



# Årsredovisning 2006/2007



**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**

Onsdagen den 28 november 2007, 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. Inkomna motioner:  
A) Ombyggnation av lokalerna 99-4015-5-570-6 och 571-6, Thorildsplan 2
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. 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 Råambshovsparken.**

**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	STYRELSEN
7	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
11	RESULTATRÄKNING
12	BALANSRÄKNING
14	KASSAFLÖDESANALYS
15	REDOVISNINGSPRINCIPER
16	NOTER
20	REVISIONSBERÄTTELSE
21	BEGREPPSFÖRKLARING
22	FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA
24	FULLMAKT



# Styrelsen



Henrik Hiltunen, suppleant



Mattias Eriksson, ordförande



Marcel Lapuhner, vice ordförande



Johan Andersson, ledamot



Natalie Jost, ledamot



Mikael Odberger, suppleant



Kristina Zdilar, suppleant



Marianne Cervin, ledamot HSB

Marina Wahlén och Staffan Jonsson finns inte med på bild.

## ÅRSREDOVISNING FÖR

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

## TEXTER

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 grillkväll på Silverfasanens gård

och två bilder från Hörnet: bastun och det stora rummet med pingisbord. 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 2006-09-01 - 2007-08-31.

## STYRELSEN SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har sedan 2006-11-28 bestått av:

- Mattias Eriksson, ordförande
- Marcel Lapuhner, vice ordförande
- Marina Wahlén (tidigare Johansson), kassör
- Mikael Odberger, sekreterare
- Johan Andersson, ledamot
- Natalie Jost, ledamot
- Henrik Hiltunen, suppleant
- Staffan Jonsson, suppleant
- Kristina Zdilar, suppleant
- Marianne Cervin, ledamot HSB
- Martin Sandelin, suppleant HSB

Av ovanstående ledamöter avgår följande personer:

- Johan Andersson, ledamot
- Staffan Jonsson, suppleant
- Kristina Zdilar, suppleant

Firmatecknare, två i förening, har varit Mattias Eriksson, Marcel Lapuhner, Marina Wahlén och Mikael Odberger.

## REVISORER

Revisorer har varit Mattias Gustafsson, av föreningen vald revisorsuppleant, samt BoRevision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

## VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Agneta Wirberg (sammanställande), Pedro Ganda, Mathias Henricson och Tobias Haglö.

## 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. 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

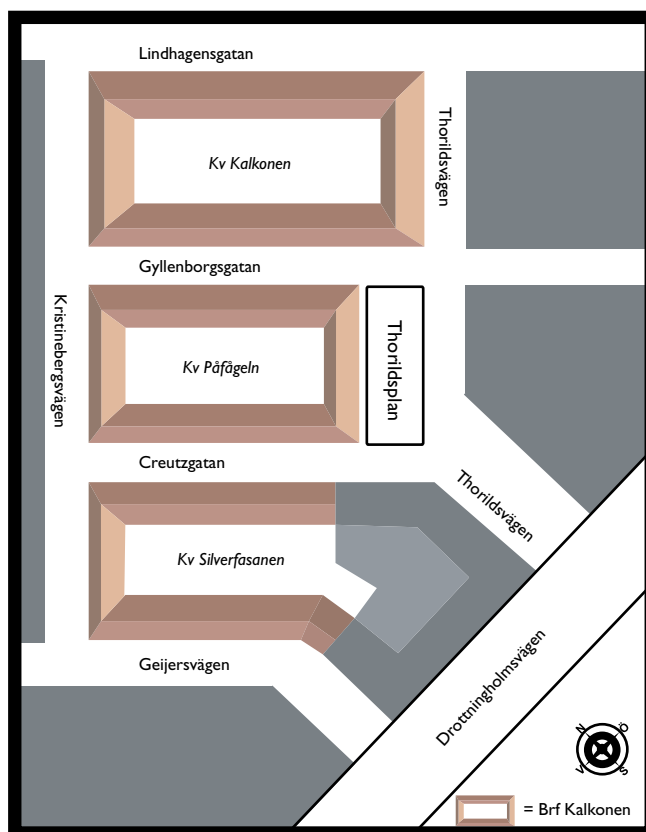
**Påfågeln 2** med adresserna Gyllenborgsgatan 15, Kristinebergsvägen 5 och Creutzgatan 8

**Kalkonen 3** med adresserna Gyllenborgsgatan 22, Kristinebergsvägen 1-3 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.



## OMBYGGNINGER 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 (en per kvarter) har grovtvättmaskin och centrifug.

## GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Föreningen har följande utrymmen för gemensamt utnyttjande.

- Cykelrum (3 st; 1 per kvarter)
- Barnvagnsrum (1 st). I varje cykelrum finns dessutom ett utrymme avsett för barnvagnar.
- Fotolabb (1 st)
- Gemensamhetslokal med bastu och gym samt festdel (1 st)
- Gästlägenheter (2 st)
- Hobbyrum (1 st)
- Solarium (1 st)
- Tvättstugor (7 st; 2 respektive 3 per kvarter)

Föreningen har följande installationer:

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



Föreningens gemensamhetslokal är fritt tillgänglig för alla medlemmar. Där finns bland annat pingisbord och gym.



När du bokar 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.

## 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 föreningssammanhang 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 trerummare.

## FÖRSÄKRING

Föreningen är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

## FASTIGHETSFÖRVALTNING

Den tekniska och administrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Teknisk förvaltare har varit Thomas Löv och ekonomisk förvaltare har varit Alicia Johanson.

Fastighetsskötseln har skötts av Mats Gavell, Mats Gavell Fastighetsservice.



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

#### **ORGANISATIONSMEDELSKAP**

Föreningen är medlem i följande föreningar.

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

Föreningen har inte föreslagit någon representant till HSB:s distriktsstämma.

#### **HANTERING AV PERSONUPPGIFTER**

##### **ELEKTRONISKT LÅS- OCH BOKNINGSSYSTEM**

I vårt elektroniska lås- och bokningssystem sparas följande uppgifter varje gång du använder nyckelbrickan eller loggar in på bokningssidan på internet:

- Brickans identitetsnummer inklusive lägenhetsnummer
- Tidpunkt (datum och klockslag)
- Plats, t.ex. vilken dörr som låsts upp
- Händelsetyp, t.ex. "giltig passage"

Uppgifterna sparas i ett år. Därefter gallras de automatiskt bort av systemet.

Ändamålet med behandlingen av uppgifterna är att förhindra och klara upp. Uppgifterna används vid behov också för felsökning av systemet.

Du har rätt att en gång per år utan kostnad ta del av de uppgifter som finns lagrade om dig. Ansökan om att få ut dessa uppgifter görs hos styrelsen.

Uppgifterna hanteras av styrelsen och fastighetsskötaren. Vid misstanke om brott kan uppgifter lämnas ut till polisen.

#### **HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET 2006/2007**

Siffror inom parentes gäller verksamhetsåret 2005/2006.

##### **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 november 2006.

##### **STYRELSEMÖTEN**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 (13) protokollförda styrelsemöten. Därutöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

##### **ÖVERLÅTELSE**

Under året har 115 st (80 st) överlåtelser av bostadsrättslägenheter skett.

##### **ANDRAHANDSUPPLÅTELSE**

Under året har det inkommit 34 st (43 st) ansökningar om andrahandsupplåtelse av vilka 32 st (43 st) har beviljats uthyrning inom ramen för de regler som föreningen tillämpar.

#### **MEDLEMSKommunikation**

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

Det har också varit möjligt att komma i kontakt med styrelsen via brev och e-postmeddelanden.

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.

Föreningen har också en egen TV-kanal, Kalkon-TV, där en del av den information som finns på hemsidan har presenterats i en informationsring. Fastighetsskötaren har haft medlemsmottagning en halvtimme varje vardag.

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

#### **EKONOMI**

##### **AVGIFTER**

Årsavgifterna höjdes med 6% den 1 januari 2007.

Inga planerade avgiftshöjningar under verksamhetsåret 2007/2008.

#### **PROJEKT 2006/2007**

##### **OMFÖRHANDLING AV LOKALAVTAL**

Avtalen för samtliga uppsägningsbara hyreslokaler har sagts upp för omförhandling. I samband med detta skrevs

##### **RENOVERING AV KÄLLAREN I FASTIGHETEN KALKONEN 3**

I fastigheten Kalkonen 3 har delar av golvet sjunkit flera decimetrar. Detta är något som skett successivt under en mycket lång period.

Problemet uppdagades i samband med att vi lämnade över projektet rörande vattenläckan i Hörnet till vår nya förvaltare från HSB.

Styrelsen har anlitat en konsult för att utreda orsaken till detta och vilka åtgärder som måste vidtas. Det som för närvarande är känt är att en stam har gått av.

Arbetet med att ta fram en åtgärdsplan har pågått under hela året och renoveringsarbetet är planerat att dra igång i februari 2008.

I samband med utredningen om renoveringsbehovet i källaren Kalkonen 3 har det framkommit att det föreligger ett behov av dränering i kvarteret. Samtidigt som källaren renoveras kommer vi att dränera runt hela kvarteret Kalkonen.

##### **FÖRNYAD RADONMÄTNING**

Under vintern 2006/2007 genomfördes en kompletterande radonmätning då det framkommit av föregående års mätning att det förekommer radon i vissa lägenheter och lokaler. Årets mätning bekräftade dessa resultat. I de lägenheter där radonhalten överstiger gränsvärdena har Ocab kontaktats för utredning av vilka åtgärder som ska vidtas.

#### **HÖRNET**

Då det förekommit skadegörelse och inbrott i föreningens gemensamhetslokal Hörnet har detta utrymme hållits stängt under några månader. Dessutom har alla medlemmar som velat ha tillgång till Hörnet fått ansöka om medlemskap på nytt. Dessa åtgärder har lett till att skadegörelsen upphört.

#### **POOL**

Poolen har tagits ur drift på grund av att den är i dåligt skick. Då poolutrymmet innefattas av området som kommer att beröras av renoveringen av källaren i Kalkonen 3 har ingen ny pool införskaffats. Det är styrelsens ambition att införskaffa ny pool då renoveringen är klar.



#### **TAKBESIKTNING**

Taken på samtliga fastigheter har besiktigats och det har konstaterats att de finns behov av att byta ut delar av taket. Sämst skick är taken mot gården i kvarteret Kalkonen och de kommer att bytas under verksamhetsåret 2007/2008.

#### **HANTERING AV HUSHÅLLSSOPOR**

Utredningen av alternativa lösningar för hantering av hushållssopor har fortgått under året. Nu pekar det mesta på att installation av ett sopsugsystem är den bästa lösningen. Offerter från två företag har tagits in, men då detta är en stor investering och flera andra stora underhållsarbeten ligger framför oss har vi skjutit detta på framtiden.

#### **ÄRENDEHANTERINGSSYSTEM – EVENTUM**

Under året har styrelsen börjat jobba med ett ärendehanteringssystem för att hantera korrespondens och hantering av styrelsens uppgifter. Ärendehanteringssystemet heter Eventum och är utvecklat av MySQL.

#### **VINDS- OCH KÄLLARSTÄDNING**

En rensning av vinds- och källarutrymmen på kvarlämnat skräp har genomförts.

#### **UPPHANDLING AV NY FASTIGHETSSKÖTSEL**

Vår fastighetsskötare Mats Gavel har sagt upp sitt avtal efter 13 år hos Brf Kalkonen. Styrelsen har under verksamhetsåret påbörjat arbetet med att handla upp ny

fastighetsskötsel. Ny fastighetsskötsel kommer vara på plats senast årsskiftet 2007/2008.

#### **KOMMANDE PROJEKT**

Förutom ej avslutade projekt under 2006/2007 kommer följande att ske under kommande verksamhetsår:

#### **BYTE AV FJÄRRVÄRMECENTRAL OCH INJUSTERING AV VÄRMESYSTEMET**

Föreningens undercentral som hanterar all fjärrvärme kommer att bytas ut. Beslutet togs under verksamhetsåret 2006/2007 och arbetet påbörjades i september 2007. Då den nya undercentralen är installerad kommer hela värmesystemet att justeras.

Den nya undercentralen kommer leda till att kostnaderna för fjärrvärme minskar och injusteringen kommer leda till att temperaturvariationerna mellan lägenheterna blir mindre.

#### **UTVÄNDIGA TRAPPOR OCH RÄCKEN**

Flera av trapporna på gårdarna är i dåligt skick och kommer att renoveras.

#### **MÅLNING AV FÖNSTER**

Många av föreningens fönster är i stort behov av att målas om. En besiktning kommer att genomföras och sedan kommer de fönster som är i behov av ommålning att målas om.

#### **RENOVERING AV ENTRÉPORTAR**

En stor del av föreningens entréportar kommer att slipas ner och lackas om.

#### **FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Styrelsen föreslår att till föreningsstämmans förfogande stående vinstmedel disponeras sålunda i kr:

Balanserade vinstmedel: 1 603 660

Årets resultat: 1 082 371

Avsättning yttre reparationsfond: 1 280 000

Till nästa år balanseras: 1 406 031

# Resultaträkning

	<b>Not</b>	<b>2007-08-31</b>	<b>2006-08-31</b>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	Not 1	15 081 589	14 443 190
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>			
Drift	Not 2	-8 339 189	-8 824 468
Planerat underhåll		0	-181 967
Fastighetsskatt		-1 094 700	-1 180 191
Avskrivningar		-761 211	-872 983
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-10 195 100</b>	<b>-11 059 609</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>4 886 489</b>	<b>3 383 582</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 886 489</b>	<b>3 383 582</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	88 830
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	25 924	13 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 670 004	-1 706 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 644 080</b>	<b>-1 604 056</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA KOSTNADER</b>		<b>3 242 409</b>	<b>1 779 526</b>
<b>INKOMSTSKATT</b>		<b>-2 160 038</b>	<b>-1 537 012</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 082 371</b>	<b>242 514</b>

# Balansräkning

	Not	2007-08-31	2006-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark	Not 5	48 770 102	49 494 804
Inventarier	Not 6	233 130	269 639
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	316 837	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 320 069</b>	<b>49 764 443</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i HSB Stockholm		500	500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	6 422 961	6 422 961
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 423 461</b>	<b>6 423 461</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 743 530</b>	<b>56 187 904</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 004	16 538
Övriga fordringar	Not 9	268 333	290 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	257 538	155 318
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 127 073	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 656 948</b>	<b>462 192</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa		2 013	3 418
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		0	3 115 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 013</b>	<b>3 118 419</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 658 961</b>	<b>3 580 611</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 402 491</b>	<b>59 768 515</b>

# Balansräkning

	Not	2007-08-31	2006-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		844 150	844 150
Upplåtelseavgifter		1 987 800	1 987 800
Fond för yttre underhåll		10 633 524	9 777 555
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>13 465 474</b>	<b>12 609 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 603 660	2 217 115
Årets resultat		1 082 371	242 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 686 030</b>	<b>2 459 629</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 151 504</b>	<b>15 069 134</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	40 675 952	41 503 456
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 675 952</b>	<b>41 503 456</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		511 938	421 206
Skatteskulder		1 535 521	1 130 822
Övriga skulder	Not 13	7 731	46 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 519 845	1 596 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 575 035</b>	<b>3 195 925</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 402 491</b>	<b>59 768 515</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>			
Fastighetsinteckningar		58 576 400	58 576 400
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

# Kassaflödesanalys

	2007-08-31	2006-08-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 242 409	1 779 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	761 211	872 983
Inkomstskatt	-2 160 038	-1 537 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 843 582</b>	<b>1 115 497</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITALET</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-67 683	11 467
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	379 110	-2 160 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 155 009</b>	<b>-1 033 036</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i fastigheter	-316 837	-848 850
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 088 830
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-316 837</b>	<b>-1 937 680</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-827 504	4 232 725
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-827 504</b>	<b>4 232 725</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 010 668</b>	<b>1 262 009</b>
<b>LIKVIDA MEDEL</b>		
Likvida medel vid årets början	3 118 419	1 856 410
Likvida medel vid årets slut	4 129 087	3 118 419

# Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

## AVSKRIVNING PÅ BYGGNADER

Avskrivning på byggnader sker med 0,5% av byggnadens anskaffningsvärde. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

## INVENTARIER

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

## INKOMSTSKATT

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster.

Föreningen har inte haft några anställda  
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

## ARVODEN ,ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

STYRELSEN	2007-08-31	2006-08-31
Arvode förtroendevalda	147 505	143 045
Löner och andra ersättningar	0	2 857
Sociala kostnader	46 303	41 729
Övrigt	0	4 500
<b>Summa</b>	<b>193 808</b>	<b>192 131</b>
<b>REVISORER</b>		
Föreningsvald	7 000	0
<b>Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>200 808</b>	<b>192 131</b>

# Noter

## NOT 1 – NETTOOMSÄTTNING

	2007-08-31	2006-08-31
Årsavgifter	10 591 682	9 964 338
Hyror	519 747	560 466
Bränsleavgifter	3 565 742	3 566 773
Övriga intäkter	404 418	351 613
<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>15 081 589</b>	<b>14 443 190</b>

## NOT 2 – DRIFT

	2007-08-31	2006-08-31
Arvoden och andra ersättningar	200 808	192 131
Fastighetsskötsel och städ	1 114 878	1 361 132
Reparationer	446 009	462 482
El	418 304	249 714
Uppvärmning	2 944 675	3 230 749
Vatten	357 669	421 279
Sophämtning	927 763	506 045
Fastighetsförsäkring	201 072	201 072
Kabel-TV	461 814	740 288
Övriga avgifter	26 833	16 139
Förvaltningsarvoden	700 349	715 509
Arvode revision	19 000	26 125
Övrig drift	520 015	701 803
<b>Summa drift</b>	<b>8 339 189</b>	<b>8 824 468</b>

## NOT 3 – RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2007-08-31	2006-08-31
Allkonto	24 641	0
Övriga ränteintäkter	1 283	13 286
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>25 924</b>	<b>13 286</b>

## NOT 4 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2007-08-31	2006-08-31
Räntekostnader till kreditinstitut	1 666 140	1 694 463
Räntekostnader övriga	3 864	11 709
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 670 004</b>	<b>1 706 172</b>



**NOT 5 – BYGGNADER OCH MARK**

	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings procent</b>	<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Byggnad	50 975 735	272 883	0,54%	-6 407 104	44 568 631
Lås	2 005 569	200 556	10,00%	-601 668	1 403 901
Fasader	2 500 850	250 085	10,00%	-500 170	2 000 680
Ombyggnad	1 996 900	1 178		-1 996 900	0
Sopanläggning	2 261 078			-2 261 078	0
Värmeanläggning	200 000			-200 000	0
Antennanläggning	979 356			-979 356	0
Hörnet	1 837 309			-1 837 309	0
Mark	796 890				796 890
	<b>63 553 687</b>	<b>724 702</b>		<b>-14 783 585</b>	<b>48 770 102</b>

**TAXERINGSVÄRDE**

	<b>2007-08-31</b>	<b>2006-08-31</b>
Byggnader	137 849 000	98 962 000
Mark	174 041 000	134 428 000
	<b>311 890 000</b>	<b>233 390 000</b>

**NOT 6 – INVENTARIER**

	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Årets avskrivning</b>	<b>Avskrivnings procent</b>	<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Inventarier	310 500			-310 500	0
Torktumlare	315 000	31 500	10,0%	-94 500	220 500
Inventarier	38 092	3 809	10,0%	-26 662	11 430
Inventarier	6 000	1 200	20,0%	-4 800	1 200
	<b>669 592</b>	<b>36 509</b>		<b>-436 462</b>	<b>233 130</b>

**NOT 7 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT**

	<b>2007-08-31</b>	<b>2006-08-31</b>
	316 837	0

**NOT 8 – FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	<b>Bokfört värde</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Nordea Institutionell Penningsmarknad	6 422 961	7 121 209

**NOT 9 – ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2007-08-31</b>	<b>2006-08-31</b>
Skattekonto	268 333	290 336

**NOT 10 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2007-08-31	2006-08-31
Försäkring	67 024	67 024
Renhållning	39 750	0
Kabel TV	39 405	37 117
Arvode ekonomiförvaltning	43 460	0
Fastighetsskötsel	46 695	0
Inkomstränta	21 204	7 719
Övriga interimfordringar	0	43 458
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>296 863</b>	<b>155 318</b>

**NOT 11 – EGET KAPITAL**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>INGÅENDE BALANS</b>					
2006-09-01	844 150	1 987 800	9 777 555	2 217 115	242 514
Disposition enligt stämmobeslut			-424 031 1 280 000	-613 455	-242 514
<b>Årets resultat</b>					<b>1 082 371</b>
<b>UTGÅENDE BALANS</b>					
2007-08-31	844 150	1 987 800	10 633 524	1 603 660	1 082 371

**NOT 12 – SKULDERTILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek		rörlig	3 714 220
Nordea Hypotek	4,85%	2008-01-16	6 176 616
Nordea Hypotek		rörlig	6 520 000
Nordea Hypotek		rörlig	5 000 000
Nordea Hypotek		rörlig	3 693 500
Nordea Hypotek		rörlig	8 150 000
Nordea Hypotek		rörlig	1 245 000
Nordea Hypotek	5,20%	2011-01-19	6 176 616
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>40 675 952</b>

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 827 500 per år de kommande fem åren.

**NOT 13 – ÖVRIGA SKULDER**

	2007-08-31	2006-08-31
Depositioner	7 731	7 731
Inre reparationsfond	0	39 195
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 731</b>	<b>46 926</b>

**NOT 14 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2007-08-31</b>	<b>2006-08-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 097 830	1 065 739
Ränta fastighetslån	235 615	240 746
Revision	19 000	20 000
Vatten	32 000	45 000
Fjärrvärme	112 400	112 204
El	23 000	26 305
Sophämtning	0	49 801
Reparationer	0	7 119
Hyra	0	1 930
Övriga kostnader	0	28 127
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 559 170</b>	<b>1 596 971</b>

Stockholm 2007-11-01

Mattias Eriksson, ordförande

Marcel Lapuhner, vice ordförande

Marina Wahlén

Mikael Odberger

Natalie Jost

Johan Andersson

Marianne Cervin, ledamot HSB

Vår revisionsberättelse har 2007-11-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mathias Gustafsson, av föreningen vald revisor

Eva Wedberg, av BoRevision AB förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalkonen  
Organisationsnummer 702001-0653

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2006-09-01 -- 2007-08-31

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 med hög men inte absolut säkerhet 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 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 2007-11-07

Mathias Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

Eva Wedberg  
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

## MOTIONER FRÅN MEDLEMMARNA

A) Ombyggnation av lokalerna 99-4015-5-570-6 och 571-6, Thorildsplan 2

Ur motionen:

"Undertecknad ägare till lokalerna hemställer om:

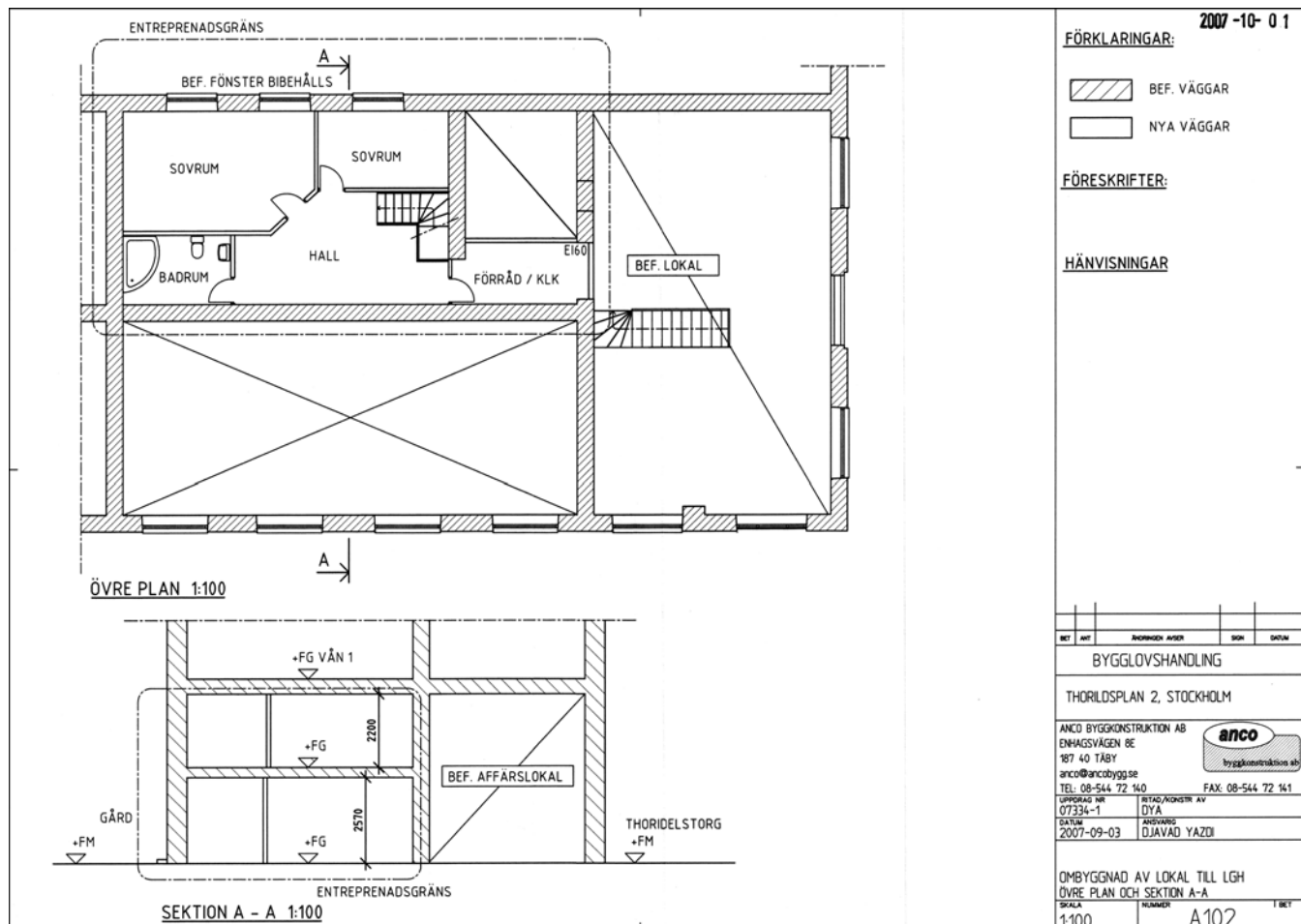
- att få bygga om lokalerna i enlighet med bifogad bygglovsansökan och ritningar
- att ändra del av lokalerna till bostadsändamål ca 145 kvm och tillskapande av separat bostadsrätt
- att nedsättning sker av lokalbostadsrätten med motsvarande yta och avgift
- att styrelsen bemyndigas att besluta om mindre avvikelser från nuvarande ombyggnadsförslag"

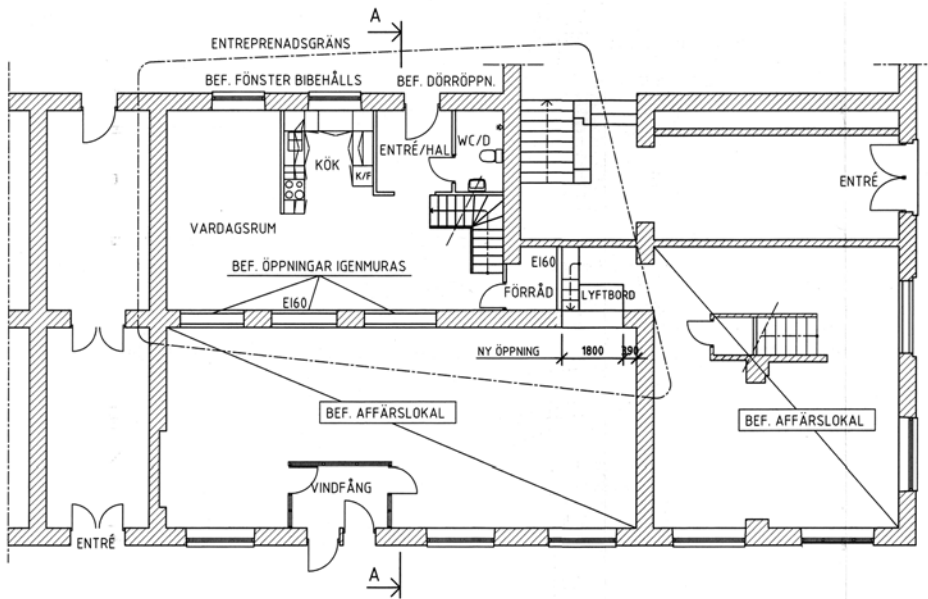
## STYRELSENS KOMMENTAR

Attar Reza, innehavare av bland annat bostadsrättslokalen som idag inhyser Tvåans Livs, har inkommit med en motion som går ut på att minska ner butiksytan och skapa en separat bostadsrätt.

En muntlig redogörelse för vilka konsekvenser ombyggnationen och bokalomvandlingen få för föreningen kommer att gen på stämman.

Ritningar på ombyggnationen visas nedan.





BOTTENPLAN 1:100

FÖRKLARINGAR: 2007-10-0

-  BEF. VÄGGAR
-  NYA VÄGGAR

FÖRESKRIFTER:

HÄNVISNINGAR

BET	ART	ANSVAREN ANSER	SOH	DATUM
BYGGLOVSHANDLING				
THORILDSPLAN 2, STOCKHOLM				
ANCO BYGGKONSTRUKTION AB ENHAGSVÄGEN 8E 187 40 TÄBY anco@ancobygg.se TEL: 08-544 72 140				
UPPDRAGS NR 07334-1		TITEL/ANSEEN AV DYA		
DATUM 2007-09-03		ANSVARS DJAVAD YAZDI		
OMBYGGNAD AV LOKAL TILL LGH BOTTENPLAN				
SKALA 1:100	NUMMER A101			I BET

# Fullmakt

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 2007

Stockholm, den \_\_\_\_\_ november 2007

\_\_\_\_\_  
(bostadsrättsinnehavarens namnteckning)











Brf Kalkonen  
Thorildsvägen 2-4  
112 43 Stockholm

[www.kalkonen.se](http://www.kalkonen.se)

[styrelsen@kalkonen.se](mailto:styrelsen@kalkonen.se)

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