



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Husknuten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 att höjas.

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

Jörgen Larsson	Ordförande
Richard Kuoppala	Ledamot
Anne-May Lundberg	Ledamot
Susanne Malmgren	Ledamot
Marcos Torres Sobino	Ledamot

Siv Govelius	Suppleant
Morgan Sundberg	Suppleant
Kristina Wallerström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR Revision Strängnäs Vingåker AB
------------------	------------------	-----------------------------------

### Valberedning

Bo Johnsson  
Maj-Britt Lyhrén

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

### 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

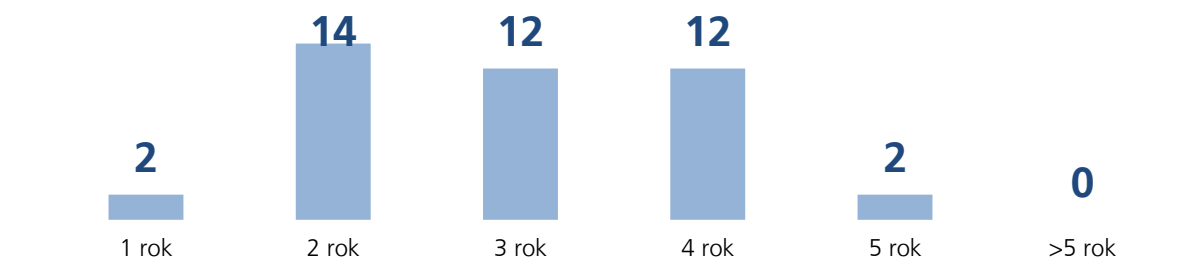
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

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

### 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:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Energibesiktning	2022 - 2023	
Målning och renovering av carport	2021	Etapp 3
Justerat samt rengöring av regnvattensavledningssystem	2020	
Fasadmålning av föreningsbyggnaden	2020	
Fasadmålning huskropp 200,300 & 400	2020	Etapp 2
Rensning av ventilationssystemen inne i lägenheterna	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	
Byte och komplettering av rasskydd på tak	2017	
Rengöring av tak	2017	
Byte av värmeanläggning i tvättstuga/samlingslokal	2017	
Reparation av betongtrappor	2016	
Upprustning av lekplats	2016 - 2017	
Rensning av regnvattenavledningssystem	2016	
Bytt ut och kompletterat belysning vid mörka delen av parkeringen	2016	
Takbesiktning	2016	
Målning av ytterdörrar	2015	Färgbyte
Byte av armaturer utanpå carportarna till energisnåla	2015	
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.
Ny spis har köpts in till föreningslokalen	2014	
Bytt elarmaturer till energisnåla inne i området	2014	
Byggt altan och installerat altandörr i föreningslokalen	2013 - 2014	
Renovering och målning av fönster	2011 - 2015	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av fönsterbågar	2023	2025
Upprustning av föreningslokal	2023	
Genomgång och renovering av balkonger	2023	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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	Solör Bioenergi ab

### **Hållbarhetsinformation**

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens fastighetslån lästes på 5 resp. 10 år i början av 2022, vi har fortfarande en amortering på cirka 500 000 kr per år.

Föreningen har rörligt elpris vilket gör att elkostnaderna har varit ett orosmoln under året.

Styrelsen har märkt en övergripande kostnadsökning, därför beslutade styrelsen att höja avgiften med 2% den 1 januari 2023 (första avgiftshöjningen på 10 år).

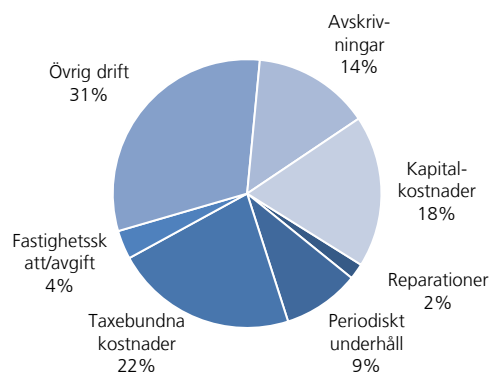
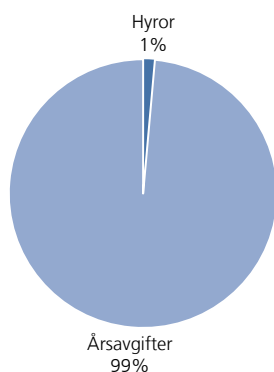
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>988 378</b>	<b>584 834</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 353 505	2 360 856
Finansiella intäkter	951	-166
Minskning kortfristiga fordringar	3 707	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	75 627
	<b>2 358 163</b>	<b>2 436 317</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 220 223	1 198 365
Finansiella kostnader	331 762	321 869
Ökning av materiella anläggningstillgångar	60 791	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 477
Minskning av långfristiga skulder	495 084	498 060
Minskning av kortfristiga skulder	120 080	0
	<b>2 227 941</b>	<b>2 032 771</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 118 601</b>	<b>988 378</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>130 223</b>	<b>403 545</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 1 519 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

Justering av mark vid carport samt omasfaltering för att förbättra vattenavrinningen.

Under vinterhalvåret gjordes en extra radonmätning.

Ommålning i entre till tvättstuga/föreningslokal.

Utbyte av en tvättmaskin.

Påbörjad utredning för solceller och elbilsladdning

Under året har föreningen haft gemensamma aktivitetsdagar och "Fika" med styrelsen. Under första halvåret var aktiviteterna begränsade på grund av corona.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	666	666	666	666
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 660	3 802	3 945	4 089
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	20	15	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	1	15
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	50	51	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	93	105	108
Soliditet (%)	37	35	32	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	550	592	-186	48
Nettoomsättning (tkr)	2 354	2 347	2 349	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	1 861 150	822 419	-49 704	1 088 435
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 989 760</b>	<b>822 419</b>	<b>-49 704</b>	<b>1 217 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	5 221 158	-822 419	641 693	5 401 885
Årets resultat	549 951	549 951	-591 989	591 989
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 771 110</b>	<b>-272 468</b>	<b>49 704</b>	<b>5 993 873</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 760 869</b>	<b>549 951</b>	<b>0</b>	<b>7 210 918</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	549 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 043 577
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-822 419
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 771 109</b>

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

165 798
<b>5 936 907</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 353 997	2 346 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-492	14 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 353 505</b>	<b>2 360 856</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-931 674	-934 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 985	-140 866
Personalkostnader	Not 6	-147 564	-122 696
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 519	-248 467
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 472 743</b>	<b>-1 446 832</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>880 763</b>	<b>914 024</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 821	35
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-1 870	-201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 762	-321 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-330 811</b>	<b>-322 036</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>549 951</b>	<b>591 989</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>549 951</b>	<b>591 989</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	19 002 278	19 238 869
Maskiner	Not 9	63 334	75 208
Inventarier	Not 10	56 738	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 122 350</b>	<b>19 314 078</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>19 125 150</b>	<b>19 316 878</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 654	10 531
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	854 902	724 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>863 556</b>	<b>735 492</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 13	509 304	511 175
		<b>509 304</b>	<b>511 175</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		302 114	301 792
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>302 114</b>	<b>301 792</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 674 974</b>	<b>1 548 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 800 124</b>	<b>20 865 337</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 610	128 610
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 861 150	1 088 435
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 989 760</b>	<b>1 217 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 221 158	5 401 885
Årets resultat		549 951	591 989
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 771 110</b>	<b>5 993 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 760 869</b>	<b>7 210 918</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	12 223 039	12 718 123
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 223 039</b>	<b>12 718 123</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	494 092	494 092
Leverantörsskulder		40 441	106 738
Skatteskulder		6 037	4 848
Övriga skulder		22 937	18 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	252 709	311 748
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>816 216</b>	<b>936 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 800 124</b>	<b>20 865 337</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Bredband	50 år	50 år
Maskiner	15 år	15 år
Inventarier	5 år	Fullt avskrivet

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 313 944	2 313 944
Hyror parkering	32 850	32 898
Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
Öresutjämning	-42	-46
	<b>2 353 997</b>	<b>2 346 796</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	14 552
Övriga intäkter	-492	-492
	<b>-492</b>	<b>14 060</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	62	0
	Snöröjning/sandning	7 125	0
	Myndighetstillsyn	84 501	0
	Bevakning	0	926
	Gemensamma utrymmen	7 757	13 533
	Sophantering	4 676	0
	Gård	2 701	24 774
	Serviceavtal	55 946	926
	Förbrukningsmateriel	20 395	31 708
	Störningsjour och larm	875	1 897
	Brandskydd	913	5 003
	Fordon	18 431	19 468
		<b>203 382</b>	<b>98 234</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 344	775
	Brf Lägenheter	9 164	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 244
	Tvättstuga	0	3 261
	Lås	2 758	0
	VVS	546	9 118
	Värmeanläggning/undercentral	5 727	7 421
	Elinstallationer	0	47 712
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 828
	Tak	0	90 941
	Balkonger/altaner	0	39 265
	Garage/parkering	0	125 000
		<b>34 538</b>	<b>333 565</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	0	49 704
	Balkonger/altaner	47 098	0
	Mark/gård/utemiljö	118 700	0
		<b>165 798</b>	<b>49 704</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	110 149	69 855
	Vatten	172 976	175 442
	Sophämtning/renhållning	64 334	67 717
	Grovsopor	48 590	13 595
		<b>396 049</b>	<b>326 609</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 476	55 290
	Bredband	10 633	10 123
		<b>68 109</b>	<b>65 413</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>63 798</b>	<b>61 278</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>931 674</b>	<b>934 803</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 189	938
	Tele- och datakommunikation	9 571	7 237
	Inkassering avgift/hyra	3 696	2 412
	Hysesförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 125
	Föreningskostnader	1 018	3 440
	Styrelseomkostnader	6 747	22 237
	Fritids- och trivselkostnader	11 030	2 257
	Förvaltningsarvode	68 959	67 470
	Administration	17 151	6 367
	Korttidsinventarier	0	4 389
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	1 161	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		<b>140 985</b>	<b>140 866</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 000	65 000
	Löner	54 078	32 173
	Sociala kostnader	28 486	25 523
		<b>147 564</b>	<b>122 696</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	192 229	192 229
	Förbättringar	44 362	44 362
	Maskiner	11 875	11 875
	Inventarier	4 053	0
		<b>252 519</b>	<b>248 467</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 505 431	-4 268 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 592	-236 592
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 742 022</b>	<b>-4 505 431</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 002 278</b>	<b>19 238 869</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 194 400	2 194 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde mark	3 909 000	3 909 000
		<b>21 509 000</b>	<b>21 509 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	21 509 000	21 509 000
		<b>21 509 000</b>	<b>21 509 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	209 905	209 905
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>209 905</b>	<b>209 905</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-134 697	-122 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 875	-11 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-146 572</b>	<b>-134 697</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>63 333</b>	<b>75 208</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	179 080	179 080
	Nyanskaffningar	60 791	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>239 871</b>	<b>179 080</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-179 080	-179 081
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 053	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-183 133</b>	<b>-179 081</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>56 738</b>	<b>-1</b>



<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	38 415	38 375	
	Klientmedel hos SBC	565 496	686 586	
	Räntekonto hos SBC	250 991	0	
		<b>854 902</b>	<b>724 961</b>	
<b>Not 13</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Penningmarknadsfond	509 304	509 304	511 175
		<b>509 304</b>	<b>509 304</b>	<b>511 175</b>
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	1 088 435	1 156 604	
	Reservering enligt stadgar	822 419	822 419	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-49 704	-890 588	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 861 150</b>	<b>1 088 435</b>	
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Swedbank	2,990 %	6 086 750	6 275 000
	Swedbank	2,800 %	4 302 381	4 437 215
	Swedbank	2,800 %	2 328 000	2 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 717 131</b>	<b>13 212 215</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-494 092	-494 092
			<b>12 223 039</b>	<b>12 718 123</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 246 671 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 149 000	25 149 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Extern revisor	13 750	0
	Arvoden	27 750	24 600
	Sociala avgifter	8 719	8 805
	Ränta	3 063	65 887
	Avgifter och hyror	199 427	207 153
	Elinstallationer	0	5 303
		<b>252 709</b>	<b>311 748</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slamsugning av dagavlopp.

Installation av bokningssystem för tvättstuga och föreningslokal för nyckellös användning av lokalen.

---

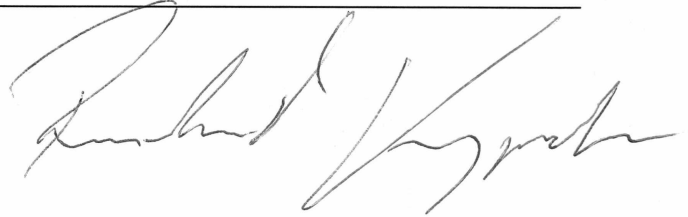
## Styrelsens underskrifter

---

Strängnäs den 10/6 2023



Jörgen Larsson  
Ordförande



Richard Kuoppala  
Ledamot



Anne-May Lundberg  
Ledamot



Susanne Malmgren  
Ledamot



Marcos Torres Sobino  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2023



Jonas Lötterberg  
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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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:

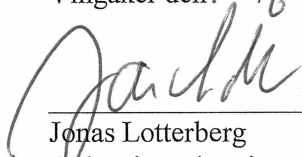
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 14/16 2023



---

Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)