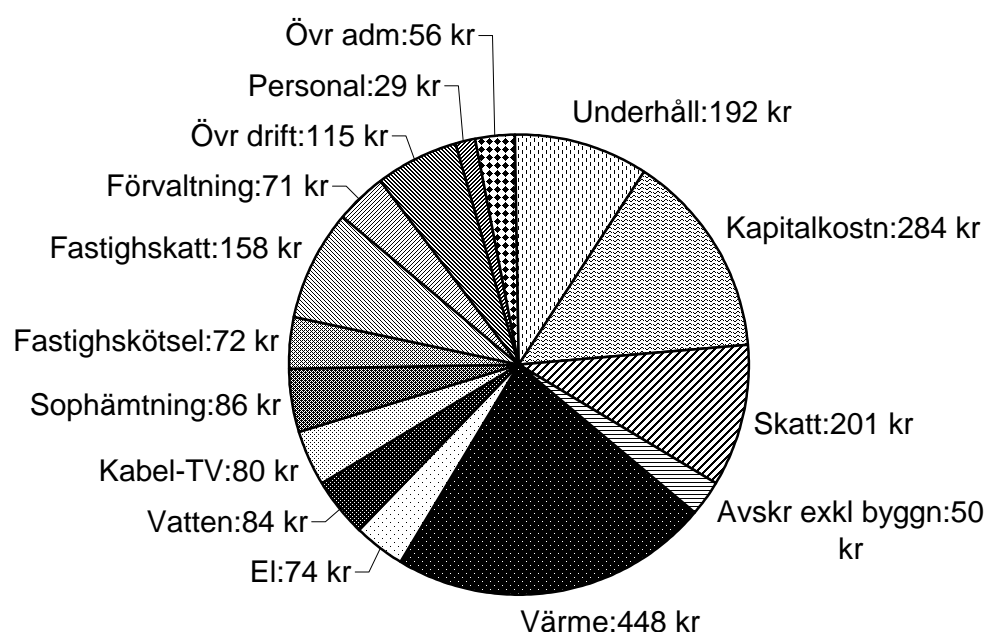
På Gyllenborgsgatan 9 finns föreningens två gästlägenheter som de boende kan boka när det finns behov av extra sovplatser. Lägenheterna är på 19 respektive 40 kvadratmeter och utrustade med två respektive fyra bäddar samt nödvändig köksutrustning för lika många personer. Lägenheterna hyrs av föreningens medlemmar och dessa ansvarar också för att deras gäster följer fastställda regler. Under året har lägenheterna renoverats och nya möbler och husgeråd införskaffats. Från den 1 augusti höjdes hyran per dygn med 50 kr till 200 respektive 250 kr.

EKONOMI

- € Inga avgiftshöjningar planeras för nästa verksamhetsår.
- € Under våren har två lån förfallit. Bägga har förts över på rörlig ränta då ränteläget varit gynnsamt. Avsikten är att binda beloppen under nästa verksamhetsår.



Fördelning av en månadsavgift på 2000 kr



FÖRVALTNINGEN

Under året gick pensionerades föreningens förvaltare Jonny Lundin och ersattes av Robert Engholm.

Administration

En översyn av administrativa rutiner har under året genomförts med syfte att snabba upp beslutsprocesser och betalningslogistik. Bl a har föreningen bytt adress till förvaltaren för alla leverantörer, mäklare och överlåtelseärenden. Förvaltaren har också fått utökad befogenhet att godkänna överlåtelse och betalningar enligt en i förhand avtalad lista. Handläggningstiderna för överlåtelse har därigenom kunnat kortas från ca 1-9 veckor till 1-3 dagar.

Förbättringar av resultat

En rad resultatförbättrande åtgärder har under året utretts och genomförts.

- € BI a har byte av elleverantör skett. Fastighetselen har också handlats upp till bundet pris, vilket beräknas ge betydligt lägre elkostnader.
- € Installation av nya effektivare tvättmaskiner kopplade till fjärrvärmvärmt varmvatten bidrar till minskade energikostnader.
- € Möjligheten till s.k. enhetsmätning av el, där fastigheterna delar på ett fåtal abonnemang har undersökts.
- € Ändrade rutiner för debitering av vattenkostnader för lokalinnehavare förväntas ge väsentligt lägre nettokostnader för vatten.
- € En lokalinventering har genomförts som resulterat i en ökning av den uthyrningsbara ytan.

Sammantaget förväntas dessa åtgärder ge årliga resultatförbättringar på 100-200 tkr.

Andra åtgärder

Åtgärder i syfte att öka medlemsnyttan och effektivisera förvaltningen har också genomförts.

- € Upphandling av ny ändamålsenlig underhållsplan har påbörjats.
- € En intern utredning av lås, larm och säkerhet och tillgänglighet till gårdar och andra utrymmen i föreningen har genomförts.
- € En utredning och projektering av nytt gemensamt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenheter, Hörnet och hobbyrum har genomförts.
- € Hörnetrelaterade betalningar och utkvittering av passerkort mm har flyttats till fastighetsskötaren.
- € Flytt av medlemsmottagning och mötesrum till mer ändamålsenliga lokaler på Thorildsvägen 2-4 har projekterats och påbörjats.

HSBs Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

RESULTATDISPOSITION

Årets resultat är 208 933 kr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 149 754
årets vinst	208 933

4 358 687

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	400 000
i ny räkning överföres	3 958 687

4 358 687

HSB:s Brf Kalkonen

702001-0653

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2003-09-01 - 2004-08-31

Resultaträkning	Not	2003-09-01 -2004-08-31	2002-09-01 -2003-08-31
Föreningens intäkter	1	14 055 362	13 237 315
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 297 356	-877 536
Driftskostnader	3	-8 017 635	-7 938 052
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-379 161	-231 934
Personalkostnader	5	-193 009	-201 955
Avskrivningar	6	-613 174	-611 974
Resultat före finansiella poster		3 555 027	3 375 864
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		23 875	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 124	18 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 959 468	-2 308 739
Resultat efter finansiella poster		1 630 558	1 085 918
Statlig skatt		-1 421 625	-1 085 893
Årets resultat		208 933	25

Balansräkning	Not	2004-08-31	2003-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	47 376 694	46 444 859
Mark		796 890	796 890
Maskiner och inventarier	10	27 657	26 666
		48 201 241	47 268 415
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Värdepapper	11	6 068 393	6 044 518
Övriga fordringar		3 700	3 700
		6 072 093	6 048 218
Summa anläggningstillgångar		54 273 334	53 316 633
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		647	20 474
Kundfordringar		2 949	1 930
Övriga fordringar	12	162 843	228 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	447 596	170 763
Avräkningskonto tidigare förvaltare		0	28 731
Avräkningskonto Ecurow Ekonomiförvaltning		1 908 353	1 812 574
		2 522 388	2 263 467
Kassa och bank		3 585	120 757
Summa omsättningstillgångar		2 525 973	2 384 224
Summa tillgångar		56 799 307	55 700 857

Balansräkning	Not	2004-08-31	2003-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		842 850	842 850
Upplåtelseavgifter		291 250	291 250
Yttre reparationsfond		8 097 555	7 697 555
Summa bundet eget kapital		9 231 655	8 831 655
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 149 754	4 549 729
Årets resultat		208 933	25
Summa fritt eget kapital		4 358 687	4 549 754
Summa eget kapital		13 590 342	13 381 409
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	37 270 731	38 261 688
Mottagna depositioner		7 731	7 731
Summa långfristiga skulder		37 278 462	38 269 419
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		588 570	233 700
Skatteskulder		1 427 232	1 096 187
Övriga skulder	16	868 484	871 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 046 217	1 848 308
Summa kortfristiga skulder		5 930 503	4 050 029
Summa eget kapital och skulder		56 799 307	55 700 857
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		58 576 400	58 576 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

		2003-09-01	2002-09-01
Kassaflödesanalys	Not	-2004-08-31	-2003-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 630 558	1 085 919
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m	18	-808 451	-1 068 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		822 107	17 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-191 873	141 247
Förändring av kortfristiga skulder		1 881 566	-723 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 511 800	-564 878
Investeringsverksamheten			
Materiella anläggningstillgångar	19	-1 546 000	0
Finansiella anläggningstillgångar	20	-23 875	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 569 875	500 000
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	21	-992 049	-842 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-992 049	-842 844
Årets kassaflöde		-50 124	-907 722
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	22	1 962 062	2 869 785
Likvida medel vid årets slut	22	1 911 938	1 962 063

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 Fritt eget kapital till Bundet eget kapital. Såväl överföring till som utnyttjande av fonden redovisas därmed över balansräkningen.

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

	2004-08-31	2003-08-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	48 000	48 000
Hysesintäkter lokaler	541 235	478 621
Årsavgifter bostäder	9 408 197	9 459 203
Årsavgifter lokaler	137 244	152 161
Uppvärmning	3 559 383	2 883 229
Outhyrt	-1 269	-9 870
Gemensamhetslokal	16 600	66 221
Solarium	0	4 100
Trappstädning	600	0
Övriga ersättningar/intäkter	41 202	52 381
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	191 467	31 459
Gästlägenhet	112 703	71 810
	14 055 362	13 237 315
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	234 088	229 553
Reparationer och underhåll enl underh.pl	1 063 268	1 242 983
Avgår lyft ur föreningens rep.fond ./.	0	-595 000
	1 297 356	877 536

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	487 162	464 527
Entr kostnad städ	345 115	294 924
Städn.material	0	42 538
Yttre renhållning och snöröjning	129 692	77 950
Mark- o trädgårdssk.	61 002	124 806
Vindsstädning	0	97 506
Fastighetsel	502 443	430 378
Uppvärmning	3 031 425	3 173 732
Vatten	564 774	531 052
Sophämtning	596 979	481 631
Fastighetsförsäkringar	193 999	186 955
Självrisk/rep. försäkringsskador	7 506	0
Bevakningskostnader	14 512	15 609
Kabel-TV	422 280	515 297
Fastighetsskatt	1 069 670	985 338
Skatt för utredning	66 152	0
Övriga driftskostnader	15 957	3 882
Hömet	26 390	3 569
Solarium	4 000	11 950
Arvode tekn förvaltn	478 576	496 408
	8 017 634	7 938 052

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	53 541	42 002
Överlåt/pantkostn	200 404	49 408
Revisionsarvode	18 188	11 250
Konsultarvode	19 321	5 976
Adv/rättegångskostn	8 725	30 005
Medlems/föreningsavg	68 420	68 420
Övriga externa tjänster	10 563	24 872
	379 162	231 933

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	146 400	146 000
Löner	0	11 398
Sociala avgifter	42 734	44 557
Övriga personalkostnader	3 875	0
	193 009	201 955

6 Avskrivningar

Byggnad	272 833	272 833
Om/tillbyggnad	335 332	335 332
Inventarier/verktyg	5 009	3 809
	613 174	611 974

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	11 124	12 965
Överskatteränta ej skattepliktig	0	5 828
	11 124	18 793

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 959 468	2 298 751
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	9 988
	1 959 468	2 308 739

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	58 250 378	58 250 378
Kabel-TV anläggning	1 540 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	59 790 378	58 250 378

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-11 805 519	-11 197 354
Årets avskrivningar enligt plan	-608 165	-608 165
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 413 684	-11 805 519

Utgående bokfört värde

47 376 694 **46 444 859**

Taxeringsvärden byggnader

98 962 000 104 055 000

Taxeringsvärden mark

134 428 000 95 877 000

233 390 000 **199 932 000**

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	38 092	38 092
Nyanskaffningar	6 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 092	38 092

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-11 426	-7 617
Årets avskrivningar enligt plan	-5 009	-3 809
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 435	-11 426

Utgående bokfört värde

27 657 **26 666**

11 Värdepapper

Namn

Nordea Institutionell Penningmarknadsf

Bokfört värde

6 068 393

6 068 393

HSB:s Brf Kalkonen
702001-0653

12 Övriga fordringar

Skattekonto	143 000	209 152
Övr kortfrist fordr	19 843	19 843
	162 843	228 995

13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	65 710	62 580
Upplupna inkomsträntor	3 277	3 025
Förutbetald renhållning	42 200	11 604
Förutbetald kabel-tv	124 989	0
Övriga interimfordringar	211 420	93 554
	447 596	170 763

14 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	842 850	291 250	7 697 555	4 549 729	25
Disposition av föregående års resultat			400 000	-399 975	-25
Årets resultat					208 933
Belopp vid årets utgång	842 850	291 250	8 097 555	4 149 754	208 933

15 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

Nordea 5,95% 2006-11-15	3 882 271	4 025 500
Nordea 5,20% 2011-01-19	6 583 872	6 719 624
Nordea 4,85% 2008-01-16	6 583 842	6 719 624
Nordea 2,478% Rörligt	3 963 250	4 046 250
Nordea 5,53% 2006-11-15	8 750 000	8 950 000
Nordea 5,80% 2005-04-29	7 000 000	7 160 000
Nordea 2,638% Rörligt	1 335 000	1 365 000
Stadshypotek 5,70%	0	104 286
Avgår kortfristig del av lån	-827 504	-828 596
	37 270 731	38 261 688

16 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	827 504	828 596
Inre reparationsfond	39 195	40 713
Periodisering hyra	1 729	2 525
Avräkning Autogiro	56	0
	868 484	871 834

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	285 073	320 185
Förutbetalda hyror och avgifter	1 001 189	872 952
Upplupna avtalskostnader	1 540 000	0
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	18 846	11 697
Upplupen uppvärmning	132 390	129 115
Upplupna elavgifter	11 600	2 066
Upplupen renhållning	13 194	70 407
Upplupna reparationer/underhåll	28 925	252 157
Upplupna övriga kostnader	0	174 729
	3 046 217	1 848 308

18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	613 174	611 974
Uttag yttre reparationsfond	0	-595 000
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-1 421 625	-1 085 893
	-808 451	-1 068 919

19 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Investeringar utemöbler	-6 000	0
Kabel-TV anläggning	-1 540 000	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 546 000	0

20 Finansiella anläggningstillgångar

Förändring finansiella anläggningstillgångar

Bokfört värde på inlösta finansiella anläggningstillgångar	0	500 000
Ränta vid försäljning av andelar	-23 875	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-23 875	500 000

21 Långfristiga skulder

Amortering av lån	992 049	842 844
-------------------	---------	---------

22 Likvida medel

Likvida medel

Kassa och bank

Avräkning Ecurol Ekonomiförvaltning AB

3 585

149 488

1 908 353

1 812 574

1 911 938

1 962 062

Stockholm 2004-10-29



Ulrika Snellman



Linn Bergman



Andreas Björnstad



Sara Wallin




Pedro Gandra



Marcel Lapuhner



Louise Skalin



Monique Corvin



Mattias Eriksson

FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA 2004

Nya stadgar

Ändringar i bostadsrättslagen

Den 1 april 2003 ändrades delar av bostadsrättslagen. En stor förändring i den nya lagen är att det nu är enklare för den bostadsrättshavare som önskar att göra förändringar i sin lägenhet. Tillstånd av styrelsen behövs inte längre för mindre förändringar. Endast när det är frågan om ingrepp i bärande konstruktion, ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten samt vid annan väsentlig förändring av lägenheten behövs styrelsens tillstånd. Bestämmelsen går inte att inskränka i stadgarna. Om styrelsen skall godkänna förändringen skall tillstånd lämnas om inte förändringen är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Ändringar i stadgarna

I de nya normalstadgar för bostadsrättsföreningarna har underhållsansvaret delvis förskjutits så att bostadsrättshavaren nu har ett mer långtgående underhållsansvar än tidigare. Eftersom bostadsrättshavaren genom nya lagreglerna fått större rättigheter att ändra i sin lägenhet, har stadgarna skrivits så att bostadsrättshavaren också skall ansvara för det underhåll som han eller hon har rätt att förändra. Nya stadgar måste antas av varje bostadsrättsförening för att gälla. Tills det sker gäller de tidigare stadgarna och den fördelning av underhållet som står angiven där.

Om föreningen inte byter stadgar

Lagen ger som ovan nämnts bostadsrättshavaren rätten att genomföra ganska långtgående förändringar i lägenheten. De stadgarna som nu gäller i föreningen ger emellertid föreningen ett mer långtgående ansvar än den nya stadgeregleringen. För att ta ett tydligt exempel: Bostadsrättshavare har i dag rätt att på storvaruhuset köpa en ny blandare till sitt kök och sedan installera den. Föreningen har enligt de gällande stadgarna ett underhållsansvar för blandaren som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Detta innebär att bostadsrättshavare som bytt ut blandaren har att underhålla blandare och packning själv. Vad händer då när bostadsrätten har bytt ägare och köparen ringer vicevärden för att få hjälp med den droppande kökskranen? Föreningen får då hänvisa den nye bostadsrättshavaren att underhålla blandaren själv. Diskussion kommer att uppstå eftersom den nya bostadsrättshavaren inte visste att han köpte en bostadsrättslägenhet med en blandare som inte omfattas av bostadsrättsföreningens underhållsansvar som den anges i stadgarna. Om föreningen i stället antar de nya stadgarna ligger underhållsansvaret tydligt på bostadsrättshavaren. Detta resonemang kan också appliceras på byte av toalettstol, eluttag m.m.

FÖRSLAG

Förslag till att anta nya stadgar, 2003 års normalstadgar i kortform för HSB-bostadsrättsförening, i sin helhet.

FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA 2004

Exploatering av vindarna

På stämman 2003 fick tillträdande styrelse i uppdrag att utreda förutsättningarna för en exploatering av vindarna. Bakgrunden är att ett antal medlemmar boende på översta våningen uttryckt intresse att bygga till sin lägenhet med ett vindsetage. En arbetsgrupp tillsattes i början av verksamhetsåret. Gruppen har undersökt

- § medlemmarnas intresse att bygga etage (enkät)
- § förutsättningarna för bygglov för etage och fristående lägenheter (PBL, Stadsbyggnadskontoret)
- § reglerna för hur etage får utformas (Boverkets byggregler, Stadsbyggnadskontoret)
- § hur yta kan frigöras på vindarna
- § entreprenadkostnaden (genom Bygganalys AB)
- § marknadspriset för råvindsyta i innerstaden (uppgift från Svensk fastighetsförmedling)
- § föreningens förväntade intäkter vid olika antal byggen
- § hur avgiften påverkas vid olika antal byggen (genom Bygganalys AB)
- § byggtiden
- § vindsprojekt som genomför(t)s i vår systerförening Brf Fredhäll

Resultatet av den utredning som gjorts under året har presenterats dels vid ett informationsmöte som hölls den 25 oktober 2004 i gemensamhetslokalen Hörnet, dels genom en skriftlig rapport som delats ut till alla medlemmar i föreningen.

Utredningen visar att det finns ett stort intresse inom föreningen att bygga vindsetage och att det finns goda möjligheter att genomföra projektet på ett för såväl föreningen som alla medlemmar positivt sätt. Innan stämman kan ta ställning till om vindarna ska exploateras eller inte bör dock utredningen kompletteras i vissa avseenden. Det finns också behov av att närmare analysera den utredning som har lagts fram och inte minst så behöver medlemmarna få mer tid på sig för att utvärdera frågan. Målet är att medlemmarna ska känna sig trygga med det beslut som fattas.

En plan för förrådsomflyttningen är angelägen att ta fram, liksom att specificera inom vilka ramar en exploatering får göras, som t.ex. att hela exploateringen ska ske i ett sammanhang, att alla kostnader ska bäras av dem som bygger, att flyttning av förråd kräver överenskommelse med innehavaren etc. Föreningens förväntade resultat vid olika antal byggen och exempel på hur vinsten kan användas bör också belysas ytterligare.

Detta arbete kan till stor del utföras med hjälp av frivilliga inom föreningen.

Förslag

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen stämman 2004 att ge tillträdande styrelse i uppdrag fortsätta utredningen om en eventuell exploatering av vindarna.

Resultatet av den fortsatta utredningen ska redovisas för medlemmarna fortlöpande. När ett konkret förslag har utarbetats ska medlemmarna kallas till stämma, extra eller ordinarie, för att ta ställning till förslaget. Utredningen ska slutföras under 2005.

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 2004.

Fullmakt för

att företräda _____ lägenhetsnummer

_____ (namn på bostadsrättshavaren)

på ordinarie föreningsstämma för Brf Kalkonen tisdagen den 23 november 2004.

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

HSB:s bostadsrättsförening Kalkonen
c/o ISS Ecuero AB
Box 47635
117 94 Stockholm
www.kalkonen.se



Årsredovisningen är en värdehandling och delas ut i ett exemplar till föreningens samtliga medlemmar.

Ytterligare exemplar kostar 50 kronor för medlemmar och 70 kronor för övriga.