



Årsredovisning 2004/2005



HSB:s bostadsrättsförening Kalkonen

Medlemmarna i
HSB:s Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Är du andrahandshyresgäst? Se till att denna kallelse når din hyresvärd, det vill säga bostadsrättsinnehavaren!

DATUM OCH TID

Tisdagen den 29 november 2005, klockan 18.30

Närvaroregistrering och mingel med kaffe och bullar sker från klockan 18.00. Stämman börjar prick klockan 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. Förslag från styrelsen:
Förslag att anta nya stadgar – andra läsningen; 2003 års normalstadgar i kortform för HSB-bostadsrättsförening
18. Motioner
 - a. Ansökan om att få omvandla lokal till bokal (bostad och lokal i ett)
 - b. Förslag ang inköp av gungställning
 - c. Förslag ang belysning m.m.
 - d. Förslag ang villkor vid ev vindsexploatering
19. 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. Du hittar en fullmakt sist i denna årsredovisning. Fullmakten gäller 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.

Välkommen!

HSB:s Brf Kalkonen vid Thorildsplan på västra Kungsholmen är en av Stockholms äldsta och största föreningar. Bostadsrättsföreningen bildades den 13 mars 1926 och inhyser idag över 600 hushåll.

Arkitekten hette Sven Wallander och det är samme man som ritat bland annat delar av Röda Bergen och ena Kungstornet på Kungsgatan.

Brf Kalkonen består av tre olika kvarter som alla har vackra innergårdar som fungerar som uterum på sommarhalvåret.

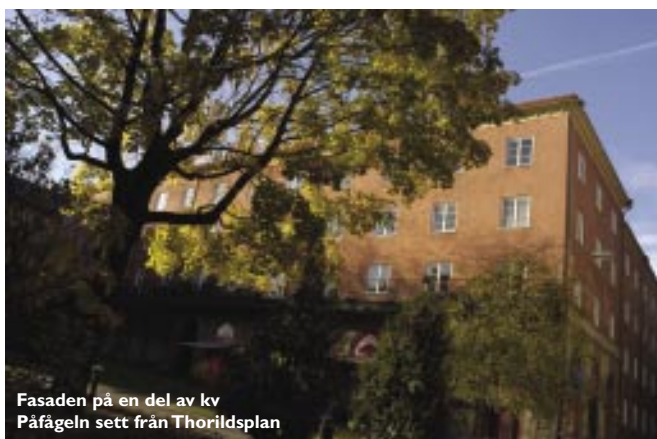
Föreningen ligger endast någon minuts promenad från Thorildsplans tunnelbanestation och har nära till bad och grönområden vid Fredhällsklipporna och Rålambshovsparken.

Med hjälp av föreningens nya elektroniska lås- och bokningssystem kan du enkelt boka tvättid eller kanske en tid i bubbelpoolen direkt via Internet.

Alla lägenheter har tillgång till bredband via fiber från Bredbandsbolaget och kabel-TV från ComHem.

Innehåll

3	KALLELSE
5	INNEHÅLL
6	ORDFÖRANDEN HAR ORDET
7	STYRELSEN
8	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
8	Styrelsen sammansättning
8	Revisorer
8	Valberedning
8	Om Brf Kalkonen
10	Händelser under året
10	Ekonomi
11	Projekt 2004/2005
13	Kommande projekt
14	FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
15	RESULTATRÄKNING
16	BALANSRÄKNING
18	KASSAFLÖDESANALYS
19	REDOVISNINGSPRINCIPER
20	NOTER
25	UNDERSKRIFTER
25	Styrelsen
25	Revisorspåteckning
26	REVISIONSBERÄTTELSE
27	BEGREPPSFÖRKLARING
28	FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA
28	Förslag från styrelsen
28	Motioner från medlemmar
31	FULLMAKT



Fasaden på en del av kv
Påfågeln sett från Thorildsplan



Del av innergården på
kvarter Silverfasanen

Ordföranden har ordet



Dokumentet som du nu håller i din hand, årsredovisningen för 2004/2005, har fått ett nytt utseende i år med ny layout och förändrat innehåll. Jag hoppas att handlingen ska ge dig som är medlem i föreningen, och andra intresserade, en bra bild av

föreningen och god inblick i vad som hänt under det senaste verksamhetsåret. Årsredovisningen är också ett slags testamente till den styrelse som ska ta vid efter stämman.

I år avgår många av styrelsens ledamöter och suppleanter. De flesta stannar kvar i föreningen men för

mig är det dags att flytta vidare. Tiden i Brf Kalkonen har varit speciell på många sätt. Hit kom jag och min sambo som nyinflyttade norrlänningar, här har vi bildat familj och rotat oss. Brf Kalkonen är hemma. Jag har också uppskattat det utmanande och utvecklande arbete som det innebär att sitta i styrelsen. För att inte tala om alla trevliga Kalkoner som jag lärt känna!

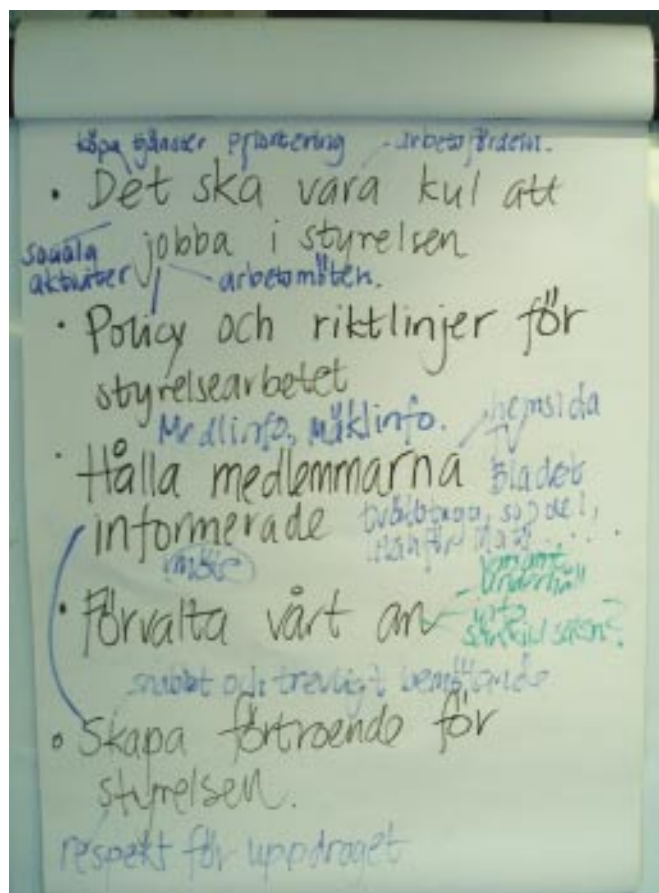
Styrelsen i en förening med gamla anor som vår har ett särskilt ansvar att förvalta arvet väl. Husen har stått på föreningens mark i snart 80 år och kommer att finnas kvar i förhoppningsvis flera hundra år till. Husen har dock under årens lopp behandlats något ovarsamt. Många av fasaderna har målats med plastfärg, trapphus har rollats och svampats i 80-talstappning, original armaturer har ersatts med lysrör, på våra vackra träfönster har man monterat fula plåtlistor för att göra dem "underhållsfria" m.m. Allt är naturligtvis utfört utifrån den tidens inställning och kunskap. Utrymme måste också ges för modernisering i takt med att utvecklingen går framåt, men det är viktigt att styrelsen planerar varje åtgärd med 20-talets klassiska stil (eller, i förekommande fall, 30-talets funktionalism) som utgångspunkt. Styrelsen har mot denna bakgrund under detta år bl.a. tagit fram en generell beskrivning för målning av trapphusen och en plan för färgsättning av föreningens fasader. Min förhoppning är att tidigare misstag inte upprepas och att kommande underhåll och ombyggnationer anpassas till byggnadernas stil.

Så här i valtider börjar man naturligtvis fundera över varför det är så få som är beredda att engagera sig i föreningen. Är föreningen för stor och anonym? Vill folk "bara bo"? Oavsett orsak så är föreningen beroende av att det finns medlemmar som vill ta ansvar för sitt ägande. Vad kan man då göra för att öka medlemmarnas lust att engagera sig? Här behöver alla hjälpas åt och fundera. Läser du det här före stämman kan du fortfarande kandidera till en plats i styrelsen. Anmäl ditt intresse till val@kalkonen.se! Och kom på stämman!

Jag önskar er alla ett fortsatt trivsamt boende i en härlig förening!

Eder avgående ordförande,

Linn Bergman



I början på varje verksamhetsår åker den nya styrelsen iväg på en planeringsdag. Här ser du delar av anteckningarna från senaste planeringsdagen.

Styrelsen



Linn Bergman



Mattias Eriksson



Victoria Nikander,



Louise Skalin och Pedro Gandra



Mattias Jaking, Pedro Gandra och Jan Nyström



Ulrika Snellman och Marianne Cervin

Marcel Lapuhner och Malin Eriksson finns inte med på bild.

ÅRSREDOVISNING FÖR

Brf Kalkonen
Thorildsvägen 2-4
112 43 Stockholm
www.kalkonen.se
styrelsen@kalkonen.se

TEXTER

Linn Bergman och
Mattias Eriksson

GRAFISK FORM OCH FOTO

Mattias Eriksson, styrelsen

OMSLAG

Överst kv Kalkonens innergård
följt av trapphusen på
Creutzgatan 7 och Thorildsplan
2. Till vänster tre bilder
från Hörnet: bubbelpoolen,

bastun och det stora rummet
med pingsbord. Till höger
innergården på kv Påfågeln och
längst ner till höger innergården
på kv Silverfasanen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Kalkonen, organisationsnummer 702001-0653, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-09-01 - 2005-08-31.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har sedan 2004-11-23 bestått av:

STYRELSELEDAMÖTER

- Marcel Lapuhner, vice ordförande
- Malin Eriksson, kassör
- Mattias Eriksson, ledamot
- Marianne Cervin, ledamot HSB
- Martin Sandelin, suppleant HSB

AVGÅENDE STYRELSELEDAMÖTER

- Linn Bergman, ordförande
- Louise Skalin, sekreterare
- Pedro Gandra, ledamot
- Ulrika Snellman, ledamot
- Victoria Nikander, suppleant
- Jan Nyström, suppleant
- Mattias Jaking, suppleant

Firmatecknare, två i förening, har varit Linn Bergman, Marcel Lapuhner, Malin Eriksson och Ulrika Snellman.

REVISORER

Revisorer har varit Anna Reuterswärd, av föreningen vald, samt Bengt Källvide, BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

VALBEREDNING

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

OM BRF KALKONEN

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

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

"Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och

behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet." (1 § stadgarna)

FASTIGHETER

Föreningen äger och förvaltar sju fastigheter uppdelade på kvarteren *Silverfasanen*, *Påfågeln* och *Kalkonen*:

Silverfasanen 5 med adresserna Geijersvägen 4-10 och Creutzgatan 5-11. (På vissa ritningar kallas Creutzgatan 5-11 för Silverfasanen 5A, men det är ingen fastighetsbeteckning)

Silverfasanen 6 med adresserna Geijersvägen 12, Kristinebergsvägen 7 och Creutzgatan 13

Påfågeln 1 med adresserna Creutzgatan 2-6, Thorildsplan 2 och Gyllenborgsgatan 9-13

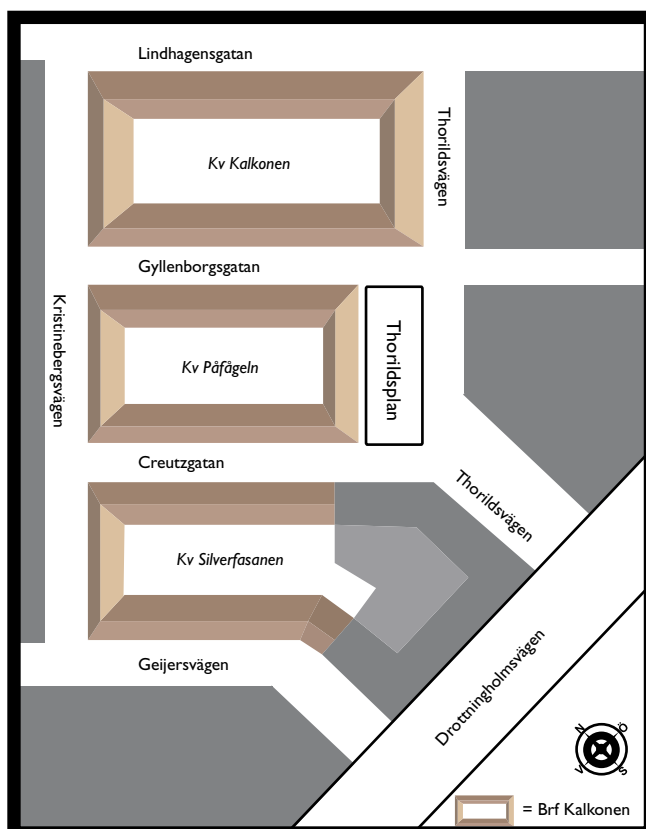
Påfågeln 2 med adresserna Gyllenborgsgatan 15, Kristinebergsvägen 5 och Creutzgatan 8

Kalkonen 3 med adresserna Gyllenborgsgatan 22, Kristinebergsvägen 1-2 och Lindhagensgatan 69

Kalkonen 4 med adresserna Lindhagensgatan 63-67

Kalkonen 5 med adresserna Lindhagensgatan 61, Thorildsvägen 2-4 och Gyllenborgsgatan 12-20

Byggnaderna är uppförda i ett sammanhang under åren 1926 – 1929 utom den på Kalkonen 4 som är byggd 1938.



GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Föreningen har följande utrymmen för gemensamt utnyttjande.

- Barnvagnsrum (1 st)
- Cykelrum (3 st; 1 per kvarter)
- Fotolabb (1 st)
- Gemensamhetslokal med pool, bastu och gym samt festdel (1 st)
- Gästlägenheter (2 st)
- Hobbyrum (1 st)
- Solarium (1 st)
- Tvättstugor (7 st; 2 respektive 3 per kvarter)



Föreningens bubbelpool är fritt tillgänglig för alla medlemmar och bokas via det elektroniska bokningssystemet.



När du bokat hobbyrummet har du fri tillgång till detta undet ett dygn. Även Hobbyrummet bokar du själv i det elektroniska bokningssystemet.



Torktumlarna och tvättmaskinerna i föreningens sju tvättstugor är från 2005 respektive 2004.

Föreningen har följande installationer.

- Bredbandsnät via Bredbandsbolaget
- Elektroniskt lås- och bokningssystem för gemensamma utrymmen
- Kabel-tv via ComHem

OMBYGGNINGAR OCH UPPRUSTNINGAR

Under åren 1974 – 1975 genomfördes byte av stammar för vatten och avlopp i kök.

Under åren 1990 – 1993 byttes fastigheternas vertikala stammar i badrum. I samband med detta renoverades samtliga bad- och duschrum och elkablar m.m. byttes ut.

Under åren 1995 – 1996 renoverades föreningens sju tvättstugor. De nuvarande tvättmaskinerna är från 2004 och torktumlarna från 2005. I tvättstugorna finns torkskåp och tre av tvättstugorna har grovtvättmaskin och centrifug.

ANDELAR OCH UPPLÅTELSEFORMER

Föreningen består av 550 bostadsrätter varav 546 är upplåtna för boende och fyra som är upplåtna som lokaler. Antalet hushåll i föreningen uppgår till ca 610 (se "Lägenhetsfördelning" nedan).

Två av bostadsrättsandelarna består av ca 30 respektive 40 lägenheter vardera och omfattar två uppgångar vardera. Den ena ägs av en stiftelse som förvaltas av Stockholms stad och den andra ägs av en privatperson. De som bor i dessa lägenheter hyr bostaden i andra hand av respektive ägare.

Det finns ett fåtal större lägenheter som enligt lägenhetsförteckningen är registrerade som två separata lägenheter. Fysiskt sammanslagna lägenheter som nyttjas av ett hushåll anses i förenings-sammanhang vara en lägenhet.

Föreningen har också ett 30-tal hyreslokaler och två hyreslägenheter som hyrs ut på kort tid som gästlägenheter.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningens bostadsrättslägenheter, vi bortser här från de två stora bostadsrätterna, består av 447 enrumslägenheter om 12 – 59 kvm (82 %) och 97 tvårumslägenheter om 43 – 72,5 kvm (18 %).

Några av de större lägenheterna har byggts om till treummare.

FÖRSÄKRING

Föreningen är försäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringspremien uppgår för år 2005 till drygt 201 000 kr.

Medlemmarna måste själva komplettera sin hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att vara försäkrade mot vattenskador och dylikt.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Föreningen har under året förvaltats av följande bolag.

Den tekniska förvaltningen har skötts av förvaltare Jan-Erik Thelenius (t.o.m. maj) och Hans Lennholm (fr.o.m. maj), ISS AB, Stockholm.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Yvonne Sjöberg, ISS AB, och Ecuero Ekonomiförvaltning, Uppsala.

Fastighetsskötseln har skötts av Mats Gavell, Mats Gavell Fastighetservice.

Städning av gemensamma utrymmen har utförts av Tarjas Städ AB och gårdsskötsel inklusive vinterunderhåll har utförts av ABLA AB. Snö- och isröjning från tak har beställts vid behov. Entrémattorna har tvättats av Emtex AB.

ORGANISATIONSMEDELSKAP

Föreningen är medlem i följande föreningar.

- HSB Stockholm ekonomisk förening (medlemskap i HSB är frivilligt för enskilda medlemmar)
- Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)

HÄNDELSE UNDER ÅRET

Händelser från förra verksamhetsåret inom parentes.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Vid den ordinarie föreningsstämman den 23 november 2004 deltog drygt 100 medlemmar.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 (13) protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 90 st (86 st) överlåtelse av bostadsrättslägenheter skett. Dessutom har tre av fyra bostadsrättslokaler bytt ägare.

Genomsnittspriset per kvadratmeter (gåvor och överlåtelse av andelar borträknade) låg under första halvåret 2005 på 30 962 kr och steg sedan under juli och augusti till 34 462 kr. Mindre lägenheter ger generellt sett ett högre pris än större. Under förra året låg snittet på 30 068 kr. Högsta kvadratmeterpris som noterats under året är 47 319 kr (23 kvm)

Föreningen har under året sålt den enda kvarvarande hyreslägenheten till ett pris om 1 100 000 kr (39 kvm).

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Under året har det inkommit 35 st (47 st) ansökningar om andrahandsupplåtelse av vilka 32 st (45 st) har beviljats uthyrning inom ramen för de regler som föreningen tillämpar. Upplåtelse tiden har kortats ner i några av de ansökningar som godkänts.

AVGIFTER

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

MEDELSKONTAKT

Styrelsen har under året träffat medlemmar måndagar udda veckor kl 19.00 – 19.30.

Antalet besök per tillfälle uppskattas till 1-2. Det har också varit möjligt att komma i kontakt med styrelsen

via brev och e-postmeddelanden. Varje vecka besvarar styrelsen 10 – 20 brev.

Föreningen har en hemsida, kalkonen.se, där det finns nyheter och information om föreningen, så som tips, regler och stadgar. Hemsidan har ett diskussionsforum, Turkey Talk, där medlemmar kan utbyta åsikter och information. Även mäklare har god nytta av hemsidan.

Medlemsinformation, bl.a. i form av Kalkon-bladet, har anslagits i portarna.

Föreningen har också en egen TV-kanal, Kalkon-TV, där information och nyheter löpande presenteras.

Fastighetsskötaren har haft medlemsmottagning en halvtimme varje vardag.

Förvaltaren har funnits tillgänglig via e-post och telefon under kontorstid.

MYNDIGHETSKONTAKT

Under detta verksamhetsår har föreningen bl.a. diskuterat skötseln av parken vid Thorildsplan med staden och föreslagit att träd planteras längs västra Kungsholmen samt den föreslagna ändringen av detaljplanerna för våra kvarter (borttagande av vindsinredningsförbud och införande av varsamhetskrav).

EKONOMI

ROT-avdrag, skattereduktion vid byggnadsarbete, har sökts och beviljats i ett antal projekt.

Under året har två lån övergått från bunden till rörlig ränta. Av föreningens lån har nu en tredjedel rörlig ränta. Avsikten är att, med nuvarande ränteläge, andelen rörliga lån inte ska överstiga hälften av den totala belåningsgraden. Föreningen har en relativt låg belåningsgrad.

Föreningen har ett stort underhållsbehov under de kommande åren och måste kraftigt öka den årliga avsättningen till yttre underhållsfond (se ovan under Underhållsplan). Föreningen har också fått ökade kostnader för drift med närmare 9 % och ökade värmekostnader. Föreningens sparade kapital tillsammans med fonderat medel är inte tillräckligt stort för att täcka underhållsbehovet och de ökade kostnaderna.

Styrelsen kommer under innevarande och kommande verksamhetsår att arbeta hårt för att sänka de löpande kostnaderna för drift, förvaltning och uppvärmning. Möjligheter att öka inkomsterna måste också utredas. Ett exempel på en möjlig inkomstökning som skulle ge ett nödvändigt tillskott i kassan är en vindexploatering som skulle ge både engångsintäkter men också ökade löpande intäkter i form av årsavgifter. Förutom kostnadsbesparingar och intäktsökningar behövs det dock en eller flera avgiftshöjningar för att klara de ökande utgifterna. Avgiften kommer därför att höjas med 5-10 % från och med den 1 januari 2006. Eventuellt kan det finnas behov av ytterligare ökning under de närmaste åren.

PROJEKT 2004/2005

UNDERHÅLLSPLAN

Under året har föreningen tagit fram en ny mer ändamålsenlig och lättanvänd underhållsplan, med tillhörande kommentarer och bilder, tagits fram. Underhållsplanen omfattar 20 år. Den fungerar dels som ett verktyg vid planeringen av kommande underhåll, dels som underlag vid budgetarbetet. Underhållsplanen visar också hur stor årlig avsättning till yttre underhåll som behöver göras för att täcka framtida underhåll.

Underhållsplanen visar på ett stort underhållsbehov under de närmaste fem åren, främst fönster och utvändiga trappor, plattor, och tak men också dränering och avrinning, och att den årliga avsättningen till yttre fond måste höjas från tidigare 400 000 kr till minst 1 280 000 kr.

Underhållsplanen ska uppdateras årligen av föreningen och vart femte år av anlitad konsult.

Historiskt underhåll har sammanställts.

FÄRGPLAN

En plan för yttre färgsättning för hela föreningen har tagits fram tillsammans med Carl Bro konsulter. Syftet är att färgplanen ska fungera som utgångspunkt vid framtida fasadrenovering.

TILLSTÅNDSBEDÖMD BALKONG

Altanen på Thorildsplan har tillståndsbedömts. Altanens pågjutning har några sprickor och armeringskorrosion förekommer men är i gott skick med tanke på dess ålder. Brunnarna behöver rensas. Det finns större sprickor mellan plåtådor och pågjutning. Underhåll av balkongen är planerat till 2009.

RITNINGAR I ELEKTRONISKT FORMAT

Ritningar, alla plan- och fasadritningar, har skannats in och finns nu i ett elektroniskt arkiv och på CD.

DRIFTUPPFÖLJNING

Föreningen har under ett halvår gjort uppföljningar av förbrukningen av vatten och fjärrvärme. Rapporterna visar på en förhållandevis låg vattenförbrukning men en onormalt hög förbrukning av värme. Att föreningen har en hög värmeförbrukning i förhållande till lägenhetsytan beror dels på att reglercentralen har varit för högt inställd, dels på att värmesystemet behöver regleras in så att värmefördelningen blir jämnare.

UNDERHÅLL OCH DRIFT

Samtliga backventiler (sitter i duschblandaren) har bytts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i juni 2005. 18 av 36 uppgångar godkändes. 12 av de 18 som inte godkändes ska kontrolleras igen i december 2005. Förvaltaren kommer att ge förslag på vilka åtgärder som behöver vidtas. Kostnaden belastar kommande verksamhetsår.

Utvändig trapp på kvarteret Påfågelnsgård har bytts ut.

Trapphusen på Gyllenborgsgatan 22 och Gejersvägen 6 har målats om och ska få ny belysning. Arbetet beräknas vara slutfört sista oktober 2005. Kostnaden belastar kommande verksamhetsår.

Gatufasaden på Silverfasanen 6 har putsats om och dess fönster har målats om. Arbetet beräknas vara slutfört i mitten på november 2005. Kostnaden belastar kommande verksamhetsår.

ELEKTRONISKT LÅS- OCH BOKNINGSSYSTEM

Ett elektroniskt lås- och bokningssystem har installerats. Genom det nya systemet kan föreningen kontrollera vilka som har tillträde till föreningens lokaler. När någon flyttar kodas brickorna om så att bara den nya medlemmen kan använda brickorna. Hantverkare och andra ges tillfälliga brickor som bara fungerar under projekttiden. På så sätt ökar säkerheten.

Genom systemet kan bokningsobjekt så som tvättstugor, pool och bastu och hobbyrum, förutom via bokningstavla, även bokas via Internet. På så sätt ökar bekvämligheten. Tillgången på lediga tider i t.ex. tvättstugan har avsevärt förbättrats genom systemet.

I samband med installationen av det elektroniska lås- och bokningssystemet byttes det mekaniska låssystemet ut, liksom trycken och beslag.

På grund av att systemet ännu inte fungerar helt tillfredsställande har de tidigare mekaniska låsen behållits i portar och vissa av dörrarna till tvättstugorna.

Föreningen diskuterar för närvarande hur man ska komma till rätta med problemen med tillverkaren av systemet.



I det elektroniska låssystemet använder man sig av en plasttagg för att låsa upp dörrarna.

ASBESTSANERING

I samband med installationen av det nya låssystemet upptäcktes att isoleringen runt vissa rör i källarna skadats och att asbest, som använts som isolering, därför låg oskyddat. Sanering har utförts främst i utrymmena kring undercentralen på Gyllenborgsgatan 11 och i anslutande källare. Behovet av ytterligare sanering kommer att undersökas under våren 2006.

VATTENSKADOR

Antalet vattenskador har ökat under senare år. Oftast beror olyckorna på den mänskliga faktorn. Tänk på att du som lägenhetsinnehavare måste komplettera din hemförsäkring med bostadsrättstillägg för att vara försäkrad mot den här typen av skador.

DUVBEKÄMPNING

Antalet duvor som vistas i parken vid Thorildsplan har med åren blivit fler och fler. Styrelsen har sedan sommaren 2004 fått starka klagomål från en boende med balkong mot parken. Antalet duvor har vid vissa tillfällen överstigit 20. För att komma tillrätta med detta försökte styrelsen och den klagande medlemmen, att genom avskjutning genom stadens Skadedjursgrupp minska antalet duvor. Avskjutning visade sig dock vara verkningslöst, istället monterades band med piggar på fönsterblecken på samtliga fönster mot parken. Tanken är att piggar ska kunna tas bort om ett antal år.

ERSÄTTNING FÖR FÖRSENAD BREDBANDSINSTALLATION

Under 2000 antog stämman beslutet att föreningen skulle ansluta sig till bredbandsuppkoppling via HSB:s avtal med Bredbandsbolaget. Installationen blev försenad. De medlemmar som drabbades skulle enligt avtalet få surfa gratis några månader. Styrelsen tog under 2003 på sig att i förhandling med Bredbandsbolaget representera de medlemmar som ansågs ha rätt till fria månader. Diskussionerna med Bredbandsbolaget avslutades i slutet av 2004 och under våren har kompensation betalats ut till de medlemmar som deltagit i processen. Ärendet med Bredbandsbolaget är därmed avslutat.

SÄKERHETSDÖRRAR

Styrelsen har sedan 2002 försökt göra en upphandling av säkerhetsdörrar för enskilda medlemmar. Efter problem med att hitta en dörr som smälter in bland befintliga dörrar till ett vettigt pris har styrelsen beslutat att för närvarande inte göra någon upphandling av säkerhetsdörrar. Frågan har också tagit mycket tid från andra, viktigare frågor. Om föreningen, t.ex. i samband med att postboxar installeras i entréerna, beslutar att gemensamt byta samtliga dörrar kommer frågan aktualiseras igen.

GÅRDSGRUPPER

Gårdarna används flitigt och föreningen har sökt personer att delta i skötseln av gårdarna. Intresset från medlemmarna var minst sagt svalt. Inga gårdsgrupper har därför bildats och gårdarna kommer att som tidigare att skötas helt på entreprenad.

GEMENSAMHETSLOKALEN HÖRNET

I slutet av 2004 installerades en ny vattenreningsanläggning till poolen för att förbättra vattenkvaliteten. Någon skötselinstruktion har ännu inte levererats.

Bastuaggregatet har bytts ut men blir ofta överhettat vilket beror på bristfällig ventilation.

Vid den obligatoriska ventilationskontrollen anmärktes att ventilationsaggregatet bör gå dygnet runt.

PLACERINGSPOLICY

En policy som reglerar hur placeringar av sparade medel får ske har antagits av styrelsen. Den går i korthet ut på att placeringarna ska vara säkra med så låg risk. Det innebär t.ex. att medel som beräknas behövas inom de

närmaste tre åren alltid ska vara placerade i räntebärande instrument och att för placering av medel som sparas på längre tid än tre år gäller att andelen aktierelaterade instrument inte får överstiga 70 %.

STÖRNINGSPOLICY

En störningspolicy och information till medlemmar kring störningar i boendet har tagits fram och publicerats på hemsidan.

ARBETSORDNING

En arbetsordning för styrelsen har tagits fram. Syftet är att underlätta övergången mellan styrelser och underlätta löpande styrelsearbete.

HSB

På årsstämman 2004 fick styrelsen i uppdrag att redovisa vad medlemskapet i HSB innebär för föreningen. Nedan följer en kort redovisning av detta.

Årsavgiften för HSB uppgår till ca 68 000 kr. Medlemskapet ger föreningen bl.a. följande:

- I styrelsen ingår en ledamot och en suppleant från HSB Stockholm
- Förmånligt pris på grundkurs i styrelsearbete
- Kurser (kostar extra, ingen medlemsrabatt)
- Juridisk rådgivning
- Tidningen Bostadsrätts-Info till styrelsemedlemmar 10 ggr per år
- Tidningen Uppdraget till styrelsemedlemmar 4 ggr per år
- Möjlighet till certifiering/kvalitetssäkring av föreningen och styrelsen (kostar extra)
- Rabatter m.m. (oftast finns dock billigare och bättre upphandlingar att göra)
- Bostadspolitisk påverkan (ex. Fjärrvärmeupproret)
- Möjlighet att köpa deras tjänster (till marknadspris)

Av dessa punkter anser styrelsen att HSB-ledamoten, som kan bidra med kunskap och erfarenhet, och tillgången till den juridiska rådgivningen är de för föreningen mest värdefulla fördelarna. Styrelsen anser att fördelarna med medlemskapet motiverar kostnaden.

VINDSUTREDNINGEN

I syfte att undersöka om Stadsbyggnadskontoret (SBK) medger föreningen dispens från vindsinredningsförbudet har styrelsen för ett kvarter, kvarteret Kalkonen, tagit fram förslag på vindskupor och lämnat in en bygglovsansökan för att undersöka om dispens från vindsinredningsförbudet medges. SBK arbetar med att ta bort vindinredningsförbudet och det arbetet beräknas vara slutfört i början av 2007. Under 2006 kan därför det faktiska arbetet med att prospektering och försäljning inledas, förutsatt att det finns fortfarande finns intresse inom föreningen.

Styrelsen och vindsgruppen fick på årsstämman förra året i uppdrag att utreda några frågor som inte besvarats av den vindsutredning som utfördes under 2004. Uppdragen var att:

- 1) redovisa tillgänglig yta i källarna (vid omflyttning av förråd)
- 2) visa förslag på hur de nya källarförråden kan se ut
- 3) ge förslag på hur intäkterna från försäljning och ökad avgiftsintag kan användas
- 4) utreda hur fastighetsskatten påverkas vid en vindsombyggnad
- 5) utreda alternativa användningsområden för vindsyta

Resultaten av punkterna 1-3 redovisas tillsammans med förslag på kupornas utformning genom utställning i styrelselokalen. Utställningen visas under medlemsmottagningarna.

Punkten 4 som avser fastighetsskattens påverkan har ännu inte utretts eftersom det inte finns något konkret underlag att räkna på. Om och när medlemmarna genom stämman ska ta ställning till om vissa vindsytor ska exploateras kommer fastighetsskattens påverkan att redovisas tillsammans med övriga ekonomiska faktorer. Vid en sådan omröstning måste de aktuella vindsytorna vara identifierade och lösningar för berörda vindsförråd ska presenteras. Utredningen är inte på det stadiet.

När det gäller alternativa användningsområden för vindarna, punkt 5, så har vindsgruppen trots stor ansträngning inte lyckats komma på ett enda förslag som skulle ge föreningen liknande fördelar som om vindarna inreddes för boende. Det råder ingen brist på lokaler i området och även om det gjorde det så skulle knappas en vindslokal i ett bostadshus med fyra våningar utan hiss vara särskilt attraktivt. Skulle vindarna inredas till lokaler skulle dessutom föreningen vara tvungen att ta den ekonomiska risken. Hyreslokaler i föreningen betingar ingen hög hyra ens i gatuplan och bostadsrättslokaler i gatuplan säljs för 2 000 – 4 000 kr per kvadrat, vilket är ett betydligt lägre pris än vad föreningen skulle få vid en försäljning av råvindsyta till någon som vill bygga bostäder, även inom föreningen.

TVISTER

I samband med att bredband installerades i föreningen tappade en underleverantör bort en utlånad huvudnyckel. Föreningen har krävt att Bredbandsbolaget ska ersätta föreningen för förlusten av nyckeln. Sedan Bredbandsbolagets försäkringsbolag meddelat att man inte anser att föreningen visat att man drabbats av någon skada på grund av att nyckeln kom bort, har styrelsen beslutat att inte driva denna fråga vidare.

Föreningens tidigare leverantör av kabel-TV, ATM Kabel och Antenn AB har under sommaren 2005 påkallat skiljeförfarande mot föreningen. Tvist har pågått sedan 2001 då föreningen justerade antalet anslutna hushåll till noll under löpande avtalstid. Samtidigt sades avtalet med ATM upp och upphörde att gälla hösten 2004. Parterna är oense om avtalet gav föreningen rätt att sätta ner antalet hushåll till noll eller inte. För närvarande förs förlikningsförhandlingar.

KOMMANDE PROJEKT

AVTALET OM EKONOMISK OCH TEKNISK FÖRVALTNING

Förvaltningsavtalet har sagts upp till omförhandling. Nytt avtal kommer att tecknas före utgången av 2005.

DRÄNERING M.M.

I samband med sommarens häftiga regn läckte vatten in på ett flertal ställen, bl.a. Hörnet, fastighetssköt arexpeditionen, gårdssidan av Gyllenborgsgatan 9 och Lindhagensgatan 63. Flera av källarna är fuktiga. Vattenläckagen kommer att åtgärdas under våren 2006 och i samband med detta kommer även vattenavriningsfunktioner att ses över.

FASTIGHETSBOXAR

I framtiden kommer posten inte att delas ut inkast i dörren som nu utan i postboxar i entréerna. Tidningar kommer även fortsättningsvis att delas ut vid dörren. Riktlinjer kring detta har tagits fram av Post- och telestyrelsen, PTS, och närmare specifikationer kommer att tas fram av Posten AB. Ägare av flerbostadshus är enligt riktlinjerna från och med den 1 januari 2006 men senast den 1 januari 2011 skyldiga att installera postboxar. Detta innebär en inte obetydlig kostnad för föreningen måste budgeteras och planeras in under den kommande femårsperioden.

LÄGENHETSREGISTER

En ny lag om lägenhetsregister kommer att träda i kraft den 1 januari 2006 som innebär att varje lägenhet får ett individuellt nummer som gör att enskilda kan bokföras som boende i en viss lägenhet istället för som nu på en viss adress. Registret ska föras av Lantmäteriverket. Lagen syftar till att förbättra statens m.fl. tillgång till hushålls- och boendestatistik. Förslaget innebär att föreningen tillsammans med förvaltaren måste lämna ett antal uppgifter om byggnaderna, fastigheterna, enskilda lägenheter etc. till myndigheterna. Medlemmar måste också informeras om konsekvenserna av det nya registret. Det nya registrets konsekvenser för fysiskt, men inte formellt, sammanslagna lägenheter måste också utredas eftersom en person bara kan folkbokföras på en lägenhet.

RENSNING

Cykelförråd och vindar behöver rensas från kvarlämnade cyklar och andra tillhörigheter.

SOPHANTERING

Nuvarande system med soppedkast och sopkaruseller inne i sophusen måste bytas ut. Karusellerna är utslitna och därför svåra att underhålla. Alternativa sophanteringsystem kommer att utredas under kommande verksamhetsår. Ekonomiskt stöd för "investeringar i källsorteringsutrymme" som avslutats före den 31 december 2006 ges av länsstyrelsen under förutsättning att det finns pengar kvar att dela ut.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 958 688
årets resultat	-461 573
	3 497 115

disponeras så att:

till yttre reparationsfond överföres	1 280 000
i ny räkning överföres	2 217 115
	3 497 115

Resultaträkning

	Not	2004-09-01- 2005-08-31	2003-09-01- 2004-08-31
FÖRENINGENS INTÄKTER	1	14 298 559	14 055 362
FÖRENINGENS KOSTNADER			
Underhållskostnader	2	-1 003 617	-1 297 356
Driftskostnader	3	-8 835 202	-8 017 635
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-717 656	-379 161
Personalkostnader	5	-207 149	-193 009
Avskrivningar	6	-845 234	-613 174
Resultat före finansiella poster		2 689 701	3 555 027
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		125 738	23 875
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 504	11 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 825 835	-1 959 468
Resultat efter finansiella poster		998 108	1 630 558
Statlig skatt		-1 459 681	-1 421 625
Årets resultat		-461 573	208 933

Balansräkning

	Not	2005-08-31	2004-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	48 573 538	47 376 694
Mark		796 890	796 890
Pågående om- och tillbyggnader		112 000	0
Maskiner och inventarier	10	306 148	27 657
		49 788 576	48 201 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepapper	11	5 334 131	6 068 393
Övriga fordringar		500	3 700
		5 334 631	6 072 093
Summa anläggningstillgångar		55 123 207	54 273 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 954	647
Kundfordringar		3 940	2 949
Övriga fordringar	12	164 366	162 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	301 399	447 596
		473 659	614 035
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 980	3 585
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		1 848 430	1 908 353
		1 856 410	1 911 938
Summa omsättningstillgångar		2 330 069	2 525 973
Summa tillgångar		57 453 276	56 799 3077

Balansräkning

	Not	2005-08-31	2004-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		844 150	842 850
Upplåtelseavgifter		1 987 800	291 250
Yttre reparationsfond		8 497 555	8 097 555
Summa bundet eget kapital		11 329 505	9 231 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 958 688	4 149 754
Årets resultat		-461 573	208 933
Summa fritt eget kapital		3 497 115	4 358 687
Summa eget kapital		14 826 620	13 590 342
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15	36 443 227	37 270 731
Mottagna depositioner		7 731	7 731
Summa långfristiga skulder		36 450 958	37 278 462
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		662 194	588 570
Skatteskulder		1 168 972	1 427 232
Övriga skulder	16	869 651	868 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 474 881	3 046 217
Summa kortfristiga skulder		6 175 698	5 930 503
Summa eget kapital och skulder		57 453 276	56 799 307
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		58 576 400	58 576 400
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2004-09-01- 2005-08-31	2003-09-01- 2004-08-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		998 109	1 630 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18	-614 447	-808 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		383 662	822 107
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kortfristiga fordringar		140 376	-191 873
Förändring av kortfristiga skulder	19	245 195	1 881 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		769 233	2 511 800
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Materiella anläggningstillgångar	20	-2 432 569	-1 546 000
Finansiella anläggningstillgångar	21	737 462	-23 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 695 107	-1 569 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Långfristiga skulder	22	-827 504	-992 049
Förändring eget kapital	23	1 697 850	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		870 346	-992 049
Årets kassaflöde		-55 528	-50 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början	24	1 911 938	1 962 062
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT			
Likvida medel vid årets slut	24	1 856 410	1 911 938

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll har omklassificerats från Fritt eget kapital till Bundet eget kapital, enligt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

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 och inventarier görs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att stämman har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av fonden.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Äppelträd på gården i kv Kalkonen

Noter

I FÖRENINGENS INTÄKTER

	2005-08-31	2004-08-31
Hysesintäkter bostäder	25 734	48 000
Hysesintäkter lokaler	552 537	541 235
Årsavgifter bostäder	9 427 620	9 408 197
Årsavgifter lokaler	137 244	137 244
Uppvärmning	3 566 293	3 559 383
Outhyrt	0	-1 269
Tvättstugeavgifter	8 225	0
Gemensamhetslokal	9 455	16 600
Solarium	2 400	0
Övriga ersättningar/intäkter	316 723	41 802
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	167 843	191 467
Gästlägenhet	84 484	112 703
	14 298 558	14 055 362

2 UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2005-08-31	2004-08-31
Löpande reparationer	349 988	234 088
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	653 629	1 063 268
	1 003 617	1 297 356

3 DRIFTSKOSTNADER

	2005-08-31	2004-08-31
Fast.skötsel/städning entreprenad	571 173	487 162
Entr kostnad städ	384 207	345 115
Yttre renhållning och snöröjning	273 773	129 692
Mark- o trädgårdsskötsel	0	61 002
Vindsstädning	7 350	0
Fastighetsel	311 513	502 443
Uppvärmning	3 335 563	3 031 425
Vatten	546 051	564 774
Sophämtning	642 920	596 979
Fastighetsförsäkringar	199 758	193 999
Självrisk/rep. försäkringsskador	32 415	7 506
Bevakningskostnader	23 473	14 512
Kabel-TV	490 688	422 280
Fastighetsskatt	1 120 236	1 069 670
Övriga driftskostnader	88 149	82 109
Hörnet	199 006	26 390
Solarium	4 700	4 000
Arvode tekn förvaltn	604 227	478 576
	8 835 202	8 017 634

4 FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER

	2005-08-31	2004-08-31
Adm., kontor, övrigt	92 194	53 540
Överlåt/pantkostn	157 539	200 404
Revisionsarvode	18 188	18 188
Konsultarvode	365 330	19 321
Adv/rättegångskostn	0	8 725
Medlems/föreningsavg	68 595	68 420
Övriga externa tjänster	15 810	10 563
	717 656	379 161

5 PERSONALKOSTNADER

	2005-08-31	2004-08-31
Styrelsearvode	151 395	146 400
Löner	1 507	0
Sociala avgifter	43 934	42 734
Övriga personalkostnader	10 313	3 875
	207 149	193 009

6 AVSKRIVNINGAR

	2005-08-31	2004-08-31
Byggnad	272 833	272 833
Om/tillbyggnad	535 892	335 332
Maskiner	31 500	0
Inventarier/verktyg	5 009	5 009
	845 234	613 174

7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2005-08-31	2004-08-31
Ränteintäkter	6 981	11 124
Överskatteränta ej skattepliktig	1 523	0
	8 504	11 124

8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2005-08-31	2004-08-31
Räntekostnader	1 825 835	1 959 468

9 BYGGNADER

	2005-08-31	2004-08-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärde	58 250 378	58 250 378
Ombyggnad	2 005 569	0
Kabel-TV anläggning	1 540 000	1 540 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	61 795 947	59 790 378
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN		
Ingående avskrivningar enligt plan	-12 413 684	-11 805 519
Årets avskrivningar enligt plan	-808 725	-608 165
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 222 409	-12 413 684
Utgående bokfört värde	48 573 538	47 376 694
Taxeringsvärden byggnader	98 962 000	98 962 000
Taxeringsvärden mark	134 428 000	134 428 000
	233 390 000	233 390 000

10 MASKINER OCH INVENTARIER

	2005-08-31	2004-08-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Ingående anskaffningsvärde	44 092	38 092
Nyanskaffningar	315 000	6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 092	44 092
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN		
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 435	-11 426
Årets avskrivningar enligt plan	-36 509	-5 009
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 944	-16 435
Utgående bokfört värde	306 148	27 657

11 VÄRDEPAPPER

	2005-08-31	2004-08-31
Nordea Institutionell penningmarknad	5 334 131	6 068 393

12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2005-08-31	2004-08-31
Skattekonto	144 523	143 000
Övr kortfrist fordr	19 843	19 843
	164 366	162 843

13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2005-08-31	2004-08-31
Förutbetalda försäkringspremie	67 024	65 710
Upplupna inkomsträntor	3 950	3 277
Förutbetald renhållning	31 499	42 200
Förutbetald kabel-tv	0	124 989
Övriga interimfordringar	198 926	211 420
	301 399	447 596

14 FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	842 850	291 250	8 097 555	4 149 754	208 933
Ökning av insatskapital	1 300	1 696 550			
Disposition av föregående års resultat			400 000	-191 066	-208 933
Årets resultat					-461 573
Belopp vid årets utgång	844 150	1 987 800	8 497 555	3 958 688	-461 573

15 FASTIGHETSLÅN

	2005-08-31	2004-08-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Nordea 5,95% 2006-11-15	3 799 271	3 882 271
Nordea 5,20% 2011-01-19	6 448 120	6 583 872
Nordea 4,85% 2008-01-16	6 448 090	6 583 842
Nordea 1,971% Rörligt	3 880 250	3 963 250
Nordea 5,53% 2006-11-15	8 550 000	8 750 000
Nordea 2,478% Rörligt	6 840 000	7 000 000
Nordea 2,478% Rörligt	1 305 000	1 335 000
Avgår kortfristig del av lån	-827 504	-827 504
	36 443 227	37 270 731

16 ÖVRIGA SKULDER

	2005-08-31	2004-08-31
Kortfristig del av fastighetslån	827 504	827 504
Inre reparationsfond	39 195	39 195
Periodisering hyra	2 949	1 729
Avräkning Autogiro	3	56
	869 651	868 484

17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2005-08-31	2004-08-31
Upplupna utgiftsräntor	238 147	285 073
Förutbetalda hyror och avgifter	1 016 445	1 001 189
Upplupna avtalskostnader	1 540 000	1 540 000
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Upplupna va-avgifter	16 352	18 846
Upplupen uppvärmning	131 348	132 390
Upplupna elavgifter	22 456	11 600
Upplupen renhållning	24 531	13 194
Upplupna reparationer/underhåll	389 485	28 925
Upplupna övriga kostnader	81 117	0
	3 474 881	3 046 217

18 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2005-08-31	2004-08-31
Avskrivningar	845 234	613 174
Statlig skatt enligt resultaträkningen	-1 459 681	-1 421 625
	-614 447	-808 451

19 FÖRÄNDRING AV KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

20 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2005-08-31	2004-08-31
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Investeringar Låssystem	-2 005 569	0
Inköp utemöbler	0	-6 000
Kabel-TV anläggning	0	-1 540 000
Inköp Torktumlare	-315 000	0
Ombyggnader	-112 000	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 432 569	-1 546 000

21 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2005-08-31	2004-08-31
FÖRÄNDRING FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Bokfört värde på inlösta finansiella anläggningstillgångar	734 262 0	
Ränta vid försäljning av andelar	0	-23 875
Förändring finansiella anläggningstillgångar	734 262	-23 875

22 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2005-08-31	2004-08-31
Amortering av lån	827 504	992 049

23 FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Upplåtelseavgift	1 696 550	0
Inbetalda insatser	1 300	0
	1 697 850	0

24 LIKVIDA MEDEL

Likvida medel		
Kassa och bank	7 980	3 585
Avräkning Ecurow Ekonomiförvaltning AB	1 848 430	1 908 353
	1 856 410	1 911 938

Underskrifter

Stockholm 2005-11-05

STYRELSEN



Linn Bergman, ordförande



Marcel Lapuhner, vice ordförande



Malin Eriksson, kassör



Louise Skalin, sekreterare




Mattias Eriksson, ledamot



Pedro Gandra, ledamot



Ulrika Snellman, ledamot



Marianne Cervin, Ledamot HSB

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits.



Bengt Källvide
Revisor



Anna Reuterswärd
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm Organisationsnummer 702001-0653

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2004-09-01 - 2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla

uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2005-07-11



Anna Reuterswärd
Av föreningen vald revisor



Bengt Källvide
BoRevision AB

Begreppsförklaring

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall bl. a. omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse.

2. RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

3. BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grundavgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar.

4. REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

RÄNTEBIDRAG

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan subventionsränta (marknadsränta) och garanterad ränta.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är i huvudsak de lån föreningen erhållit för att finansiera fastighetsförvärvet. Dessa skulder återbetalas efter en särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man att likviditeten är god.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

Till denna fond görs årliga avsättningar. Ur fonden tas erforderliga medel för årets planerade underhåll. Avsikten är att fondens behållning skall täcka de kommande större underhållsbehov som finns medtagna i föreningens underhållsplan.

STÄLLDA PANTER

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själv vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förslag till ordinarie stämma

FÖRSLAG FRÅN STYRELSEN

BAKGRUND

Bostadsrättslagen har ändrats på ett antal punkter. Förändringarna trädde i kraft den 1 april 2003.

HSB har tagit fram nya stadgar för att de ska stämma överens med lagens föreskrifter.

Lagen gäller i de flesta fall före stadgarna om de skiljer sig åt.

För att ändra stadgarna krävs dels att det att en majoritet röstar för förslaget vid två efterföljande stämmor, dels att de nya stadgarna registreras hos Bolagsverket.

Vid ordinarie stämma 2004 röstade en majoritet av medlemmarna i föreningen för att anta de nya stadgarna.

Ordinarie stämma 2005 föreslås nu att slutligt anta de av HSB framtagna normalstadgarna i kortform.

Stadgeförslaget har funnits anslaget tillsammans med kallelsen i samtliga portar. Det har dessutom funnits tillgängligt utanför fastighetskötarexpeditionen och på hemsidan.

FÖRSLAG

Stämman föreslås att slutligt anta HSB:s normalstadgar i kortform från 2003.

MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR

Innehållet i motionerna är skrivna i kursiv stil och förslagen som stämman ska ta ställning till är skrivna i spärrad stil.

A) ANSÖKAN OM ATT FÅ OMVANDLA LOKAL TILL BOKAL (BOSTAD OCH LOKAL I ETT)

Sandra Praun ansöker om att få omvandla sin lokal till bokal.

Utdrag ur motionen:

"Jag, Sandra Praun, äger en bostadsrätt som lokal i föreningen Kalkonen på Thorildsplan 2, vill ansöka om att få omvandla denna till en sk bokal, dvs kombinerad arbetsplats och boende. (En form som kommer mer och mer, man byggde t ex just bokaler i Hammarby Sjästad.) Jag bifogar bygglov för detta från Stadsbyggnadskontoret, som godkänt idén bl a därför att lokalen är lämpad som detta.

[...] Föreningen, och därmed de andra medlemmarna, kommer inte att belastas ekonomiskt."

STYRELSENS KOMMENTAR

Lokalen ligger i gatuplan vid Thorildsplan mellan butiken och mäklarbyrån.

Bygglov för ändring av del av lokal till bostad har beviljats av Stockholms stadsbyggnads-nämnd den 19 maj 2004.

En muntlig redogörelse för vilka konsekvenser en omvandling av lokalen till bokal får för föreningen kommer att ges på stämman.

B) FÖRSLAG ANG INKÖP AV GUNGSTÄLLNING

Leif Eriksson föreslår att föreningen ska köpa in en gungställning till Silverfasanens gård.

Utdrag ur motionen:

"Barnfamiljerna blir fler i vår förening. [...] Jag föreslår att vi köper in och sätter upp en gungställning på Silverfasanens gård. Det är dags att föreningen visar sig från sin barnvänliga sida och sin vilja att behålla barnfamiljerna."

Leif Eriksson föreslår stämman att föreningen avsätter 10 000 kr för inköp av gungställning.

Han har också upplysningsvis lämnat förslag på fabrikat och antal gungor m.m.

STYRELSENS KOMMENTAR

Motionen rör bara gården i kvarteret Silverfasanen. Styrelsen föreslår att stämman istället ska ta ställning till om föreningen ska köpa in gungställningar till samtliga tre gårdar eftersom det är önskvärt att alla medlemmar har (ur föreningssynpunkt) samma standard och tillgång till samma typ av utrustning. Antalet barn per gård uppskattas till runt fem.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL MOTION B

Styrelsen föreslår att stämman tar ställning till om en gungställning ska köpas in till var och en av gårdarna.

C) FÖRSLAG ANG BELYSNING M.M.

Kerstin Hedberg, Creutzgatan 2, har förslag ang belysning och tjutljud.

"Jag motionerar om

att en ytterbelysning sätts upp på kv Påfågelns gård vid sophuset på sidan mot Gyllenborgsgatan [...]

att en för åratals sedan (finns säkert protokollfört) utlovad belysning sätts upp i taket eller på baksidan av stolpen utanför Ingvarssons dörr, Creutzgatan 2, 1 trappa.

att tjutljuden som uppstår vid öppnandet av tvättstugudörrarna [sic] stängs av."

STYRELSENS KOMMENTAR ANG BELYSNINGSFÖRSLAGET

När det gäller föreslagen belysning såväl på sophuset på Påfågelns gård som i trapphuset på Creutzgatan 2 har styrelsen fattat beslut om att belysningen ska kompletteras. När det gäller trapphuset på Creutzgatan 2 kommer extrabelysning att installeras inte bara på första trappan utan på alla tre våningsplan. Komplettering kommer att ske inom kort.

STYRELSENS FÖRSLAG ANG BELYSNINGSFÖRSLAGET (MOTION C)

Styrelsen föreslår att det två förslagen angående belysning därmed ska anses besvarade.

STYRELSENS KOMMENTAR ANG TJUTLJUDSFÖRSLAGET (MOTION C)

Om dörrarna till tvättstugorna inte stängs inom en viss tid börjar det att tjuta. När dörren stängs tystnar ljudet. Tanken bakom ljudet är att den som tvättar ska gå och stänga dörren. Genom att dörren stängs minskar risken för att nästa tvättare går in i tvättstugan utan att registrera sin bricka. Registreras inte brickan under den första halvtimmen försvinner bokningen, vilket leder till besvär och frustration för den som håller på att tvätta.

STYRELSENS FÖRSLAG ANG TJUTLJUDSFÖRSLAGET (MOTION C)

Styrelsen föreslår att förslaget angående tjutljud därmed ska anses vara besvarat.

D) FÖRSLAG ANG VILLKOR VID EV BYGGNATION AV VINDARNA

Kerstin Hedberg, Creutzgatan 2, har förslag ang eventuell byggnation av vindarna.

"Jag motionerar även om

att de som ska utöka sin boyta hädanefter själva får betala alla juridiska konsultationer

att eventuell byggnation skall utföras på ett fackmannamässigt sätt

att kontrakten utformas så att de som utökar sin bostadsyta är skyldiga att se till att bygguppdraget slutförs så att inte Brf Kalkonen får rycka in och ta över icke slutförda projekt

att byggnadstillstånden är personliga och bostadsförsäljning inte får ske innan byggnationen fullgjorts och blivit slutbesiktigad

att Brf Kalkonen har rätt att utföra slutbesiktning

att köpare av biyta ansvarar för eventuella följdskador på fastigheten

att alla firmor involverade i byggnationen granskas även ekonomiskt så att de inte har några konkurser med sig i bagaget (på förekommen anledning)"

Kerstin Hedberg har också ställt ett antal frågor till styrelsen som kommer att besvaras i annat sammanhang.

STYRELSENS KOMMENTAR

Styrelsen avser inte gå in på de enskilda förslagen utan kan bara konstatera att de är närmast självklara villkor som det saknas anledning för stämman att fatta beslut om.

Undantaget från vad som kan anses som självklara villkor är förslaget att försäljning av lägenheten inte får ske under byggtiden (det funkar nog för de allra flesta men ibland kan oförutsedda händelser inträffa som gör att det är omöjligt att bo kvar, som t.ex. separation, dödsfall, arbetslöshet, nytt arbete på annan ort som man i så fall måste ge utrymme för). Sedan är det ju bra att ha klart för sig att ansvar för skador i samband med byggnationen brukar ligga på entreprenören, men visst ansvar kan ju trilla över på den enskilde medlemmen.

Villkoren för köp av vindsyta och för tillstånden att inreda ytan till bostad kommer, om det blir aktuellt, att noggrant specificeras innan stämman röstar om försäljning av viss yta. Om stämman nu tar ställning till vissa formuleringar binder man föreningen vid dessa och det kan medföra svårigheter att få till rimliga skrivningar i kontrakten om/när avtal ska ingås med köparna.

Syftet bakom motionen är välment men riskerar medför betydligt större nackdelar än fördelar.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL MOTION D

Styrelsen föreslår i första hand att förslaget angående villkor vid eventuell ombyggnation av vindarna därmed ska anses vara besvarat.

I andra hand föreslår styrelsen att omröstning sker om att anta förslagen, med undantag av punkten 4, så som utgångspunkter, riktlinjer, vid framtida eventuell avtalskrivande. Formuleringarna ska därvid inte vara bindande.



Del av innergården på kvarter Silverfasanen



Fullmakt

Varje medlem har en röst. Medlem får endast utöva sin rösträtt genom ombud om ombudet är äkta make, maka 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.

Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Härmed ger jag, _____,
(bostadsrättsinnehavaren)

som är medlem i Brf Kalkonen och bor i lägenhet nummer _____,

fullmakt till _____
(ombudet)

att företräda mig på ordinarie föreningsstämma för Brf Kalkonen 2005.

Stockholm, den _____ november 2005

(bostadsrättsinnehavarens namnteckning)



Brf Kalkonen
Thorildsvägen 2-4
112 43 Stockholm

www.kalkonen.se

styrelsen@kalkonen.se

Årsredovisningen delas ut i ett exemplar till föreningens samtliga medlemmar. Ytterligare exemplar kostar 50 kronor.