

Årsredovisning 2024 - 2025

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

702001-0653



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

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

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 2025-09-30 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	1938	Stockholm
Kalkonen 5	1928	Stockholm
Påfågeln 1	1927	Stockholm
Påfågeln 2	1926	Stockholm
Silverfasanen 5	1927	Stockholm
Silverfasanen 6	1926	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, bostadsrättstillägg ingår inte.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929 och 1938.

Byggnadsår för fastigheterna är mellan 1926-1936.

Föreningen har 546 bostäder bostadsrätter med yta 23 364 kvm, 4 lokaler bostadsrätter med yta 408 kvm, 2 gästlägenheter med yta 60 kvm, 48 lokaler hyresrätter med yta 1 308 kvm. Den totala ytan uppgår till 25 140 kvm.

Styrelsen har sedan årsstämman 2024-12-15 haft följande sammansättning

Marcus Sjöberg	Ordförande
Sara Englund	Vice ordförande / Kassör (from april 2025)
Taniya Motalleb Zadeh	Kassör (tom april 2025)
Sandra Andersson	Suppleant (tom juli 2025)
Eric Widéen	Sekreterare

Natalie Jost	Adjungerad
Alf Borgman	Styrelseledamot
Alva Broberg	Styrelseledamot
Lars Gabriel Aas	Styrelseledamot
Marianne Cervin	Styrelseledamot
Carl Rydholm	Suppleant

Valberedning

Natalie Jost
Malin Wickman
Karl Josefsson (tom augusti 2025)

Firmateckning

Firman tecknas gemensamt av två i styrelsen

Revisorer

Caroline Ståhlgren	Internrevisor	
Lena Zozulyak	Extern revisor	Kungsbron Borevision
Malin Wickman	Internrevisor	(tom april 2025)

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-15.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025	● Renovering port Gyllenborgsg 15
2023-2024	● Fasadrenovering kv Påfågeln Uppgradering av värmesystem
2022-2023	● Översyn av portar/låsanordning Uppdaterat brandskydd i källare och vind Renovering av hiss Creutzgatan 4 Takterassen har renoverats OVK Underhåll och nyinköpta maskiner i tvättstugor
2020-2021	● IMD-el installation Taksäkerhet Återställning av gemensamhetslokal Hörnet
2019-2021	● Trapphusrenoveringar

- 2016-2017** ● Nytt fjärrvärmesystem
- 2015-2016** ● Gästlägenheter har renoverats
- 2013-2015** ● Balkonger har renoverats
- 2009-2010** ● Taksäkerheten har uppgraderades för att motsvara nya skärpta krav
Renovering och byte till energiglas i majoriteten av fönstren
- 1990-1993** ● Byte av vertikala stammar i badrum, samt renovering av samtliga bad- och duschrum
- 1974-1975** ● Byte av stammar för vatten och avlopp i kök

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Byte/relining av horisontella källarstammar kv Kalkonen (pågående)
Fasadrenovering kv Kalkonen (pågående)
- 2025** ● Stamspoling (pågående)
- 2025-2027** ● Byte/relining av horisontella källarstammar kv Påfågel och Silverfasanen
- 2025-2030** ● Renovering av samtliga portar
- 2026-2028** ● Byte av radiatorer och värmeledningar samtliga fastigheter
- 2027-2028** ● Förstudie framtida stambyte av kök och badrum
- 2030-2040** ● Stambyte av stammar för kök och badrum

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har till uppdrag att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen. I juni höjdes avgifterna med 15 % för att bättre trygga ekonomin inför framtida underhåll.

Styrelsen har lagt om lån och beslutat om plan för amortering av föreningens lån, något som kommer att börja synas under nästa räkenskapsår.

I samråd med ekonomisk förvaltare och revisor har föreningens markvärde räknats upp vilket har gett en positiv effekt på föreningens soliditet.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har justeringar gjorts i fastighetsskötaravtal med Nabo samt justeringar gjorts i trädgårdsavtal med HSB.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har en trädgårdsgrupp bildats av medlemmar vilka i samverkan med styrelsen ansvarat för viss del av växtligheten på föreningens gårdar.

Styrelsen har under räkenskapsåret påbörjat en omfattande förrådsinventering.

Föreningens trivselregler har förtydligats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 704 st. Tillkommande medlemmar under året var 108 och avgående medlemmar under året var 112. Vid räkenskapsårets slut fanns det 700 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 93 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	23 581 136	21 149 892	21 108 000	18 888 655
Resultat efter fin. poster	2 260 854	-2 043 278	-1 359 948	-1 114 164
Soliditet (%)	89	8	11	13
Yttre fond	2 719 124	1 697 286	1 485 000	767 348
Taxeringsvärde	991 766 000	1 004 263 000	1 004 263 000	1 004 263 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	800	684	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	90,7	88,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 957	2 242	2 242	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 796	2 120	2 120	-
Sparande / kvm totalyta, kr	198	34	74	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	77	80	118	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	203	163	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	49	40	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	355	332	321	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	4,36	2,01	-
Räntekänslighet (%)	3,25	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.

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 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 kassaflödet 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	847 180	-	-	847 180
Upplåtelseavgifter	2 672 270	-	-	2 672 270
Fond, yttre underhåll	1 697 286	-	1 021 838	2 719 124
Uppskrivningsfond	0	-	629 889 110	629 889 110
Balanserat resultat	2 057 326	-2 043 278	-1 021 838	-1 007 790
Årets resultat	-2 043 278	2 043 278	2 260 854	2 260 854
Eget kapital	5 230 784	0	632 149 964	637 380 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	14 048
Årets resultat	2 260 854
Reservering fond för yttre underhåll	-1 183 350
Att från yttre fond i anspråk ta	161 512
Totalt	1 253 064
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	1 253 064
	1 253 064

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	23 581 136	21 149 892
Övriga rörelseintäkter	3	5 874	201 862
Summa rörelseintäkter		23 587 010	21 351 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-16 491 778	-16 969 148
Övriga externa kostnader	9	-1 093 359	-1 383 573
Personalkostnader	10	10 472	-514 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 419 768	-2 349 865
Summa rörelsekostnader		-19 994 433	-21 217 378
RÖRELSERESULTAT		3 592 578	134 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82 552	156 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 414 276	-2 334 223
Summa finansiella poster		-1 331 724	-2 177 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 260 853	-2 043 278
ÅRETS RESULTAT		2 260 853	-2 043 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	685 046 471	51 380 141
Maskiner och inventarier	14	48 746	0
Pågående projekt	13	18 613 771	5 081 865
Summa materiella anläggningstillgångar		703 708 988	56 462 006
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		703 709 488	56 462 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		151 253	268 837
Övriga fordringar	15	4 809 679	2 628 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	944 707	386 577
Summa kortfristiga fordringar		5 905 639	3 284 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 564 711	3 514 143
Summa kassa och bank		5 564 711	3 514 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 470 350	6 798 206
SUMMA TILLGÅNGAR		715 179 838	63 260 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 519 450	3 519 450
Uppskrivningsfond		629 889 110	0
Fond för yttre underhåll		2 719 124	1 697 286
Summa bundet eget kapital		636 127 684	5 216 736
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 007 790	2 057 326
Årets resultat		2 260 854	-2 043 278
Summa fritt eget kapital		1 253 064	14 048
SUMMA EGET KAPITAL		637 380 748	5 230 784
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	69 400 000	0
Summa långfristiga skulder		69 400 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	900 000	53 300 000
Leverantörsskulder		4 572 166	1 210 686
Skatteskulder		6 011	111 918
Övriga kortfristiga skulder		92 614	199 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 828 299	3 207 883
Summa kortfristiga skulder		8 399 090	58 029 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		715 179 838	63 260 712

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 592 578	134 377
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 419 768	2 349 865
	6 012 346	2 484 242
Erhållen ränta	82 552	156 569
Erlagd ränta	-1 762 011	-2 341 379
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 332 886	299 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-392 578	-65 057
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 853 685	640 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 793 994	874 506
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 514 427	-5 954 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 514 427	-5 954 174
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 279 567	-5 079 667
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 051 528	11 131 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 331 095	6 051 528

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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 1 724 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

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	19 527 501	17 185 284
Årsavgifter, lokaler	336 152	295 832
Hysesintäkter, lokaler	1 385 947	1 369 698
Kabel-TV/Bredband	847 080	847 080
Intäktssreduktion	0	-1 600
El	958 792	1 050 049
Övriga intäkter	525 664	403 549
Summa	23 581 136	21 149 892

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-3	-38
Övriga rörelseintäkter	5 878	201 900
Summa	5 874	201 862

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	683 617	759 716
Besiktning och service	240 821	384 676
Städning	404 391	630 164
Trädgårdsarbete	4 265	16 773
Övrigt	543 246	726 380
Snöskottning	187 062	341 718
Summa	2 063 402	2 859 428

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	2 459	12 475
Bostäder	19 712	243 446
Bostäder VVS	20 432	38 840
Lokaler	15 872	1 581
Tvättstuga	116 253	98 636
Trapphus/port/entr	75 239	24 479
Källarutrymmen	6 625	11 023
Vind	0	1 081
Soprum/miljöanläggning	0	4 710
Dörrar och lås/porttele	64 719	147 197
Övriga gemensamma utrymmen	2 958	19 442
VA	111 100	105 902
Värme	131 290	52 852
Ventilation	0	26 816
El	17 103	59 475
Kabel-tv/bredband	0	2 905
Hissar	1 093	0
Tak	0	7 935
Fasader	14 966	0
Fönster	0	3 113
Försäkringsärende/vattenskada	851 284	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	5 463	0
Summa	1 456 567	861 908

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Stambyte Källare	0	0
Fasad Påfågeln	0	0
Fasad Kalkonen	0	0
Varmvattenssystem inkl ledningar	0	6 000
Övrigt	161 512	535 714
Summa	161 512	541 714

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	1 893 322	2 011 218
Uppvärmning	5 245 614	5 100 068
Vatten	1 539 020	1 223 403
Sophämtning	1 235 638	1 353 719
Summa	9 913 594	9 688 408

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	477 536	452 050
Kabel-TV	174 204	174 104
Bredband	565 740	707 946
Arvode teknisk förvaltning	551 888	529 351
Fastighetsskatt	1 127 335	1 154 240
Summa	2 896 703	3 017 691

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	447 487	774 336
Förbrukningsmaterial	19 692	24 978
Juridiska kostnader	104 112	117 642
Revisionsarvoden	56 124	43 660
Ekonomisk förvaltning	438 954	422 957
Konsultkostnader	26 990	0
Summa	1 093 359	1 383 573

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	-7 968	391 716
Sociala avgifter	-2 504	123 075
Summa	-10 472	514 791

Från 2024 - 2025 har principen för redovisning av personalkostnader ändrats och framgent kommer arvodeskostnaderna att följa utbetalningarna, därmed har ingen reservering bokförts som tidigare år.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 414 231	2 321 781
Övriga räntekostnader	45	12 442
Summa	1 414 276	2 334 223

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 958 629	92 086 321
Årets inköp	6 189 484	872 309
Uppskrivning mark	629 889 110	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	729 037 223	92 958 629
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-41 578 488	-39 228 623
Årets avskrivning	-2 412 264	-2 349 865
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 990 752	-41 578 488
Utgående restvärde enligt plan	685 046 471	51 380 141
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>630 686 000</i>	<i>796 890</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	361 080 000	286 267 000
Taxeringsvärde mark	630 686 000	717 996 000
Summa	991 766 000	1 004 263 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående projekt	18 613 771	5 081 865
Summa	18 613 771	5 081 865

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 027 102	1 027 102
Årets inköp	56 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 083 352	1 027 102
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 027 102	-1 027 102
Årets avskrivning	-7 504	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 034 606	-1 027 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 746	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	32 626	41 012
Skattefordringar	10 669	0
Övriga fordringar	0	50 251
Nabo Klientmedelskonto	4 766 384	2 537 386
Summa	4 809 679	2 628 649

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	336 739	80 087
Fastighetsskötsel	236 776	52 559
Försäkringspremier	162 733	156 047
Kabel-TV	14 522	14 508
Bredband	47 145	47 145
Förvaltning	146 792	36 231
Summa	944 707	386 577

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Swedbank	2028-09-25	2,80 %	11 100 000	11 100 000
Swedbank	2024-09-28	4,02 %		10 000 000
Swedbank	2026-09-25	2,49 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2028-09-25	2,67 %	11 100 000	11 100 000
Swedbank	2027-09-24	2,47 %	11 100 000	11 100 000
Swedbank	2026-12-22	2,80 %	17 000 000	
Swedbank	2028-05-24	2,69 %	10 000 000	
Summa			70 300 000	53 300 000
Varav kortfristig del			900 000	53 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 800 000 kr.

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

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-3 175	110 520
Städning	33 870	30 980
El	152 407	127 138
Uppvärmning	186 063	169 279
Utgiftsräntor	221 448	305 971
Vatten	158 886	139 879
Löner	0	358 800
Sociala avgifter	0	112 734
Förutbetalda avgifter/hyror	2 038 800	1 812 582
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	2 828 299	3 207 883

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	70 301 400	53 300 800

Underskrifter

Årsredovisningen har färdigställts av styrelsen den 2025-11-20. Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Marcus Sjöberg
Ordförande

Sara Englund
Vice ordförande / Kassör (from april 2025)

Eric Widéen
Sekreterare

Alf Borgman
Styrelseledamot

Alva Broberg
Styrelseledamot

Lars Gabriel Aas
Styrelseledamot

Marianne Cervin
Styrelseledamot

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

Caroline Ståhlgren
Internrevisor

Kungsbron Borevision
Lena Zozulyak
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.11.2025 14:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.11.2025 12:04

DOCUMENT ID:

Bk1wDT6g-e

ENVELOPE ID:

rJbCLvpae-g-Bk1wDT6g-e

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm, 70200

1-0653 - Årsredovisning 2025.pdf

21 pages

SHA-512:

d15ad601eba0d3f40caa7123b6bcd81721f701dbe8a0fe

9374e485db56da5a76b2db70d279dce8a7697523e46de

3d650ee07ab8fcac240669c19242a732b99a1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Siv Marianne Cervin macer15@outlook.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 12:09 21.11.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:3342:4800:83c:d5c0:8ed1:884d
2. ALVA BROBERG alva.broberg@telia.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 12:25 21.11.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:262:8a89:ad14:73f6:4aa1:728d
3. Lars Gabriel Aas gabrielaas120@gmail.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 12:30 21.11.2025 12:05	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:10a:2719:d31:7463:5e58:11d5
4. ERIC WIDÉEN ericwideen@hotmail.se	 Signed Authenticated	21.11.2025 12:53 21.11.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 119.13.69.72
5. JOHN MARCUS SJÖBERG marcussjoberg85@gmail.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 13:08 21.11.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.226
6. Alf Tumble Magnus Borgman mail@alftumble.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 13:13 21.11.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.177.60
7. Sara Katarina Englund sara.englund97@gmail.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 13:43 21.11.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.59.246
8. CAROLINE STÅHLGREN caroline.stahlgren@gmail.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 14:01 21.11.2025 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.81.124
9. LENA ZOZULYAK	 Signed	21.11.2025 14:54	eID	Swedish BankID

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
lena.zozulyak@kungsbr onborevision.se	Authenticated	21.11.2025 14:53	Low	IP: 2001:2042:3478:d000:d84:4ea7:bd:b489

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

 Attachments

No attachments related to this 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 2024-09-01--2025-08-31.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 2024-09-01--2025-08-31 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 revisionssed 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 att 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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.

2025

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Caroline Ståhlgren
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.11.2025 14:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.11.2025 12:04

DOCUMENT ID:

ry7ALP6axbg

ENVELOPE ID:

S1g08DT6e-g-ry7ALP6axbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kalkonen.pdf

2 pages

SHA-512:

821ec745eb222d55d7869e4a5f61fa453e1d2ba7b9bdb0
29f8b41fe3b7c53fb0f0069683a18e2e11695611e8527d8
f5adad80f00697f4552041e077b22aedec4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE STÅHLGREN caroline.stahlgren@gmail.com	Signed Authenticated	21.11.2025 13:57 21.11.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.81.124
2. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	21.11.2025 14:52 21.11.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:3478:d000:d84:4ea7:bd:b489

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

Attachments

No attachments 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