

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husknuten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

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

Styrelsen

| | | |
|--------------------------------|--------------------|--|
| Karl Erik Jörgen Larsson | Ordförande | |
| Lars-Göran Rönnberg | Vice ordförande | avgick september i samband med flytt från föreningen |
| Anne-May Kristina Lundberg | Sekreterare | |
| Gun Susanne Elisabeth Malmgren | Fastighetsansvarig | |
| Kari Juhani Narkiniemi | Ledamot | |
| Per Richard Oskar Kuoppala | Suppleant | |
| Jyri Markus Myllyoja | Suppleant | |
| Marcos Luciano Torres Sobino | Suppleant | |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Richard Oskar Kuoppala, Karl Erik Jörgen Larsson, Jyri Markus Myllyoja, Kari Juhani Narkiniemi och Marcos Luciano Torres Sobino.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg

Ordinarie Extern

LR Revision Strängnäs Vingåker AB

Valberedning

Carina Heinelid

Bo Jonsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| RAPSEN 1 | 1999 | Strängnäs |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via individuellt för varje lägenhet och består av anslutning till fjärrvärmenät.

Byggnadsår och ytor

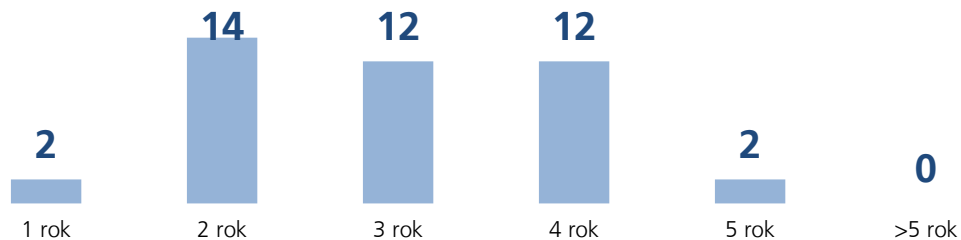
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 475 m², varav 3 475 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

i anslutning till tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar | |
|---|-------------|---|--|
| Fasadmålning huskropp 100 & 500 | 2019 | Etapp 1 | |
| Renovering av balkonger | 2018 | | |
| Byte av belysning i carport | 2018 | | |
| Renovering/Putsning av socklar | 2018 | | |
| Soprum ersatt med sopskåp | 2018 | | |
| Renovering av kök i föreningslokal | 2018 | | |
| Rengöring av tak | 2017 | | |
| Byte av värmeanläggning i tvättstuga/samlingslokal | 2017 | | |
| Byte och komplettering av rasskydd på tak | 2017 | | |
| Rensning av regnvattenavledningssystem | 2016 | | |
| Takbesiktning | 2016 | | |
| Bytt ut och kompletterat belysning vid mörka delen av parkeringen | 2016 | | |
| Reparation av betongtrappor | 2016 | | |
| Upprustning av lekplats | 2016 - 2017 | | |
| Målning av ytterdörrar | 2015 | | Färgbyte |
| Byte av armaturer utanpå carportarna till energisåla | 2015 | | |
| Installation av utomhusbelysning | 2014 | | Tre nya belysningsstolpar med tillhörande armatur har installerats vid parkeringsplatserna för att få belysning där. Det installerades först på de två P-platserna som tillhör området två 1,5:or, men i slutet av året hade samtliga carportar, samt alla normalstora P-platser utomhus också fått nya motorvärmare. |
| Installation av nya motorvärmare | 2014 | | |
| Rensning av ventilationssystemen inne i lägenheterna | 2014 | | |
| Bytt elarmaturer till energisåla inne i området | 2014 | | |
| Ny spis har köpts in till föreningslokalen | 2014 | | |
| En ny tvättmaskin har inköpts och installerats i tvättstugan | 2014 | | |
| Byggt altan och installerat altandörr i föreningslokalen | 2013 - 2014 | | |
| Renovering av fasad | 2012 - 2022 | Beroende på andra aktiviteter är planen att göra i ordning en gavel per år. | |
| Renovering och målning av fönster | 2011 - 2015 | | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|-----------|-------------------------------------|
| Reparation av balkonger | 2020 | Reparation av betongskador |
| Målning av bostadsfastighetsfasad | 2020 | Ettapp 2, huskropp 200,300 samt 400 |
| Renovering av utsatt tegelfasad | 2020-2021 | pågående |
| Målning av carport | 2021 | eller 2022 |
| Målning av föreningslokalens fastighetsfasad | 2021 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--|--|
| Internetanslutning | Lägenheterna anslutna till Strängnäs stadsnät www.fibra.se |
| Underhållsavtal för brandredskap | Sörmlands Brandservice AB |
| Avtal om hantering av vår huvudnyckel. | Securitas |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Avtal om leverans av grön el till föreningen | Vattenfall |
| Parkeringsbevakning | Securitas |
| Underhållsavtal fjärrvärmväxlare | Eskilstuna Strängnäs Energi & Miljö AB |

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi ser bra ut, eftersom vi amorterat kraftigt under dom senaste 10 åren har vi amorterat av hälften av föreningens lån. Detta möjliggör en något länge amortering dom kommande åren då underhållskostnaderna gällande fastigheten kommer att öka.

Målsättningen är att försöka undvika avgiftsökningar men framtida ränteutveckling kan göra att ett utökat avgiftsuttag är nödvändigt.

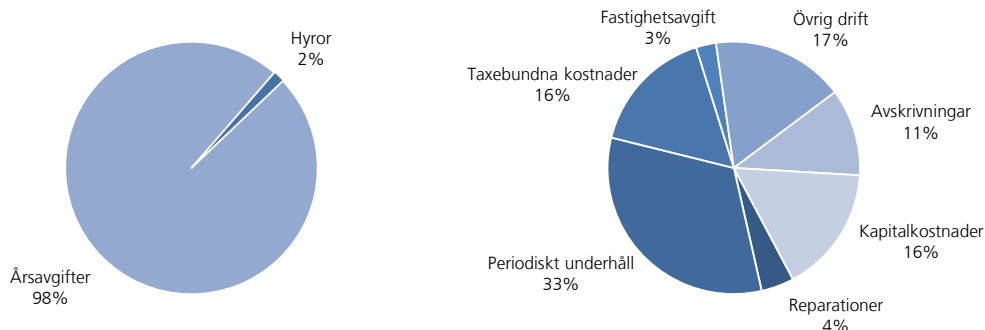
Vi har haft oförändrade avgifter sedan 2014, tittar vi länge tillbaka så har vi samma avgiftsuttag idag som 2006.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 191 667 | 1 196 598 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 348 766 | 2 357 620 |
| Finansiella intäkter | -847 | -1 943 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 12 208 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 12 203 |
| | 2 347 919 | 2 380 088 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar | 1 666 476 | 1 470 371 |
| Finansiella kostnader | 375 244 | 336 421 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 56 250 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 7 002 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 498 060 | 459 476 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 57 077 | 0 |
| | 2 603 860 | 2 322 518 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 935 726 | 1 191 667 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -255 941 | -4 931 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målningsarbete av fasaderna har påbörjats och huskropp 100 samt 500 är färdigställda. Arbetets storlek blev avsevärt mycket större eftersom större delar av den trädbeklädda fasaden var skadad och behövdes bytas. Detta gjorde att arbetet drog ut på tiden och blev avsevärt mycket dyrare än planerat. Därför delades arbetet upp så att arbetet fortsätter under 2020.

Föreningen firade 20 + 30 års jubileum då det var 20 år sedan föreningen Brf Husknuten tog över fastigheten från Brf Rapsens konkursbo, samt att det var 30 år sedan arbetet påbörjades att bygga kv. Rapsen 1, dvs den fastighet som föreningen idag äger. Förutom nuvarande medlemmar var även tidigare medlemmar som gjort betydande insatser för föreningen inbjudna. Totalt var det ett 50 tal närvarande.

En anslagstavla har monterats vid parkeringen

Två stycken aktivitetsdagar har anordnats för gemensamma arbeten på området

Medlemsträff med Glögg anordnades i December

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 666 | 666 | 666 | 666 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 089 | 4 232 | 4 364 | 4 523 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 20 | 20 | 17 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 15 | 9 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 50 | 51 | 52 | 49 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 108 | 97 | 104 | 169 |
| Soliditet (%) | 32 | 31 | 29 | 26 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 48 | 295 | 747 | 558 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 349 | 2 350 | 2 348 | 2 350 |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 475 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl. stämans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 19 845 | 0 | 0 | 19 845 |
| Upplåtelseavgifter | 108 765 | 0 | 0 | 108 765 |
| Fond för yttre underhåll | 1 079 843 | 64 527 | -205 894 | 1 221 210 |
| S:a bundet eget kapital | 1 208 453 | 64 527 | -205 894 | 1 349 820 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 5 548 528 | -64 527 | 500 470 | 5 112 585 |
| Årets resultat | 47 932 | 47 932 | -294 576 | 294 576 |
| S:a fritt eget kapital | 5 596 460 | -16 595 | 205 894 | 5 407 161 |
| S:a eget kapital | 6 804 913 | 47 932 | 0 | 6 756 981 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 47 932 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 5 613 055 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -64 527 |
| summa balanserat resultat | 5 596 460 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|------------------|
| 745 658 |
| 6 342 118 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 349 249 | 2 350 053 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | -483 | 7 567 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 348 766 | 2 357 620 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 390 971 | -1 214 166 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -151 485 | -163 722 |
| Personalkostnader | Not 6 | -124 021 | -92 483 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -258 267 | -254 308 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 924 743 | -1 724 680 |
| RÖRELSERESULTAT | | 424 023 | 632 940 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 | 28 |
| Nedskrivning av finansiella tillgångar | | -860 | -1 971 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -375 244 | -336 421 |
| Summa finansiella poster | | -376 091 | -338 364 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 47 932 | 294 576 |
| ÅRETS RESULTAT | | 47 932 | 294 576 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 19 712 053 | 19 948 644 |
| Maskiner | Not 9 | 98 958 | 110 833 |
| Inventarier | Not 10 | 0 | 9 799 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 811 011 | 20 069 277 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 19 813 811 | 20 072 077 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 1 |
| Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel | Not 12 | 674 963 | 923 041 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 674 963 | 923 042 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR | Not 13 | | |
| Kortfristiga placeringar | | 509 860 | 510 720 |
| | | 509 860 | 510 720 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 293 447 | 293 447 |
| Summa kassa och bank | | 293 447 | 293 447 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 478 270 | 1 727 209 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 292 081 | 21 799 285 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 128 610 | 128 610 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 1 079 843 | 1 221 210 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 208 453 | 1 349 820 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 5 548 528 | 5 112 585 |
| Årets resultat | | 47 932 | 294 576 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 596 460 | 5 407 161 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 804 184 | 6 756 981 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 13 710 275 | 14 208 335 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 710 275 | 14 208 335 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 498 060 | 498 060 |
| Leverantörsskulder | | 46 094 | 100 110 |
| Skatteskulder | | 1 404 | 0 |
| Övriga skulder | | 11 600 | 35 293 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 219 734 | 200 506 |
| Summa kortfristiga skulder | | 776 892 | 833 969 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 292 081 | 21 799 285 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|-----------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Värmeanläggning | 50 år | 50 år |
| Bredband | 50 år | 50 år |
| Maskiner | 15 år | 15 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 313 944 | 2 313 944 |
| Hyror parkering | 35 350 | 36 150 |
| Öresutjämning | -46 | -41 |
| | 2 349 249 | 2 350 053 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|-------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 8 059 |
| Övriga intäkter | -483 | -492 |
| | -483 | 7 567 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Bevakning | 3 417 | 3 253 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 011 | 12 944 |
| | Gård | 23 631 | 24 557 |
| | Förbrukningsmateriel | 17 192 | 14 518 |
| | Brandskydd | 538 | 538 |
| | Fordon | 6 416 | 3 323 |
| | | 53 206 | 59 132 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 1 778 | 15 759 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 10 660 |
| | Lokaler | 0 | 3 893 |
| | Gemensamma utrymmen | 15 289 | 0 |
| | Tvättstuga | 6 761 | 7 472 |
| | Lås | 4 399 | 817 |
| | VVS | 33 005 | 23 821 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 2 537 |
| | Ventilation | 9 060 | 0 |
| | Elinstallationer | 16 183 | 0 |
| | Tak | 0 | 19 656 |
| | Mark/gård/utemiljö | 9 806 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 466 |
| | | 96 281 | 87 081 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 745 658 | 360 933 |
| | Soppantering/återvinning | 0 | 139 324 |
| | Entré/trapphus | 0 | 10 800 |
| | Lås | 0 | 15 734 |
| | Elinstallationer | 0 | 68 227 |
| | | 745 658 | 595 018 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 71 133 | 69 040 |
| | Värme | 50 627 | 31 616 |
| | Vatten | 174 869 | 178 338 |
| | Sophämtning/renhållning | 78 857 | 76 437 |
| | | 375 486 | 355 431 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 52 455 | 51 249 |
| | Bredband | 10 052 | 10 102 |
| | | 62 507 | 61 351 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 57 834 | 56 154 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 390 971 | 1 214 166 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 137 | 1 225 |
| | Medlemsinformation | 0 | 199 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 037 | 4 670 |
| | Juridiska åtgärder | 3 438 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 275 | 1 700 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 11 875 | 11 375 |
| | Föreningskostnader | 22 204 | 1 427 |
| | Styrelseomkostnader | 6 336 | 15 019 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 5 321 | 22 957 |
| | Förvaltningsarvode | 65 026 | 63 045 |
| | Administration | 8 965 | 8 848 |
| | Korttidsinventarier | 18 421 | 22 532 |
| | Konsultarvode | 0 | 5 375 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 450 | 5 350 |
| | | 151 485 | 163 722 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---|----------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har 2 anställda män. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 55 826 | 36 313 |
| | Löner | 43 555 | 38 418 |
| | Sociala kostnader | 24 640 | 17 752 |
| | | 124 021 | 92 483 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 192 229 | 192 229 |
| | Förbättringar | 44 362 | 44 362 |
| | Maskiner | 11 875 | 7 917 |
| | Inventarier | 9 800 | 9 800 |
| | | 258 267 | 254 308 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 23 744 300 | 23 744 300 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 23 744 300 | 23 744 300 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 795 656 | -3 559 064 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -236 592 | -236 592 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 032 247 | -3 795 656 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 19 712 053 | 19 948 644 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 2 194 400 | 2 194 400 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 17 600 000 | 16 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 3 909 000 | 3 692 000 |
| | | 21 509 000 | 20 292 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 21 509 000 | 20 292 000 |
| | | 21 509 000 | 20 292 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 209 905 | 153 655 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 118 750 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | -62 500 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 209 905 | 209 905 |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -99 072 | -153 655 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -11 875 | -7 917 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 62 500 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -110 947 | -99 072 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 98 958 | 110 833 |

| | | | | | |
|---------------|--|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Not 10 | INVENTARIER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | |
| | Vid årets början | | 179 080 | 179 080 | |
| | Nyanskaffningar | | 0 | 0 | |
| | Utrangering/försäljning | | 0 | 0 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | | 179 080 | 179 080 | |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | |
| | Vid årets början | | -169 281 | -159 481 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | | -9 799 | -9 800 | |
| | Utrangering/försäljning | | 0 | 0 | |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | | -179 080 | -169 281 | |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | | 0 | 9 799 | |
| Not 11 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÅRDEPAPPERSINNEHAV | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 2 800 | 2 800 | |
| | | | 2 800 | 2 800 | |
| Not 12 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | | 32 684 | 24 525 | |
| | Skattefordran | | 0 | 276 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 642 279 | 898 220 | |
| | Inkasso | | 0 | 20 | |
| | | | 674 963 | 923 041 | |
| Not 13 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | | |
| | | Nominellt värde | Bokfört värde | Verkligt värde | Bokfört värde |
| | | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Penningmarknadsfond | 0 | 509 860 | 509 860 | 510 720 |
| | | | 509 860 | 509 860 | 510 720 |
| Not 14 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | | 1 221 210 | 1 157 948 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 64 527 | 60 876 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 300 000 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -205 894 | -297 614 | |
| | Vid årets slut | | 1 079 843 | 1 221 210 | |

| Not 15 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | Villkors- ändringsda g | |
|-----------|--|-------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| | | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | | Belopp 2018-12-31 |
| | Swedbank | 3,530 % | 6 275 000 | 6 275 000 | 2021-10-25 |
| | Swedbank | 1,700 % | 4 633 335 | 4 731 395 | 2022-01-25 |
| | Swedbank | 1,880 % | 3 300 000 | 3 700 000 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 14 208 335 | 14 706 395 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -498 060 | -498 060 | |
| | | | 13 710 275 | 14 208 335 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 718 035 kr.

| Not 16 | STÄLLDA SÄKERHETER | | |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Fastighetsinteckningar | 25 149 000 | 25 149 000 |

| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
|--------|---|----------------|----------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Ränta | 41 456 | 28 321 |
| | Avgifter och hyror | 178 278 | 172 185 |
| | VVS | 0 | 0 |
| | | 219 734 | 200 506 |

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Fokus kommer ligga på fastighetsunderhåll och då framför allt målning och reparation av fasader.

Styrelsens underskrifter

ÅKERS STYCKEBRUK den 3 1 6 2020



Karl Erik Jörgen Larsson
Ordförande



Kari Juhani Narkiniemi
Ledamot

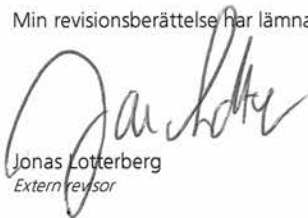


Anne-May Kristina Lundberg
Sekreterare



Gun Susanne Elisabeth Malmgren
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 1 6 2020



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husknuten

Org.nr 769602-3592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husknuten för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husknuten för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

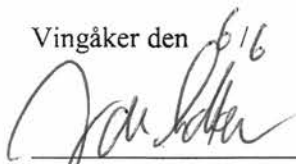
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker den 6/6 2020



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE