

# Årsredovisning 2023 - 2024

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

702001-0653



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1926-03-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kalkonen 3	1926	Stockholm
Kalkonen 4	1927	Stockholm
Kalkonen 5	1927	Stockholm
Påfågeln 1	1926	Stockholm
Påfågeln 2	1926	Stockholm
Silverfasanen 5	1926	Stockholm
Silverfasanen 6	1926	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929 och 1938

Byggnadsår för fastigheterna är mellan 1926-1936

Föreningen har 546 bostäder bostadsrätter med yta 23364 kvm, 4 lokaler bostadsrätter med yta 408 kvm, 2 gästlägenheter med yta 60 kvm, 48 lokaler hyresrätter med yta 1308 kvm. Den totala ytan uppgår till 25140 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Eric Widéen	Ordförande, Styrelseledamot
Alva Larsson	Vice ordförande, Styrelseledamot
André Karl Torsten Sellrup	Kassör, Styrelseledamot
Sandra Andersson	Sekreterare, Styrelseledamot
Annie Leander	Adjungerande

Natalie Jost	Adjungerande
Oskar Elias Gustafsson	Adjungerande
Alf Borgman	Styrelseledamot
Marianne Cervin	Styrelseledamot
Salina Hassan Elmi	Styrelseledamot
Anna Karlsson	Styrelseledamot
Ebba Norah Marie Nyblaeus	Suppleant
Martin Jansson	Suppleant

### Valberedning

Natalie Jost, Malin Wickman och Karl Josefsen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Malin Wickman	Revisor	
Lena Zozulyak	Revisor	Kungsbron Borevision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-20.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-11. Ändringar i stadgarna .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023-2024**
  - Fasadrenovering
  - Uppgradering av värmesystem
  - Påbörjat byte av stammar i källarplan
- 2022-2023**
  - Förstudie av värmekulvert
  - Underhåll och nyinköpta maskiner i tvättstugor
  - Förstudie stammar i kök
  - OVK
  - Takterassen har renoverats
  - Renovering av hiss Creutzgatan 4
  - Uppdaterat brandskydd i källare och vind
  - Översyn av portar/låsanordning
  - Förstudie samtliga fasader
  - Ny underhållsplan är framtagen
- 2020-2021**
  - Brandskydd
  - Stamspolning
  - Renovering av lokaler

- 2020-2021** ● Taksäkerhet  
Cykelparkering fräschades upp  
IMD-el installation
- 2019-2021** ● Trapphusrenoveringar
- 2017-2018** ● Sopkarusellerna är utbytta till sopkärl
- 2016-2017** ● Vindbelysningen utbytt till LED i hela föreningen  
Installation av bokningssystem för tvättstugor, gästlägenheter och Hörnet  
Uppgradering sopsortering till att även inkludera plast , metall och glas  
Nytt fjärrvärmesystem som innebär att kunna reglera temperaturen lättare i samband med omslag mellan sommar och vinter. Det nya systemet minskar vår klimatpåverkan med ca 31 000 KgCO2 per år
- 2015-2016** ● Gästlägenheter har renoverats
- 2014-2015** ● Källarbelysning har bytts till LED i hela föreningen
- 2013-2015** ● Balkonger har renoverats
- 2009-2010** ● Renovering och byte till energiglas i majoriteten av fönstren  
Taksäkerheten har uppgraderades för att motsvara nya skärpta krav
- 1990-1993** ● Byte av vertikala stammar i badrum, samt renovering av samtliga bad- och duschrum 1974
- 1974-1975** ● Byte av stammar för vatten och avlopp i kök

#### Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Byte av horisontella stammar Kalkonen  
Fasadrenovering Kalkonen  
Förstudie värmestammar
- 2025-2030** ● Byte av horisontella stammar Silverfasan och Påfågeln  
Portar  
Dränering

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum/Ellevio
Fastighetsfyskötsel	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Gas	Stockholm Gas
Markskötsel	HSB
Teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsstäd	Keab Gruppen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Brf Kalkonen har under året haft kostnadsökningar kopplat till höjda räntor och höjda priser på el och värme. Underhåll som fasadrenovering av fastighet Påfågeln, om än avslutad efter balansdag. Samt byte av värmekulvert har genomförts. Föreningen har inte varit i behov av att ta upp nya lån för genomförda underhållsprojekt då inestående kassa har täckt dessa kostnader.

Under året har avgiftshöjningar genomförts för att öka föreningens intäkter.

### Förändringar i avtal

Under året har styrelsen upphandlat nytt avtal med Keab Gruppen för fastighetsstädning. Samt förnyat avtal med Telenor för bredband.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 710 st. Tillkommande medlemmar under året var 87 och avgående medlemmar under året var 93. Vid räkenskapsårets slut fanns det 704 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 75 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	21 150	21 108	18 889	18 196
Resultat efter fin. poster	-2 043	-1 360	-1 114	-6 131
Soliditet (%)	8	11	13	17
Yttre fond	1 697	1 485	767	0
Taxeringsvärde	1 004 263	1 004 263	1 004 263	668 931
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	800	684	650	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	88,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 242	2 242	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 120	2 120	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	34	74	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	118	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	163	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	332	321	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,36	2,01	-	-
Räntekänslighet (%)	2,75	3,95	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet. Soliditeten är låg men det finns ett betydande övervärde i föreningens fastigheter.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 1 050 tkr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla samma sparande om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2043 tkr i resultaträkningen för räkenskapsåret. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnaden som inte påverkar föreningens likviditet samt ökade räntekostnader för föreningens lån.

Som framgår av kassaflödesanalysen är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 875 tkr. Nyckeltalet "sparande" uppgår till 34 kr/kvm.

För att kompensera de ökade räntekostnaderna och höja sparande beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 15% fr o m 20240501. Styrelsen kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar.

Räntekostnader på lån har setts över balansdag för att sänka räntekostnader, utfall kommer ses på nästa år.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	847	-	-	847
Upplåtelseavgifter	2 672	-	-	2 672
Fond, yttre underhåll	1 485	-	212	1 697
Balanserat resultat	3 630	-1 360	-212	2 057
Årets resultat	-1 360	1 360	-2 043	-2 043
<b>Eget kapital</b>	<b>7 274</b>	<b>0</b>	<b>-2 043</b>	<b>5 231</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 270
Årets resultat	-2 043
<b>Reservering fond för yttre underhåll</b>	<b>-754</b>
<b>Att från yttre fond i anspråk ta</b>	<b>542</b>
<b>Totalt</b>	<b>15</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	15
	<b>15</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	21 150	20 585
Övriga rörelseintäkter	3	202	523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 352</b>	<b>21 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 969	-16 938
Övriga externa kostnader	9	-1 384	-1 341
Personalkostnader	10	-515	-420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 350	-2 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 217</b>	<b>-20 903</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>134</b>	<b>205</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		157	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 334	-1 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 178</b>	<b>-1 565</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 043</b>	<b>-1 360</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 043</b>	<b>-1 360</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	51 380	52 858
Pågående projekt	13	5 082	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 462</b>	<b>52 858</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>56 463</b>	<b>52 858</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		269	58
Övriga fordringar	15	2 629	6 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	387	549
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 284</b>	<b>6 926</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 514	4 886
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 514</b>	<b>4 886</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 798</b>	<b>11 813</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 261</b>	<b>64 671</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 519	3 519
Fond för yttre underhåll		1 697	1 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 217</b>	<b>5 004</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 057	3 630
Årets resultat		-2 043	-1 360
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>14</b>	<b>2 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 231</b>	<b>7 274</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	53 300	53 300
Leverantörsskulder		1 211	796
Skatteskulder		112	102
Övriga kortfristiga skulder		199	379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 208	2 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 030</b>	<b>57 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 261</b>	<b>64 671</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>134</b>	<b>205</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 350	2 204
	<b>2 484</b>	<b>2 409</b>
Erhållen ränta	157	51
Erlagd ränta	-2 341	-1 378
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>299</b>	<b>1 082</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-65	363
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	640	-663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>875</b>	<b>783</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 954	-2 787
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 954</b>	<b>-2 787</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 080</b>	<b>-2 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 131</b>	<b>13 135</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 052</b>	<b>11 131</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,58 - 5,46 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	17 185	15 981
Årsavgifter, lokaler	296	275
Hysesintäkter, lokaler	1 370	1 317
Kabel-TV/Bredband	847	878
Intäcksreduktion	-2	-83
Övriga intäkter	404	247
El	1 050	1 972
<b>Summa</b>	<b>21 150</b>	<b>20 585</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	0	507
Övriga rörelseintäkter	202	16
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>523</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	760	923
Besiktning och service	385	180
Städning	630	225
Trädgårdsarbete	17	119
Övrigt	726	466
Snöskottning	342	198
<b>Summa</b>	<b>2 859</b>	<b>2 111</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	43	173
Bostäder	243	192
Bostäder VVS	39	9
Lokaler	2	48
Tvättstuga	99	249
Trapphus/port/entr	24	7
Dörrar och lås/porttele	147	350
Övriga gemensamma utrymmen	19	4
VA	106	49
Värme	53	29
Ventilation	27	30
El	59	33
Gård/markytor	0	40
Försäkringsärende/vattenskada	0	341
<b>Summa</b>	<b>862</b>	<b>1 555</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt plan. UH	166	162
Tvättstuga	185	218
Trapphus/port/entré	67	0
Dörrar och lås/porttele	124	2
Ventilation	0	635
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>1 018</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	2 011	2 956
Uppvärmning	5 100	4 103
Vatten	1 223	1 017
Sophämtning	1 354	1 383
<b>Summa</b>	<b>9 688</b>	<b>9 460</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	452	409
Kabel-TV	174	173
Bredband	708	736
Arvode teknisk förvaltning	529	346
Fastighetsskatt	1 154	1 130
<b>Summa</b>	<b>3 018</b>	<b>2 795</b>



#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga förvaltningskostnader	774	400
Förbrukningsmaterial	25	4
Juridiska kostnader	118	47
Revisionsarvoden	44	47
Ekonomisk förvaltning	423	610
Konsultkostnader	0	233
<b>Summa</b>	<b>1 384</b>	<b>1 341</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	392	264
Övriga arvoden	0	53
Sociala avgifter	123	103
<b>Summa</b>	<b>515</b>	<b>420</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 322	1 613
Övriga räntekostnader	12	3
Övriga finansiella kostn	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 334</b>	<b>1 616</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-08-31	2023-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	92 086	87 368
Årets inköp	872	4 718
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>92 959</b>	<b>92 086</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-39 229	-37 025
Årets avskrivning	-2 350	-2 204
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-41 578</b>	<b>-39 229</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>51 380</b>	<b>52 858</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>797</i>	<i>797</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	286 267	286 267
Taxeringsvärde mark	717 996	717 996
<b>Summa</b>	<b>1 004 263</b>	<b>1 004 263</b>

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-08-31	2023-08-31
Byggnad	5 082	0
<b>Summa</b>	<b>5 082</b>	<b>0</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	41	0
Övriga fordringar	50	74
Nabo Klientmedelskonto	2 537	5 287
Borgo	0	958
<b>Summa</b>	<b>2 629</b>	<b>6 320</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80	387
Fastighetsskötsel	53	53
Försäkringspremier	156	0
Kabel-TV	15	15
Bredband	47	61
Förvaltning	36	33
<b>Summa</b>	<b>387</b>	<b>549</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Swedbank	2024-11-28	3,66 %	11 100	11 100
Swedbank	2024-09-28	4,02 %	10 000	10 000
Swedbank	2024-09-28	4,02 %	10 000	10 000
Swedbank	2024-09-28	4,02 %	11 100	11 100
Swedbank	2024-09-28	4,02 %	11 100	11 100
<b>Summa</b>			<b>53 300</b>	<b>53 300</b>
Varav kortfristig del			53 300	53 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 300 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111	79
Städning	31	0
El	127	154
Uppvärmning	169	169
Utgiftsräntor	306	313
Vatten	140	139
Löner	359	263
Sociala avgifter	113	82
Förutbetalda avgifter/hyror	1 813	1 585
Beräknat revisionsarvode	40	36
<b>Summa</b>	<b>3 208</b>	<b>2 820</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar ställda för skuld till kreditinstitut

2024-08-31

53 301

2023-08-31

53 301

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Bindingstider på existerande låneportfölj har setts över för sänka räntekostnader samt sprida risk över tid.

Pågående fasadrenovering och byte av stammar i källarplan.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Alf Borgman  
Styrelseledamot

---

Alva Larsson  
Vice ordförande, Styrelseledamot

---

André Karl Torsten Sellrup  
Kassör, Styrelseledamot

---

Eric Widéen  
Ordförande, Styrelseledamot

---

Marianne Cervin  
Styrelseledamot

---

Salina Hassan Elmi  
Styrelseledamot

---

Sandra Andersson  
Sekreterare, Styrelseledamot

---

Anna Karlsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron Borevision  
Lena Zozulyak  
Revisor

---

Föreningsvald revisor  
Malin Wickman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.11.2024 12:35

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.11.2024 17:04

DOCUMENT ID:

S1-CZ8DwQJg

ENVELOPE ID:

rklnZLwDQkg-S1-CZ8DwQJg

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm, 702001-0653 - År sredovisning 2024.pdf

21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA ANDERSSON andersson.sandra@outlook.com	Signed Authenticated	29.11.2024 17:19 29.11.2024 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.34.122
2. Anna Paulina Karlsson annakaarlsson@gmail.com	Signed Authenticated	29.11.2024 17:20 29.11.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
3. ALVA LINNÉA MARGARETA LARSSON alvalarsson1995@gmail.com	Signed Authenticated	29.11.2024 17:42 29.11.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.200.202.8
4. André Karl Torsten Sellrup andre.sellrup@gmail.com	Signed Authenticated	29.11.2024 18:48 29.11.2024 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.82.27
5. Siv Marianne Cervin macer15@outlook.com	Signed Authenticated	29.11.2024 18:49 29.11.2024 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 216.128.10.218
6. Alf Tumble Magnus Borgman mail@alftumble.com	Signed Authenticated	29.11.2024 21:59 29.11.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.78.38
7. SALINA HASSAN ELMI salinaelmi@gmail.com	Signed Authenticated	29.11.2024 22:29 29.11.2024 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.99.18
8. ERIC WIDÉEN ericwideen@hotmail.se	Signed Authenticated	29.11.2024 22:43 29.11.2024 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.77.165
9. MALIN WICKMAN wickman.malin@gmail.com	Signed Authenticated	30.11.2024 11:38 30.11.2024 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.151.13

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.




GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>10. LENA ZOZULYAK</b>	 Signed	30.11.2024 12:35	eID	Swedish BankID
lena.zozulyak@kungsbronborevisio n.se	Authenticated	29.11.2024 22:48	Low	IP: 90.225.243.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalkonen i Stockholm, org.nr. 702001-0653

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Wickman  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.11.2024 12:33

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 29.11.2024 17:04

DOCUMENT ID:  
rJab8PDQye

ENVELOPE ID:  
SJ-nWUwPQye-rJab8PDQye

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Kalkonen.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN WICKMAN wickman.malin@gmail.com	Signed Authenticated	30.11.2024 11:31 30.11.2024 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.151.13
2. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevisio n.se	Signed Authenticated	30.11.2024 12:33 30.11.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed