

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Husknuten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 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
Gun Susanne Elisabeth Malmgren	Ledamot
Kari Juhani Narkiniemi	Ledamot
Susanne Rebecca Linnea Nordlander	Ledamot

Anne-May Kristina Lundberg	Suppleant
Juri Myllyoja	Suppleant
Denize Nordsten	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne-May Kristina Lundberg, Gun Susanne Elisabeth Malmgren, Juri Myllyoja, Denize Nordsten och Lars-Göran Rönnberg.

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 2018-05-29.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

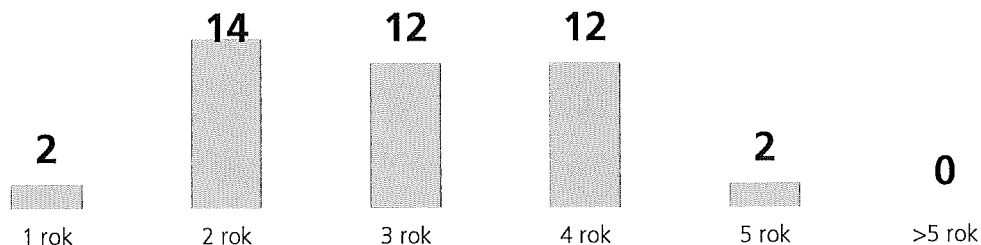
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 475 m<sup>2</sup>, varav 3 475 m<sup>2</sup> 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 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkonger	2018	
Byte av belysning i carport	2018	
Renovering av kök i föreningslokal	2018	
Renovering/Putsning av socklar	2018	
Rengöring av tak	2017	
Byte av värmeanläggning i tvättstuga/samlingslokal	2017	
Byte och komplettering av rasskydd på tak	2017	
Rensning av regnvattenavledningssystem	2016	
Reparation av betongtrappor	2016	
Byt ut och kompletterad belysning vid mörka delen av parkeringen	2016	
Takbesiktning	2016	
Upprustning av lekplats	2016 - 2017	
Målning av ytterdörrar	2015	Färgbyte
Byte av armaturer utanpå carportarna till energisnåla	2015	
Installation av utomhusbelysning	2014	Tre nya belysningsstolpar med tillhörande armatur har installerats vid parkeringsplatserna för att få belysning där.
Installation av nya motorvärmare	2014	Det installerades först på de två P-platserna som tillhör områdets två 1,5:or, men i slutet av året hade samtliga carportar, samt alla normalstora P-platser utomhus också fått nya motorvärmare.
Rensning av ventilationssystemen inne i lägenheterna	2014	
Bytt elarmaturer till energisnåla 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 - 2020	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	2019	Reparation av betongskador
Renovering av utsatt tegelfasad	2019	
Frånuftsventilationskontroll	2019	
Målning av bostadsfastighetsfasad	2019	
Målning av föreningslokalens fastighetsfasad	2020	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetanslutning	Lägenheterna anslutna till Strängnäs stadsnät <a href="http://www.fibra.se">www.fibra.se</a>
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

Föreningen uppdaterar långtidsbudgeten regelbundet med utgångspunkt av underhåll och låneräntor

Föreningen fortsätter att hålla en hög amorteringstakt men kommer även öka avsättningen till underhållsfonden.

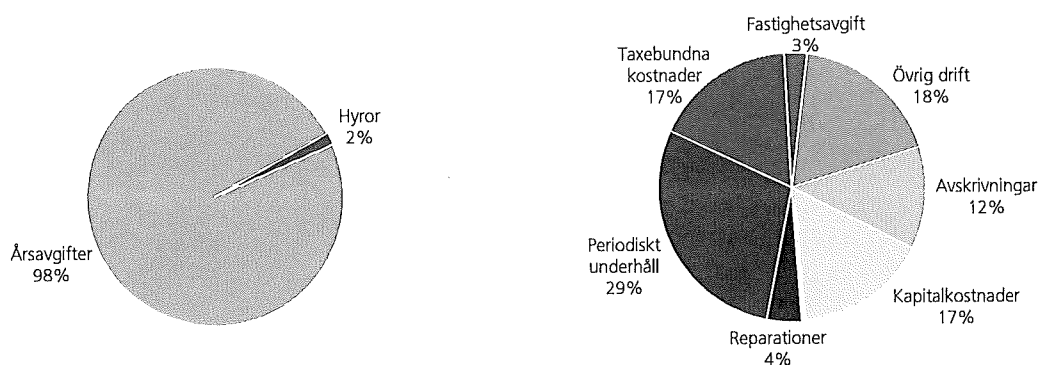
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 196 598</b>	<b>740 120</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 357 620	2 347 533
Finansiella intäkter	-1 943	31
Minskning kortfristiga fordringar	12 208	4 658
Ökning av kortfristiga skulder	12 203	10 346
	<b>2 380 088</b>	<b>2 362 568</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 470 371	992 750
Finansiella kostnader	336 421	360 094
Ökning av materiella anläggningstillgångar	56 250	0
Minskning av långfristiga skulder	459 476	553 245
	<b>2 322 518</b>	<b>1 906 090</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 191 667</b>	<b>1 196 598</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 931</b>	<b>456 478</b>

\*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 1 337 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

Renovering/Putsning av socklar på fastigheten

Renovering av fasadfogar

Reparation av balkonger

Renovering av föreningslokalens kök

Ombyggnad av soprum till förråd

Sopsortering i sopkärlshus

Utbyte av traktor

Föreningen har börjat använda Boappa samt lagt upp en ny hemsida på [www.husknuten.net](http://www.husknuten.net)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st.  
Överlåtelse under året: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	666	666	666
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 232	4 364	4 523	4 726
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	17	16	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	52	49	48
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	97	104	169	168
Soliditet (%)	31	29	26	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	295	747	558	469
Nettoomsättning (tkr)	2 350	2 348	2 350	2 349

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 475 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 845	0	0	19 845
Upplåtelseavgifter	108 765	0	0	108 765
Fond för yttre underhåll	1 221 210	60 876	2 386	1 157 948
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 349 820</b>	<b>60 876</b>	<b>2 386</b>	<b>1 286 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 112 585	-60 876	744 729	4 428 733
Årets resultat	294 576	294 576	-747 115	747 115
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 407 161</b>	<b>-233 700</b>	<b>-2 386</b>	<b>5 175 847</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 756 981</b>	<b>294 576</b>	<b>0</b>	<b>6 462 405</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	294 576
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 173 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-60 876</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 407 161</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-389 124
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>595 018</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 613 055</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 350 053	2 348 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 567	-738
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 357 620</b>	<b>2 347 533</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 214 166	-809 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 722	-92 795
Personalkostnader	Not 6	-92 483	-90 543
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 308	-246 392
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 724 680</b>	<b>-1 239 142</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>632 940</b>	<b>1 108 391</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	31
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-1 971	-1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 421	-360 094
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 364</b>	<b>-361 276</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>294 576</b>	<b>747 115</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>294 576</b>	<b>747 115</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	19 948 644	20 185 236
Maskiner	Not 9	110 833	0
Inventarier	Not 10	9 799	19 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 069 277</b>	<b>20 204 835</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 072 077</b>	<b>20 207 635</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	109
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 12	923 041	947 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>923 042</b>	<b>947 309</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	510 720	512 691
		<b>510 720</b>	<b>512 691</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		293 447	284 347
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>293 447</b>	<b>284 347</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 727 209</b>	<b>1 744 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 799 285</b>	<b>21 951 983</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 610	128 610
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 221 210	1 157 948
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 349 820</b>	<b>1 286 558</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 112 585	4 428 733
Årets resultat		294 576	747 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 407 161</b>	<b>5 175 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 756 981</b>	<b>6 462 405</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	14 208 335	15 067 811
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 208 335</b>	<b>15 067 811</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	498 060	98 060
Leverantörsskulder		100 110	37 733
Övriga skulder		35 293	11 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	200 506	274 300
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>833 969</b>	<b>421 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 799 285</b>	<b>21 951 983</b>

## 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 periodiseringar 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	50 år	50 år
Maskiner	15 år	10 år/ 5 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

	2018	2017
Årsavgifter	2 313 944	2 313 944
Hyror parkering	36 150	34 350
Öresutjämning	-41	-23
	<b>2 350 053</b>	<b>2 348 271</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	8 059	0
Övriga intäkter	-492	-738
	<b>7 567</b>	<b>-738</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Bevakning	3 253	3 128
	Gemensamma utrymmen	12 944	1 708
	Gård	24 557	2 961
	Serviceavtal	0	9 375
	Förbrukningsmateriel	14 518	7 253
	Brandskydd	538	538
	Fordon	3 323	10 528
		<b>59 132</b>	<b>35 491</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	15 759	5 986
	Brf Lägenheter	10 660	0
	Lokaler	3 893	0
	Tvättstuga	7 472	0
	Lås	817	2 453
	VVS	23 821	11 814
	Värmeanläggning/undercentral	2 537	0
	Elinstallationer	0	3 126
	Tak	19 656	0
	Fasad	0	6 000
	Mark/gård/utemiljö	0	9 613
	Skador/klotter/skadegörelse	2 466	0
		<b>87 081</b>	<b>38 992</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	360 933	0
	Tvättstuga	0	32 250
	Sophantering/återvinning	139 324	0
	Entré/trapphus	10 800	0
	Lås	15 734	0
	VVS	0	4 770
	Elinstallationer	68 227	0
	Tak	0	260 594
		<b>595 018</b>	<b>297 614</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	69 040	58 657
	Värme	31 616	0
	Vatten	178 338	179 428
	Sophämtning/renhållning	76 437	72 346
		<b>355 431</b>	<b>310 432</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 249	49 205
	Kabel-TV	0	12 137
	Bredband	10 102	10 312
		<b>61 351</b>	<b>71 654</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>56 154</b>	<b>55 230</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 214 166</b>	<b>809 412</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 225	1 837
	Medlemsinformation	199	0
	Tele- och datakommunikation	4 670	1 080
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	12 250
	Föreningskostnader	1 427	2 111
	Styrelseomkostnader	15 019	0
	Fritids- och trivselkostnader	22 957	3 560
	Förvaltningsarvode	63 045	60 754
	Administration	8 848	4 366
	Korttidsinventarier	22 532	999
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 350	5 250
	Övriga driftskostnader	0	163
		<b>163 722</b>	<b>92 795</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 313	45 000
	Löner	38 418	27 406
	Sociala kostnader	17 752	18 137
		<b>92 483</b>	<b>90 543</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	192 229	192 229
	Förbättringar	44 362	44 362
	Maskiner	7 917	0
	Inventarier	9 800	9 800
		<b>254 308</b>	<b>246 392</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 744 300	23 744 300
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 744 300</b>	<b>23 744 300</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 559 064	-3 322 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 592	-236 592
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 795 656</b>	<b>-3 559 064</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 948 644</b>	<b>20 185 236</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 194 400	2 194 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 692 000	3 692 000
		<b>20 292 000</b>	<b>20 292 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	20 292 000	20 292 000
		<b>20 292 000</b>	<b>20 292 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	153 655	153 655
	Nyanskaffningar	118 750	0
	Utrangering/försäljning	-62 500	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 905</b>	<b>153 655</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-153 655	-153 655
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 917	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-161 572</b>	<b>-153 655</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>48 833</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	179 080	179 080
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>179 080</b>	<b>179 080</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-159 481	-149 681
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 800	-9 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-169 281</b>	<b>-159 481</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>9 799</b>	<b>19 599</b>

<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>		
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Skattekonto	24 525	22 255		
	Skattefordran	276	1 200		
	Klientmedel hos SBC	898 220	912 250		
	Inkasso	20	0		
	Fordringar	0	11 495		
		<b>923 041</b>	<b>947 200</b>		
<b>Not 13</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>
		<b>Nominellt värde</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	Penningmarknadsfond	0	510 720	510 720	512 691
			<b>510 720</b>	<b>510 720</b>	<b>512 691</b>
<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>		
	Vid årets början	1 157 948	871 072		
	Reservering enligt stadgar	60 876	400 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	300 000	0		
	anspråktagande enligt stadgar	0	0		
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-297 614	-113 124		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 221 210</b>	<b>1 157 948</b>		
<b>Not 15</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Swedbank	3,530 %	6 275 000	6 275 000	2021-10-25
	Swedbank	1,000 %	0	61 416	Löst
	Swedbank	1,700 %	4 731 395	4 829 455	2022-01-25
	Swedbank	1,849 %	3 700 000	4 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 706 395</b>	<b>15 165 871</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-498 060	-98 060	
			<b>14 208 335</b>	<b>15 067 811</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 409 015 kr.

52

<b>Not 16</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000

<b>Not 17</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	0	27 187
	Sociala avgifter	0	8 542
	Ränta	28 321	37 205
	Avgifter och hyror	172 185	194 410
	VVS	0	6 956
		<b>200 506</b>	<b>274 300</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt renovering av fasadfogar

Målning av fasad

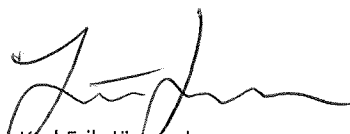


---

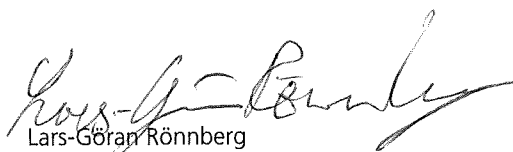
## Styrelsens underskrifter

---

SUNDSVALL den 23, 4 2019



Karl Erik Jörgen Larsson  
*Ordförande*



Lars-Göran Rönberg  
*Vice ordförande*



Susanne Rebecca Linnea Nordlander  
*Sekreterare*

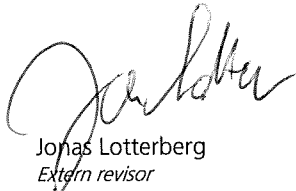


Gun Susanne Elisabeth Malmgren  
*Ledamot*



Kari Juhani Narkiniemi  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9, 5 2019



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 2018.

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 2018-12-31 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 revisions sed 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 2018 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:

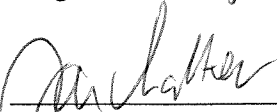
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9/5 2019



---

Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor