



Årsredovisning 2010/2011



HSB bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Medlemmarna i
HSB:s Brf Kalkonen
organisationsnummer 702001-0653

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

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

DATUM OCH TID

Tisdagen den 13 december 2011, klockan 18.30

Närvaroregistrering och mingel med kaffe och bullar sker från klockan 18.00. Stämman börjar prick klockan 18.30!

PLATS

Thorildsplans Gymnasium, Geijersvägen 1

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:
 - 17.1 Ventilation
 - 17.2 Information från styrelsen resp. Dess tillgänglighet
 - 17.3 Balkongerna
 - 17.4 Kalkonens informationskanal på TV
 - 17.5 Information till samtliga medlemmar inför en ev. Ombyggnad/renovering
 - 17.6 Gårdsgrupper
 - 17.7 Mäklarinformation
 - 17.8 Omvandling av lokal till bokal
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 Rålambshovsparken.

Med hjälp av föreningens elektroniska lås- och bokningssystem kan du enkelt boka tvättid eller direkt via Internet.

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

Innehåll

7	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
7	STYRELSEN SAMMANSÄTTNING
7	REVISORER
7	VALBEREDNING
7	OM BRF KALKONEN
9	HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET 2010/2011
9	EKONOMI
10	PROJEKT 2010/2011
10	KOMMANDE PROJEKT
10	FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION
11	DIAGRAM OCH NYCKELTAL
11	Totala kostnader
11	Fördelning driftskostnader
11	Nyckeltal
12	ÅLDERSFÖRDELNING BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE
13	RESULTATRÄKNING
14	BALANSRÄKNING
16	KASSAFLÖDESANALYS
17	REDOVISNINGSPRINCIPER
18	NOTER
22	UNDERSKRIFTER
23	REVISIONSBERÄTTELSE
24	INKOMNA MOTIONER
25	Betr. Ventilation
26	Betr. Information från Styrelsen resp. dess tillgänglighet
27	Betr. Balkonger
28	Betr. Kalkonens informationskanal på TV
29.	Betr. Information till samtliga medlemmar inför en ev. ombyggnad/renovering
30	Betr. Gårdsgrupper
31	Betr. Mäklarinformation
32	Betr. Omvandling av lokal till bokal
33	ANTECKNINGAR
34	FULLMAKT



ÅRSREDOVISNING FÖR

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

TEXTER

Thomas Svensson och
Mikael Odberger

GRAFISK FORM OCH FOTO

Thomas Svensson,
Mikael Odberger, styrelsen
Mattias Eriksson och
Engmalm Foto & Bildmakeri

OMSLAG

Överst Maria Dahlin och
Anna Bengtsson som flyttat ut
arbetsplatsen till gården följt
av kv Silverfasanens innergård.
I mitten solbadande boende
på kv Kalkonens innergård
och en vinterbild på en av våra
gottlandsgungor.

Raden längst ner visar
innergården på kv Silverfasanen,
och till höger Thorildsplan 2 fasad
och balkonger.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm, organisationsnummer 702001-0653, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

STYRELSEN SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har sedan 2011-12-06 bestått av:

STYRELSELEDAMÖTER

- Mikael Odberger, ordförande
- Sophie Hedenskog, kassör och vice ordförande (avgick 2011-09-12 p.g.a. privata skäl)
- Cecilia Wallin, vice ordförande och sekreterare
- Natalie Jost, ledamot
- Frida Christensson, ledamot
- Thomas Svensson, ledamot (avgick 2011-05-30 p.g.a. privata skäl)
- Anna Westling, kassör
- Bertil Persson, ledamot
- Anna Amundberg, suppleant
- Nasim Kabiri, suppleant
- Marianne Cervin, ledamot HSB

Firmatecknare, fyra i förening, har varit, Mikael Odberger, Sophie Hedenskog (tom 2011-09-12), Anna Westling (tom 2011-09-28), Bertil Persson och Frida Christensson

REVISORER

Revisorer har varit Johan Grankvist, av föreningen vald revisor, och en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Pedro Gandra (sammankallande), Agneta Wirberg och Mathias Henricson.

OM BRF KALKONEN

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

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

"Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och

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

FASTIGHETER

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

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

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

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

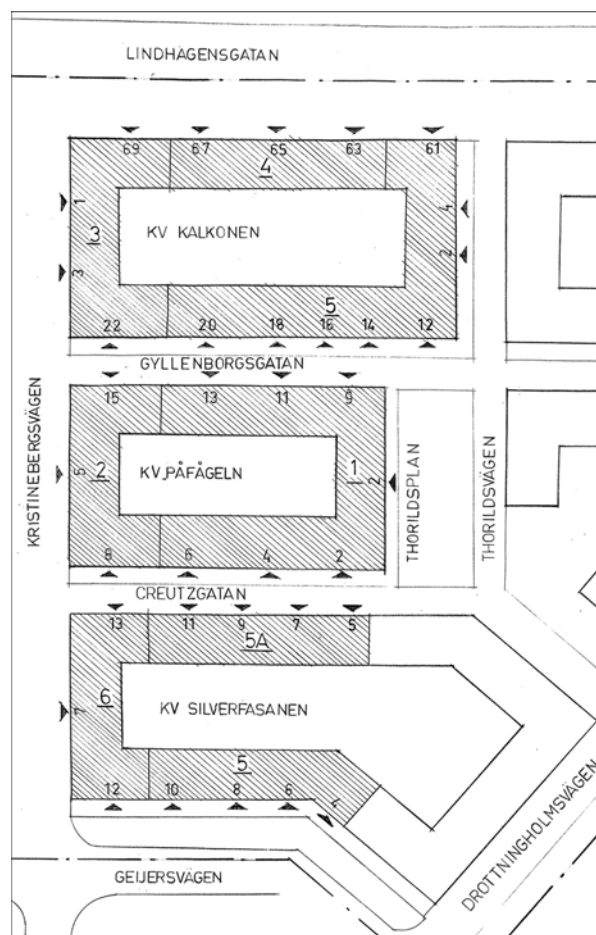
Påfågeln 2 med adresserna Gyllenborgsgatan 15, Kristinebergsvägen 5 och Creutzgatan 8

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

Kalkonen 4 med adresserna Lindhagensgatan 63-67

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

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



STÖRRE 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.
- Under 2009 uppgraderas taksäkerheten i kvarteren Påfågeln och Silverfasanen för att motsvara nya skärpta krav.
- Under 2009 – 2010 renoverades föreningens fönster och energiglas sattes in i majoriteten av fönsterna.
- Under hösten 2010 har rostskyddsmålning gjorts på halva kv. Påfågeln, mot Creutzgatan/Kristinebergsvägen.

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.
- Gemensamhetslokal med bastu, gym samt festdel (1 st)
- Gästlägenheter (2 st)
- Hobbyrum (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

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 och omfattar två uppgångar vardera. Den ena ägs av en stiftelse som förvaltas av Stockholm 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 lägenheter som hyrs ut på kort tid som gästlägenheter.



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



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



När du bokar hobbyrummet som ligger i källaren på Gijersvägen 8 har du fri tillgång till detta under ett dygn. Du bokar själv rummet i det elektroniska bokningssystemet.

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 gjorde en upphandling av ny fastighetsförsäkring.

Sedan 2011-01-01 är HSB Brf Kalkonen försäkrad genom HSB Försäkring.

Medlemmarna måste ha egen hemförsäkring som kompletteras med bostadsrättstillägg för att vara försäkrade mot vattenskador och dylikt.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Den tekniska och administrativa förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Teknisk förvaltare har under året varit Catharina Forslund och ekonomisk förvaltare har varit Alicia Johanson och Ann-Christin Majling.

Fastighetsskötseln har skötts av Staffan Axelsson från Refab AB.

Städning av gemensamma utrymmen har utförts av Tarjas Städ AB.

Gårdarna sköts sedan sommaren 2010 av AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar - IoT.

Avtal har skrivit med Ahlins Plåt för snö- och isröjning från tak.

Avfallshantering hanteras av Ragn-Sells.

ORGANISATIONSMEDLEMSKAP

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.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET 2010/2011

Siffror inom parentes gäller verksamhetsåret 2009/2010.

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämman hölls den 6 december 2010.

EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

En extra föreningsstämma hölls 16 februari 2011 för att välja in Anna Westling i styrelsen.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 (12) protokollförda styrelsemöten. Därutöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

ÖVERLÅTELSE

Under året har 68 st (96 st) överlåtelser av bostadsrättslägenheter skett.

ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Under året har det inkommit 39 st (47 st) ansökningar om andrahandsupplåtelser av vilka 39 st (47 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.

Antalet besök per tillfälle har varierat mellan noll och upp till fem personer. Det har också varit möjligt att komma i kontakt med styrelsen via brev och e-postmeddelanden.

Varje vecka besvarar styrelsen 5-10 mail/brev. Föreningen har en hemsida, www.kalkonen.se, där det finns nyheter och information om föreningen, såsom tips, regler och stadgar. Hemsidan har ett diskussionsforum, Turkey Talk, där medlemmar kan utbyta åsikter och information.

Intern tv har avvecklats under året pga. att datorn som TV kanalen styrs från har gått sönder. Styrelsen anser att reparationskostnaderna är för höga för att fortsätta sända. Styrelsen har bedömt att det finns tillräckliga informationsätt såsom Kalkonens hemsida, medlemsmottagning, informationsmöten och informationslappar som sätts upp i portar alternativt brevlådor.

Styrelsen har även hållit två informationsmöten under våren. På informationsmötena har cirka 50 medlemmar varit närvarande. Där har man haft möjlighet att komma med förslag och synpunkter på aktuella styrelsefrågor samt ta upp egna frågor. Styrelsen kommer att fortsätta med informationsmöten.

Fastighetsskötaren har haft medlemsmottagning en halvtimme varje måndag, onsdag och fredag. Förvaltaren har funnits tillgänglig via e-post och telefon under kontorstid.

EKONOMI

ALLMÄNT

Föreningens ekonomi är god. Senaste taxeringsbesked visar ett värde för fastigheter och mark på 438 425 000 kr, samtidigt som de långsiktiga fastighetslånen till kreditinstitut endast uppgår till 46 093 259 kr. Detta ger en belåningsgrad på 10,51 %, vilket anses som mycket lågt.

PLACERING AV MEDEL

Samliga fastighetslån ligger hos Nordea. En checkräkningskredit har funnits under året pga. sena faktureringar rörande fönster- och takrenoveringsprojekt.

AVGIFTER

Avgifterna har höjts med 10 % från och med 2010-11-01

PROJEKT 2010/2011

RENOVERING AV FÖNSTERPARTIER I BORÄTTSLOKALER

Under hösten 2010 renoverades föreningens fönsterpartier i bostadsrättslokalerna på Thorildsplän. I samband med detta monterades energiglas in. Projektet är slutfört.

RENOVERING AV TVÄTTSTUGA PÅ GEIJERSVÄGEN 10

Nytt golv har gjutits och nya klinkerplattor har lagts i tvättstugan på Geijersvägen 10.

ROSTSKYDDSMÅLNING

Rostskyddsmålning har genomförts på halva taket i kvarteret Påfågeln mot Creutzgatan/Kristinebergsvägen.

SPOLNING AV DAGVATTENBRUNNAR

Samtliga dagvattenbrunnar utomhus har högtrycksspolas i sommar.

MÅLNING AV MILJÖHUS

Miljöhusen på samtliga gårdar har blivit målade på snickerier.

MÅLNING AV JÄRNSTAKET PÅ SILVERFASANEN

Järnstaket på Silverfasanens gård har blivit målad i augusti 2011.

OMLÄGGNING AV TAK OVANFÖR HÖRNET

Plattaket ovanför ingång till Hörnet var i dåligt skick och har lags om under juni 2011.

GASSERVISLEDNINGEN KRISTINEBERGSVÄGEN I

Vid årsskiftet 2010 inkom rapport om gasläcka i källaren på Kristinebergsvägen. Stockholmgas har grävt upp och bytt ledningen i gatan och anslutningen till fastigheten.

STUPRÖR

Efter två rejäla vintrar blev vi tvungna att byta ut stuprören på många ställen i fastigheterna. Stuprören har sprängts sönder av is och snö.

SNÖRASSKYDD

Snörasskydd har installerats i nivåskillnaden mellan husen på Gyllenborgsgatan 13-15.

INJUSTERING AV VARMVATTEN

Under hösten 2010 genomfördes en injustering av varmvatten i fastigheterna. Protokoll från injustering finns dokumenterade.

INSTALLATION AV STOKAB FIBERNÄT

Under hösten 2010 installerade Stokab ett kabelfibernet i fastigheterna.

TRÄDGÅRDARNA

En trädgårdsansvarig, som har nära kontakt med avtalad trädgårdsfirma, har utsetts i styrelsen. Den trädgårdsansvarige har under året gått igenom trädgårdarna för att komma fram till hur de kan förbättras.

Några av de saker som har genomförts under året är att träd har beskuren, almarna har hamlats, delar av trädgårdarna har gödslats och trädgårdsförråd har skapats på varje gård. Under året har vi också jobbat med att skapa kontakt, hjälpa och öka samarbetet med medlemmar i föreningen som vill delta i skötseln av trädgårdarna på olika sätt.

CYKELRENSNING

Cykelrensning har genomförts i alla kvarter under våren 2011.

Frivilliga medlemmar ställde upp och hjälpte styrelsen att rensa uppställningsplatserna för cyklar.

VINDS- OCH KÄLLARRENSNING

Vinds- och källarrensning har genomförts i alla kvarter under våren 2011.

Frivilliga medlemmar ställde upp och hjälpte styrelsen att rensa vind och källare.

VINDS- OCH KÄLLARFÖRRÅD

Styrelsen har kommit fram till att inte reglera i föreningens stadgar att varje medlem befäster rätten till ett vindsförråd samt ett källarförråd per lägenhetsnummer.

Medlemmar uppmanas kontakta fastighetsskötare vid behov.

KOMMANDE PROJEKT

RENOVERING AV BALKONGER

Föreningens balkonger är i dåligt skick enligt en rapport från Skanska och samtliga balkonger som har behov kommer att åtgärdas.

Projektet har startat och CBI Betonginstitutet har kontaktats för konsultation i ärendet.

RENOVERING AV FASAD

Fasaden i fastigheterna Kalkonen 3 (Lindhagensgatan 69, Kristinebergsvägen 1 till 3, Gyllenborgsgatan 22) och Kalkonen 4 (Lindhagensgatan 63 till 67) är i dåligt skick och planeras att renoveras under de närmsta verksamhetsåren.

DRÄNERING AV KVARTERET KALKONEN

Dränering av kvarteret Kalkonen planeras att genomföras ut- och invändigt under de närmsta verksamhetsåren.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

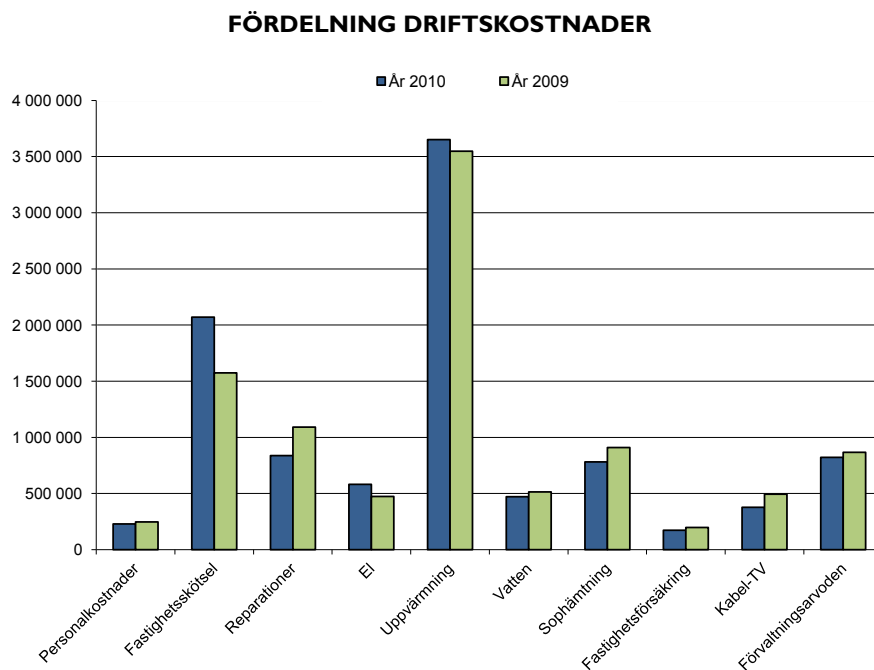
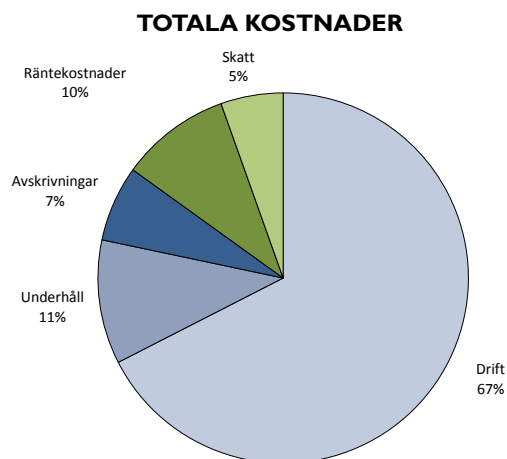
Styrelsen föreslår att till föreningsstämmans förfogande stående vinstmedel disponeras sålunda i kr:

Balanserat resultat från föregående år:	210 963
Årets resultat:	724 679
	<hr/>
	935 642

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur Fond för yttre underhåll: - | 687 314

Diagram och nyckeltal



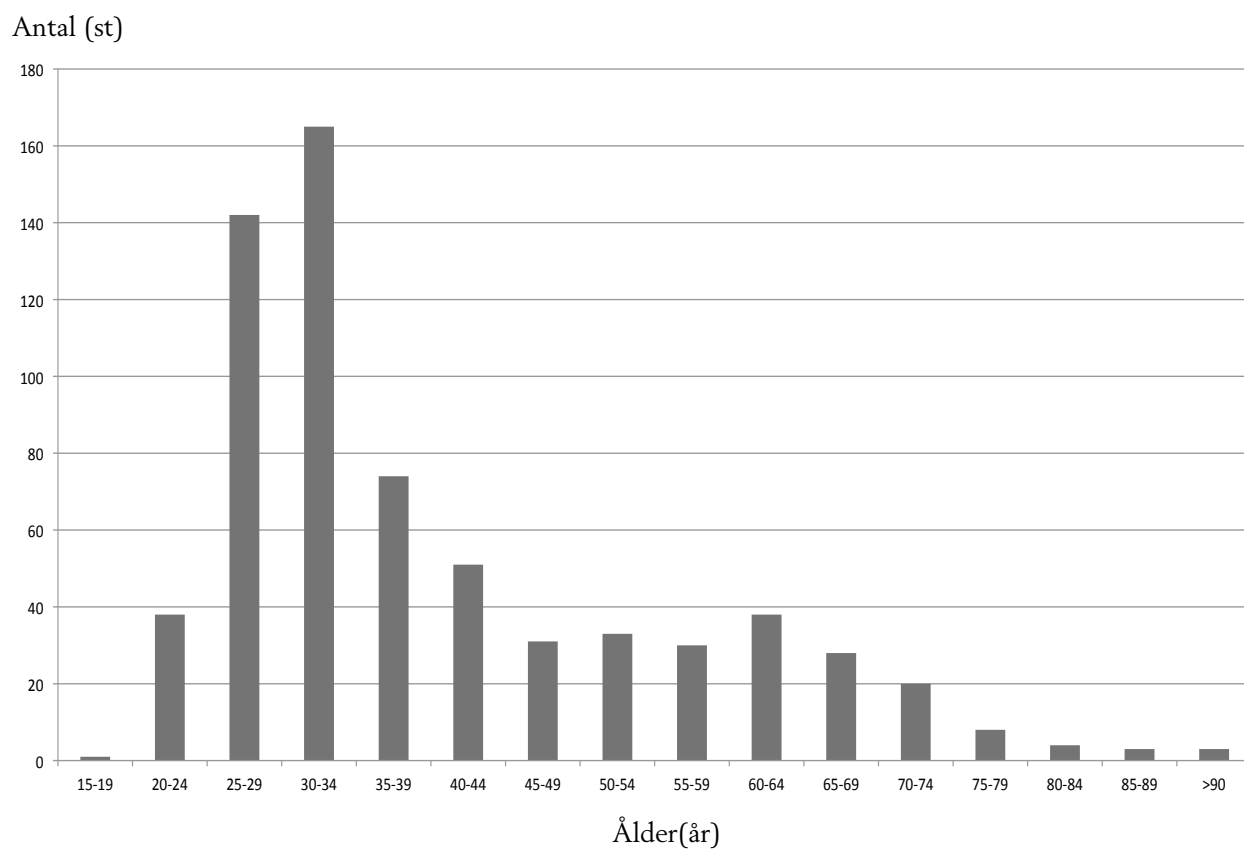
NYCKELTAL

Nyckeltal	2007.2008	2008.2009	2009.2010	2010.2011
Årsavgifter/ kr kvm	463	463	463	502
Lån/ kr kvm	1 709	1 894	1 965	1 950
Belåningsgrad (%)**	12,78	14,16	10,59	10,51
Snittrränta (%)***			2,63	3,30
Elkostnad/ kr kvm	19	21	20	25
Värmekostnad/ kr kvm	136	140	152	157
Vattenkostnad/ kr kvm	20	21	22	20

Kvm = Boarea
 * Kvm = Lokalarea
 ** Långsiktiga lån kreditinstitut/Taxeringsvärde fastighet
 *** Snittrränta långsiktiga lån kreditinstitut

Åldersfördelning bostadsrättsinnehavare

Åldersfördelning



Resultaträkning

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

		2010-09-01	2009-09-01
Resultaträkning		2011-08-31	2010-08-31
Nettoomsättning	Not 1	16 292 735	15 516 225
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 511 110	-10 502 900
Planerat underhåll		-1 687 314	-6 618 625
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-848 445	-834 769
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 031 222</u>	<u>-1 035 037</u>
Summa fastighetskostnader		-14 078 091	-18 991 331
Rörelseresultat		2 214 643	-3 475 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 600	8 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 498 564</u>	<u>-1 113 632</u>
Summa finansiella poster		-1 489 964	-1 105 155
Resultat efter finansiella kostnader		724 679	-4 580 261
Inkomstskatt		0	-2 311
Årets resultat		724 679	-4 582 572

Balansräkning

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Balansräkning		2011-08-31	2010-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	48 654 138	49 639 254
Mark och markanläggningar	Not 7	796 890	796 890
Inventarier	Not 8	100 982	147 088
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	574 670	574 670
		<u>50 126 680</u>	<u>51 157 902</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 127 180</u>	<u>51 158 402</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 043	71 672
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 847 368	1 722 561
Övriga fordringar	Not 11	94 603	514 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	231 628	102 683
		<u>3 183 643</u>	<u>2 411 447</u>
Kassa och bank	Not 13	212	6 386
Summa omsättningstillgångar		<u>3 183 854</u>	<u>2 417 833</u>
Summa tillgångar		<u>53 311 034</u>	<u>53 576 235</u>

Balansräkning

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Balansräkning **2011-08-31** **2010-08-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	844 150	844 150
Upplåtelseavgifter	1 987 800	1 987 800
Underhållsfond	757 000	2 992 233
	<u>3 588 950</u>	<u>5 824 183</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	210 963	2 558 302
Årets resultat	724 679	-4 582 572
	<u>935 642</u>	<u>-2 024 270</u>

Summa eget kapital

4 524 592 3 799 913

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	46 093 259	46 439 407
Leverantörsskulder		187 638	387 241
Skatteskulder		231 854	53 010
Övriga skulder	Not 16	7 731	10 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 265 960	2 885 966
Summa skulder		<u>48 786 442</u>	<u>49 776 322</u>

Summa eget kapital och skulder

53 311 034 **53 576 235**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	52 521 800	51 858 100
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	58 576 400	58 576 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	724 679	-4 580 261
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 031 222	1 035 037
Inkomstskatt	0	-2 311
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 755 901	-3 547 535
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	352 612	-173 395
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-643 733	-612 085
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 464 781	-4 333 015
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 925 711
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-19 444
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 945 155
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-346 147	2 288 295
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-346 147	2 288 295
Årets kassaflöde	1 118 634	-3 989 875
Likvida medel vid årets början	1 728 947	5 718 822
Likvida medel vid årets slut	2 847 580	1 728 947

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

Redovisningsprinciper

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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 sker med 0,53% av byggnadens anskaffningsvärde. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 3-10 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	171 200	180 000
Sociala kostnader	50 310	54 809
	<u>221 510</u>	<u>234 809</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 500	3 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	5 873
Sociala kostnader	0	1 904
	<u>0</u>	<u>7 778</u>
Totalt	<u>225 010</u>	<u>246 087</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Noter	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 697 276	10 797 572
Hyror	779 482	739 164
Övriga intäkter	3 903 145	4 009 739
Bruttoomsättning	<u>16 379 903</u>	<u>15 546 475</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-54 497	-30 239
Hyresförluster	-32 671	-11
	16 292 735	15 516 225
Not 2 Drift		
Personalkostnader	228 010	246 587
Fastighetskötsel och lokalvård	2 070 326	1 573 436
Reparationer	836 982	1 092 164
El	581 383	474 428
Uppvärmning	3 651 945	3 548 220
Vatten	472 312	515 093
Sophämtning	782 408	908 856
Fastighetsförsäkring	172 549	197 329
Kabel-TV	376 509	493 965
Övriga avgifter	14 128	13 918
Förvaltningsarvoden	820 974	865 680
Övriga driftskostnader	503 585	573 224
	10 511 110	10 502 900
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	273 000	273 000
Om- och tillbyggnad	712 116	712 119
Inventarier	46 106	49 918
	1 031 222	1 035 037
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 522	7 144
Ränteintäkter skattekonto	572	0
Övriga ränteintäkter	2 507	1 334
	8 600	8 477
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 453 309	1 098 123
Övriga räntekostnader	45 255	15 509
	1 498 564	1 113 632

Noter

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	66 969 471	65 043 760
Årets investeringar	0	1 925 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>66 969 471</u>	<u>66 969 471</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 330 217	-16 345 098
Årets avskrivningar	-985 116	-985 119
Utgående avskrivningar	<u>-18 315 333</u>	<u>-17 330 217</u>
Bokfört värde	48 654 138	49 639 254
Taxeringsvärde		
Byggnader	183 863 000	183 863 000
Mark	<u>254 562 000</u>	<u>254 562 000</u>
	<u>438 425 000</u>	<u>438 425 000</u>
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	<u>796 890</u>	<u>796 890</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>796 890</u>	<u>796 890</u>
Bokfört värde	796 890	796 890
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	713 411	693 967
Årets investeringar	0	19 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>713 411</u>	<u>713 411</u>
Ingående avskrivningar	-566 323	-516 405
Årets avskrivningar	-46 106	-49 918
Utgående avskrivningar	<u>-612 429</u>	<u>-566 323</u>
Bokfört värde	100 982	147 088
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde, Dränering kvarteret Kalkonen 3	<u>574 670</u>	<u>574 670</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>574 670</u>	<u>574 670</u>
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	94 603	94 031
Bidrag fönster	0	377 230
Trygg Hansa	0	42 700
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>570</u>
	94 603	514 531

Noter

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Noter	2011-08-31	2010-08-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Administrativ förvaltning	36 964	0			
Ekonomisk förvaltning	28 469	0			
Fastighetsförsäkring	52 883	66 910			
Kabel TV	31 116	30 030			
Hyror gästrum	73 401	0			
Ränta HSB avräkning	3 511	838			
Ränta Nordea	1 767	1 552			
Övrigt	3 518	3 353			
	231 629	102 683			
Not 13 Kassa och bank					
Nordea	212	6 386			
	212	6 386			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	844 150	1 987 800	2 992 233	2 558 302	-4 582 572
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-2 235 233	-2 347 339	4 582 572
Årets resultat					724 679
Belopp vid årets slut	844 150	1 987 800	757 000	210 963	724 679
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788348246	2,97%	2011-09-21	5 633 608	135 752
Nordea Hypotek	39788524826	3,11%	2011-11-22	19 064 000	216 000
Nordea Hypotek	39788524834	3,40%	2012-03-21	3 900 000	0
Nordea Hypotek	39788524842	4,40%	2014-03-19	5 850 000	0
Nordea Hypotek	39788524850	3,50%	2014-06-18	4 000 000	0
Nordea Hypotek	39788529445	2,97%	2011-09-21	5 000 000	0
Nordea Hypotek	39788552625	2,97%	2011-09-21	2 000 000	0
Nordea Kreditiv	32191812481	4,52%	2011-12-31	645 651	0
				46 093 259	351 752
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 741 507
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 334 499
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Depositioner				7 731	7 731
Övrigt				0	2 968
				7 731	10 699

Noter

HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

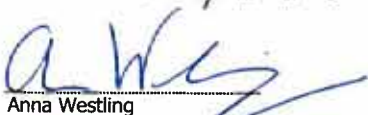
Noter	2011-08-31	2010-08-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	270 831	200 130
Förutbetalda hyror och avgifter	1 226 698	1 167 732
El	39 784	34 214
Fastighetskötsel	42 263	0
Fjärrvärme	130 106	116 646
Vatten	16 812	27 000
Löpande underhåll	119 763	299 221
Planerat underhåll	45 510	743 943
Revision	23 000	23 000
Sophämtning	81 856	80 240
Städning	32 317	0
Ränta bank	4 521	0
Ränta HSB avräkning	0	798
Styrelsearvode	177 999	96 900
Revisorsarvode	3 500	0
Arbetsgivaravgifter arvoden	51 000	29 000
Övriga upplupna kostnader	0	67 142
	2 265 960	2 885 966

Underskrifter

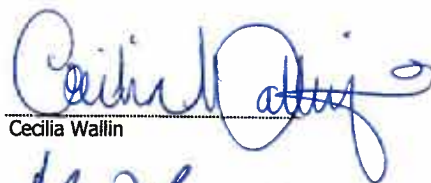
Noter

2011-08-31 2010-08-31

Stockholm, den 30/11 2011


Anna Westling


Bertil Persson


Cecilia Wallin


Frija Christensson


Marianne Cervin


Mikael Odberger


Natalie Jost

Vår revisionsberättelse har 2011-11-30 lämnats beträffande denna årsredovisning





Bernadette Larsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm

Organisationsnummer 702001-0653

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kalkonen i Stockholm för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31.

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 den

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inkomna motioner

Till styrelsen har det i år inkommit 8 (åtta) motioner. Motionenerna presenteras på de följande sidorna i den form de inkom till styrelsen följt av styrelsens kommentar och beslutsförslag.

Motionerna har inkommit på papper och har scannats in

1. Betr. Ventilation
2. Betr. Information från Styrelsen resp. dess tillgänglighet
3. Betr. Balkonger
4. Betr. Kalkonens informationskanal på TV
5. Betr. Information till samtliga medlemmar inför en ev. ombyggnad/renovering
6. Betr. Gårdsgrupper
7. Betr. Mäklarinformation
8. Betr. Omvandling av lokal till bokal

MOTION 1. BETR. VENTILATION

MOTION

Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

Betr. Ventilation

BAKGRUND

De flesta känner till att många lägenhetsinnehavare klagat på att de har dålig ventilation. De vid fönsterrenoveringen installerade spaltventilerna har uppenbarligen inte rått bot på detta.

Många känner också till att de ventiler som sitter i rum och gardrober i ett flertal lägenheter - den s.k. Stockholms-ventilationen, vilken installerades i ett stort antal fastigheter, då husen byggdes under 1920-talet och är ett utmärkt fungerande ventilationssystem - blivit övertäpserade eller på annat sätt täppts till. Detta är givetvis en direkt orsak till att ventilationen inte fungerar, som den skall, i dessa lägenheter. Det får dessutom konsekvenser även för andra lägenheter, som hör till samma "stam", vars innehavare utan egen förskyllan råkar ut för sämre ventilation.

Stockholms-ventilationen förutsätter också, att det finns en ventil på toaletterna/bad-/duschrummen. Även denna har i vissa fall blivit satt ur funktion genom överkakling el.likn.

FÖRSLAG

Stämman ombedes godkänna, att Styrelsen uppmanas tillsätta en grupp eller kommitté, som får till uppgift att i detalj kartlägga vilka lägenheter resp. lokaler, som fått sina ventiler igensatta eller övertäckta.

Därefter bör Styrelsen uppmana *resp. ägare till lägenhet eller lokal* att se till att samtliga övertäckta ventiler i hans/hennes lägenhet/lokal friläggs, så att ventilationen fungerar som den skall. Ansvaret ligger ju här på ägaren (enl. §28 i stadgarna). Samma gäller givetvis även *uthyrda lokaler*, där det dock är *föreningens ansvar* att tillse, att ventilerna friläggs.

Stockholm den 12 oktober 2011



Berit Guve

STYRELSENS KOMMENTAR

I styrelsen finns en fastighetsansvarig som kontrollerar alla inkomna ombyggnadsansökningar. Styrelsen kommer att förtydliga detta samt föreningens regler kring detta i "Tips och regler".

STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

MOTION 2. BETR: INFORMATION FRÅN STYRELSEN RESP. DESS TILLGÄNGLIGHET

MOTION

Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

Betr. Information från Styrelsen resp. dess tillgänglighet

BAKGRUND

Det är glest mellan de informationsträffar som Styrelsen inbjuder till. Vi är många medlemmar, som – bl.a. mot bakgrund av de senaste fönsterrenoveringarna, vad som då hände och reaktionerna på det - önskar bli kontinuerligt informerade och bättre uppdaterade om Styrelsens planer för föreningen och om föreningens ekonomiska ställning resp. vilka åtaganden man gjort och gör.

Det upplevs också av många, att det är svårt att komma i kontakt med Styrelsen. Det är inte enbart måndagkvällarna ojämna veckor, som bör gälla. Man bör även kunna kontakta Styrelsen och få svar på sina frågor via Styrelsens e-postadress. Även här är vi många, som inte fått svar på vår e-post. Detta upplevs – tyvärr – som nonchalant av Styrelsen. Styrelsen bör också vara tillgänglig på telefon, eftersom alla inte har dator. Styrelsen är vald och tillsatt av oss föreningsmedlemmar och arbetar ju för allas vårt bästa, vilket givetvis bör ske i samförstånd med medlemmarna.

FÖRSLAG

Stämman ombedes godkänna att Styrelsen uppmanas

- att regelbundet – exempelvis 4-5 ggr/år - ge information om större ekonomiska åtaganden, vilka reparationer, renoveringar etc. som behöver göras, vilken/vilka aktörer man har för avsikt att kontakta m.m.
- att vara mer öppen och tillgänglig för medlemmarna dels genom e-post, dels genom telefon.
- att även under semesterperioden någon styrelsemedlem har jour.

Stockholm den 12 oktober 2011


Berit Guve


Kerstin Hedberg

STYRELSENS KOMMENTAR

Styrelsens mailsystem har inte fungerat så bra under året. För att minska risken att detta sker igen undersöks nya lösningar för ärendehantering. Informationsansvarig har slutat under året vilket medfört ökad belastning på övriga styrelsemedlemmar. Styrelsen bedömer att medlemsmottagningen inte behöver utökas då antal besökande i nuläget är 0-5 medlemmar per medlemsmottagning. I och med detta så ser styrelsen heller inget behov av utöka telefontiden. Styrelsen anordnar informationsträffar när behovet av det finns.

STYRELSENS BESLUTSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

MOTION 3. BETR. BALKONGERNA

MOTION

Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

Betr. Balkongerna

BAKGRUND

Många av balkongerna inom föreningens fastigheter – även de i trapphusen - är i undermåligt skick och behöver repareras.

Vid ett informationsmöte, där bl.a. ärendet om balkongerna togs upp, lovade Styrelsen att CBI såsom oberoende part skulle kontaktas för att genomföra en undersökning av balkongerna och därefter presentera resultatet på ett informationsmöte för medlemmarna. CBI har ju KTHs forskning och provtagningar bakom sig och är således inte någon entreprenör, som uttalar sig för egna syften.

Vi har dock därefter endast fått veta om den undersökning som Skanska gjort, dock ej vilka kostnader detta inneburit, vilka skall redovisas.

Vad vi vet är, att Skanska fick i uppdrag att göra en undersökning, varvid man tog hit två personer från Malmö (!).

FÖRSLAG

Stämman ombedes uppmana Styrelsen

- att snarast anordna ett informationsmöte och där redogöra för läget med balkongärendet: dvs. vad CBI sagt om balkongernas tillstånd (en representant från CBI bör presentera deras resultat av undersökningen), vad som bör åtgärdas, vilka entreprenörer som ev. blivit ombedda att inkomma med offert, kostnaden för projektet och tidplan för detsamma samt även kostnaderna för Skanskas undersökning..

Stockholm den 12 oktober 2011



Berit Guve



Kerstin Hedberg

STYRELSENS KOMMENTAR

Ett särskilt informationsmöte, där en representant från CBI närvarar, kommer att hållas i början på nästa år.

STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Styrelsen anser motionen besvarad.

MOTION 4. BETR. KALKONENS INFORMATIONSKANAL PÅ TV

MOTION

Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

Betr. Kalkonens informationskanal på TV

BAKGRUND

Denna kanal togs bort för ca. ett par år sedan. Många saknar den, framför allt sådana som inte har dator. En sådan kanal fyller en stor funktion för att få information om möten, ekonomi, vad som är på gång, etc.

FÖRSLAG

Stämman ombedes godkänna, att Styrelsen uppmanas

- att snarast återinföra Kalkonens TV-kanal..

Stockholm den 12 oktober 2011



Berit Guve



Kerstin Hedberg

STYRELSENS KOMMENTAR

Datorn som TV kanalen styrs från har gått sönder. Styrelsen anser att reparationskostnaderna är för höga för att fortsätta sända. Styrelsen har bedömt att det finns tillräcklig informationsätt så som Kalkonens hemsida, medlemsmottagning, informationsmötet och informationslappar sätts upp i portar alternativt brevlådor.

STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

**MOTION 5. BETR. INFORMATION TILL SAMTLIGA MEDLEMMAR INFÖR EN EV.
OMBYGGNAD/RENOVERING**

MOTION

Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

**Betr. Information till samtliga medlemmar inför en ev.
ombyggnad/renovering**

BAKGRUND

Många medlemmar känner inte till vilka regler och bestämmelser, som gäller vid ombyggnad/renovering. Inte heller mäklarna upplyser om detta vid försäljning av våra lägenheter.

FÖRSLAG

Stämman ombedes godkänna, att Styrelsen uppmanas

- informera samtliga medlemmar, vilka regler och bestämmelser som råder vid ombyggnad/renovering av lägenhet. Dessa bestämmelser bör finnas lättillgängliga på Kalkonens hemsida (även hos fastighetsskötaren).

Informationen skulle förslagsvis kunna delas ut varje år samtidigt med årsredovisningen och kallelse till årsstämman.

Stockholm den 12 oktober 2011


Kerstin Hedberg

STYRELSENS KOMMENTAR

Alla nyinflyttade medlemmar får "Tips och regler", där all väsentlig information finns. Denna information finns även på Kalkonens hemsida. Styrelsen tycker det är ett bra förslag att dela ut informationen "Tips och regler" varje år i samband med årsredovisning och kallelse till årsstämman.

STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

MOTION
Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

Betr. Gårdsgrupper

BAKGRUND


Det skulle vara en fördel, om det inom varje kvarter (Silverfasanen, Påfågeln, Kalkonen) funnes en "gårdsgrupp". Denna skulle ha till uppgift att t ex

- välkomna nyinflyttade och ge information om vår förening,
- ordna t ex trevliga gårdsträffar,
- hålla koll på skötsel av trädgårdsmöbler,
- öppet för förslag för fler idéer.....

FÖRSLAG

Att Styrelsen får i uppdrag att väcka intresse för sådana grupper.

Stockholm den 12 oktober 2011


Kerstin Hedberg

STYRELSENS KOMMENTAR

Styrelsen ser gärna initiativ till gårdsgrupper, dock ligger det utanför styrelsens ansvar. Alla medlemmar har möjlighet att kontakta styrelsen med idéer och förslag samt att hjälpa till när gemensamma städdagar etcetera anordnas.

STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

MOTION
Till Brf Kalkonens Årsstämma 2011

Betr. Mäklarinformation

BAKGRUND

Många mäklare skriver idag i sina försäljningsbroschyrer – om t ex en etta (1 rok) – att den är ”en möjlig tvåa”. En sådan ombyggnad kan utgöra ett stort ingrepp i våra K-märkta fastigheter, ofta med störd ventilation som följd. Detta får då även påverkan på grannarnas ventilation. Störningar av ljud från vattenspolning på ”fel” ställe kan också bli en följd. Kan även försvåra och fördyra stamspolning.

FÖRSLAG

Att Styrelsen får i uppdrag att genom skrivelser informera berörda mäklare, dvs. dem som huvudsakligen säljer våra lägenheter, att upphöra med dessa ombyggnadsförslag.

Stockholm den 12 oktober 2011


Kerstin Hedberg

STYRELSENS KOMMENTAR

Föreningens stadgar finns tillgängliga för berörda mäklare.

STYRELSENS BESLUTSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

MOTION 8. BETR. OMVANDLING AV LOKAL TILL BOKAL

Distriktsmäklarna AB
Thorildsplan 2
112 43 Stockholm

Stockholm 2011-07-16

Styrelsen Brf Kalkonen
Thorildsvägen 4
112 43 Stockholm

Motion till föreningens stämma om att omvandla lokal till bokal.

Bostadsrättslokalen i brf Kalkonen med lgh nr 3569 har vi för avsikt att ansöka hos Stadsbyggnadskontoret för omvandling till bokal.

Inga förändringar kommer att ske i lokalen som påverkar fastighetens konstruktion. Vi behöver därför styrelsens godkännande vid stämman.

Ekonomiskt är det till föreningens fördel, eftersom fastighetsskatten blir lägre för en bokal.

Med vänlig hälsning

.....
Lena Tigerholm
Distriktsmäklarna AB
Thorildsplan 2
112 43 Stockholm

STYRELSENS KOMMENTAR

Detta har gjorts med en annan lokal tidigare och medlemmen tar på sig alla eventuella kostnader. Föreningen sparar pengar på detta.

STYRELSENS BESLUTFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen.

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 2011

Stockholm, den _____ december 2011

(bostadsrättsinnehavarens namnteckning)

Anteckningar



Brf Kalkonen
Thorildsvägen 2-4
112 43 Stockholm

www.kalkonen.se

styrelsen@kalkonen.se

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