



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Husknuten



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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
Per Richard Oskar Kuoppala	Ledamot
Anne-May Kristina Lundberg	Ledamot
Gun Susanne Elisabeth Malmgren	Ledamot
Marcos Luciano Torres Sobino	Ledamot

Ronja Lindberg	Suppleant	avgått i samband med avflytt januari 2021
Anna Helena Rydbjer	Suppleant	
Kerstin Kristina Wallerström	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ronja Lindberg, Anne-May Kristina Lundberg, Gun Susanne Elisabeth Malmgren, Anna Helena Rydbjer och Kerstin Kristina Wallerström.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg

Ordinarie Extern

LR Revision Strängnäs Vingåker AB

Valberedning

Carina Heinelid

Maj-Britt Lyhrén

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19. Hölls corona säkrat utomhus i föreningens carport.

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.

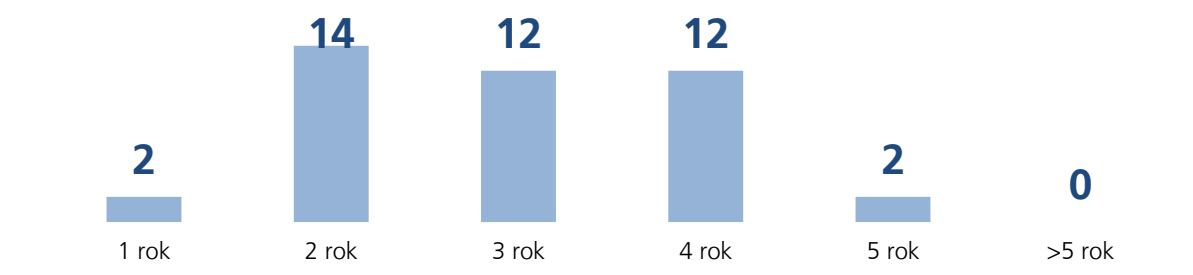
Värdeåret är 1990.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning av föreningsbyggnaden	2020	
Fasadmålning huskropp 200,300 & 400	2020	Etapp 2
Justerat samt rengöring av regnvattensavledningssystem	2020	
Komplettering av fasadbelysning	2020	
Anslagstavla uppmonterad	2020	
Fasadmålning huskropp 100 & 500	2019	Etapp 1
Renovering av träfasad i samband med målning	2019 - 2020	
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	
Bytt ut och kompletterat belysning vid mörka delen av parkeringen	2016	
Reparation av betongtrappor	2016	
Upprustning av lekplats	2016 - 2017	
Takbesiktning	2016	
Rensning av regnvattenavledningssystem	2016	
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 området 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 - 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
Rengöring av tak	2021	
Målning av carport	2021	Etapp 3

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

Föreningen har under året fortsatt den höga amorteringstakten trots kostnader för yttreunderhåll.

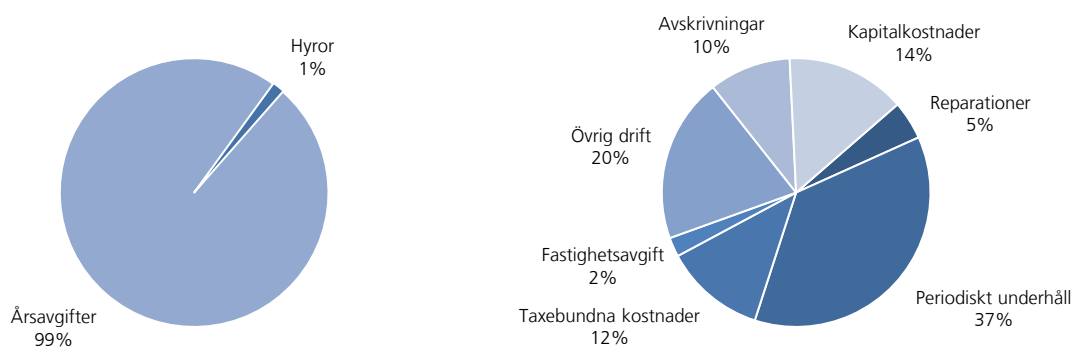
Målet är att minska amorteringen och bygga upp ett eget fritt kapital för framtida underhåll under dom kommande åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	935 726	1 191 667
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 348 252	2 348 766
Finansiella intäkter	1 807	-847
Ökning av kortfristiga skulder	87 745	0
	2 437 803	2 347 919
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 923 517	1 666 476
Finansiella kostnader	364 058	375 244
Ökning av kortfristiga fordringar	3 060	7 002
Minskning av långfristiga skulder	498 060	498 060
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 077
	2 788 695	2 603 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	584 834	935 726
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-350 892	-255 941

*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 1 429 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

Under året har fasadrenoveringen fortsatt och nu är alla byggnader förutom carportar renoverade och målade

Vi hade under våren och hösten två gemensamma aktivitetsdagar utomhus. Med anledning av pandemisituationen har inga andra gemensamma aktiviteter skett.

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: 56
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	666	666	666	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 945	4 089	4 232	4 364
Elkostnad/m ² totalyta	15	20	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	1	15	9	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	50	51	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	108	97	104
Soliditet (%)	32	32	31	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-186	48	295	747
Nettoomsättning (tkr)	2 349	2 349	2 350	2 348

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 475 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans 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	1 156 604	822 419	-745 658	1 079 843
S:a bundet eget kapital	1 285 214	822 419	-745 658	1 208 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 519 699	-822 419	793 590	5 548 528
Årets resultat	-185 984	-185 984	-47 932	47 932
S:a fritt eget kapital	5 333 716	-1 008 403	745 658	5 596 460
S:a eget kapital	6 618 929	-185 984	0	6 804 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-185 984
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 342 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-822 419
summa balanserat resultat	5 333 715

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

890 588
6 224 303

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 348 744	2 349 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-492	-483
Summa rörelseintäkter		2 348 252	2 348 766
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 649 876	-1 390 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 826	-151 485
Personalkostnader	Not 6	-117 815	-124 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-248 467	-258 267
Summa rörelsekostnader		-2 171 984	-1 924 743
RÖRELSERESULTAT		176 268	424 023
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	13
Nedskrivning av finansiella tillgångar		1 516	-860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 865	-375 244
Summa finansiella poster		-362 058	-376 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 984	47 932
ÅRETS RESULTAT		-185 984	47 932

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	19 475 461	19 712 053
Maskiner	Not 9	87 083	98 958
Inventarier	Not 10	-1	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		19 562 544	19 811 010
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 565 344	19 813 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	317 614	674 963
Summa kortfristiga fordringar		317 614	674 963
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	511 376	509 860
		511 376	509 860
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		301 447	293 447
Summa kassa och bank		301 447	293 447
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 130 438	1 478 270
SUMMA TILLGÅNGAR		20 695 781	21 292 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 610	128 610
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 156 604	1 079 843
Summa bundet eget kapital		1 285 214	1 208 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 519 699	5 548 528
Årets resultat		-185 984	47 932
Summa fritt eget kapital		5 333 716	5 596 460
SUMMA EGET KAPITAL		6 618 929	6 804 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	13 212 215	13 710 275
Summa långfristiga skulder		13 212 215	13 710 275
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	498 060	498 060
Leverantörsskulder		90 611	46 094
Skatteskulder		3 588	1 404
Övriga skulder		21 959	11 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	250 419	219 734
Summa kortfristiga skulder		864 637	776 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 695 781	21 292 080

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 313 944	2 313 944
Hyror parkering	34 850	35 350
Öresutjämning	-50	-46
	2 348 744	2 349 249

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	-492	-483
	-492	-483

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 376	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	59 750	0
	Myndighetstillsyn	7 560	0
	Bevakning	885	3 417
	Gemensamma utrymmen	9 449	2 011
	Gård	5 802	23 631
	Serviceavtal	51 944	0
	Förbrukningsmateriel	9 382	17 192
	Brandskydd	600	538
	Fordon	17 763	6 416
		165 511	53 206
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 778
	Gemensamma utrymmen	0	15 289
	Tvättstuga	3 900	6 761
	Lås	3 682	4 399
	VVS	17 540	33 005
	Värmeanläggning/undercentral	8 916	0
	Ventilation	12 121	9 060
	Elinstallationer	34 563	16 183
	Tak	7 841	0
	Fönster	533	0
	Balkonger/altaner	27 298	0
	Mark/gård/utemiljö	2 715	9 806
		119 109	96 281
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	491 738	745 658
	Tak	56 325	0
	Fasad	384 263	0
		932 326	745 658
	Taxebundna kostnader		
	El	51 034	71 133
	Värme	1 851	50 627
	Olja	613	0
	Vatten	178 598	174 869
	Sophämtning/renhållning	70 608	78 857
	Grovsopor	5 077	0
		307 780	375 486
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 080	52 455
	Bredband	10 052	10 052
		65 132	62 507
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	60 018	57 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 649 876	1 390 971

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	2 137
	Tele- och datakommunikation	3 089	1 037
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	1 240	22 204
	Styrelseomkostnader	514	6 336
	Fritids- och trivselkostnader	3 318	5 321
	Förvaltningsarvode	66 028	65 026
	Administration	49 448	8 965
	Korttidsinventarier	0	18 421
	Konsultarvode	10 445	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		155 826	151 485
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 432	55 826
	Löner	40 982	43 555
	Sociala kostnader	18 401	24 640
		117 815	124 021
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	192 229	192 229
	Förbättringar	44 362	44 362
	Maskiner	11 875	11 875
	Inventarier	0	9 800
		248 467	258 267

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 744 300	23 744 300
	Utgående anskaffningsvärde	23 744 300	23 744 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 032 247	-3 795 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 592	-236 592
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 268 839	-4 032 247
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 475 461	19 712 053
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 194 400	2 194 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 909 000	3 909 000
		21 509 000	21 509 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 509 000	21 509 000
		21 509 000	21 509 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 905	209 905
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	209 905	209 905
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-110 947	-99 072
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 875	-11 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 822	-110 947
	Redovisat restvärde vid årets slut	87 083	98 958
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-179 081	-169 281
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-179 081	-179 081
	Redovisat restvärde vid årets slut	-1	-1

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		34 228	32 684	
	Klientmedel hos SBC		283 386	642 279	
			317 614	674 963	
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Penningmarknadsfond	0	511 376	511 376	509 860
			511 376	511 376	509 860
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		1 079 843	1 221 210	
	Reservering enligt stadgar		822 419	64 527	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-745 658	-205 894	
	Vid årets slut		1 156 604	1 079 843	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	3,530 %	6 275 000	6 275 000	2021-10-25
	Swedbank	1,700 %	4 535 275	4 633 335	2022-01-25
	Swedbank	1,860 %	2 900 000	3 300 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		13 710 275	14 208 335	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-498 060	-498 060	
			13 212 215	13 710 275	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 219 975 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	39 690	41 456
	Avgifter och hyror	210 729	178 278
	VVS	0	0
		250 419	219 734

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi utför radonmätning i samtliga lägenheter januari-mars.

Egenkontroller av lägenheternas inre underhåll.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

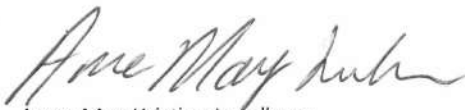
ÅKERS STYCKEBRUK den 25/5 2021



Karl Erik Jörgen Larsson
Ordförande




Per Richard Oskar Kuoppala
Ledamot



Anne-May Kristina Lundberg
Ledamot



Gun Susanne Elisabeth Malmgren
Ledamot



Marcos Luciano Torr s Sobino
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2020 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

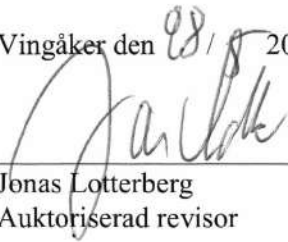
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 28/8 2021



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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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