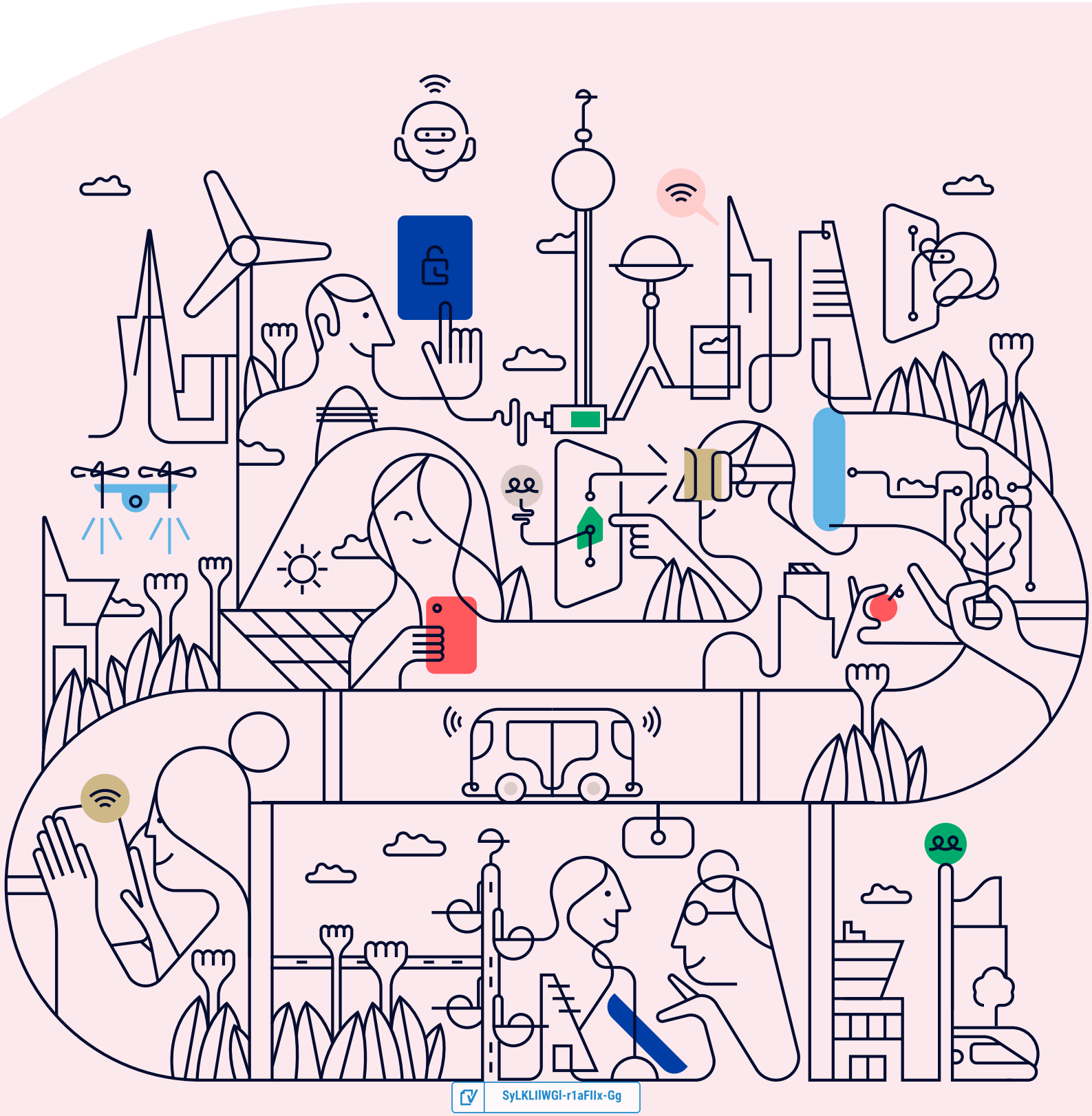
2025

Årsredovisning

Brf Husknuten



SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Husknuten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

SyLKLIlWGI-r1aFIIx-Gg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SyLKLIlWGI-r1aFIIx-Gg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RAPSEN 1	1999	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Södermanland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 475 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 475 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Larsson	Ordförande
Susanne Malmgren	Vice ordförande
Anne-May Lundberg	Styrelseledamot
Marcos Torres Sobino	Styrelseledamot
Richard Kuoppala	Styrelseledamot
Alexander Jönsson	Suppleant
Kristina Wallerström	Suppleant

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Valberedning

Bo Johnsson
Maj-Britt Lyhrén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Jens Forneng Auktoriserad revisor LR Nolér AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-08. Byte revisor till företaget LR Nolér.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

SyLKLIlWGI-r1aFIIx-Gg

Utförda historiska underhåll

2015	Målning av ytterdörrar - Färgbyte
2016	Reparation av betongstrappor Rensning av regnvattenavledningssystem Takbesiktning Bytt ut och kompletterat belysning vid mörka delen av parkeringen
2016-2017	Upprustning av lekplats
2017	Byte av värmeanläggning i tvättstuga/samlingslokal Byte och komplettering av rasskydd på tak Rengöring av tak
2018	Byte av belysning i carport Renovering av balkonger Renovering/Putsning av socklar Renovering av kök i föreningslokal Soprum ersatt med sopskåp
2019	Fasadmålning huskropp 100 & 500 - Etapp 1
2019-2020	Renovering av träfasad i samband med målning
2020	Rensning av ventilationssystemen inne i lägenheterna Anslagstavla uppmonterad Justerat samt rengöring av regnvattensavledningssystem Fasadmålning av föreningsbyggnaden Fasadmålning huskropp 200,300 & 400 - Etapp 2 Komplettering av fasadbelysning
2021	Målning och renovering av carport - Etapp 3
2022-2023	Energibesiktning
2023	Införande av digitalt bokningssystem för tvättstuga och föreningslokal
2024	Montering av 6 laddningsplatser Bytt ut ett torkskåp och moderniserat ett annat torkskåp
2024-2025	Renovering och målning av fönster Renovering av betongfundament (akut oplanerat arbete)
2025	Renovering av balkonger (akut oplanerat arbete)

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Planerade underhåll

2026
- Renovering av vissa balkonger (akut åtgärd)
- Målning av entré dörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hjärtstartare	HLR Konsulten
Kommunikationsplattform	Boappa
Leverans av grön-el	Vattenfall
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna
Parkeringsövervakning och hantering av låsöppning	Securitas
Serviceavtal fjärrvärmeväxlare	Solör Bioenergi AB
Stadsnätuppkoppling	Fibra
Underhåll brandredskap	Sörmlands brandservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknats med länsförsäkringar.

Staketet ut mot allmänning och gärdet har byggts eftersom marken har förskjutits.

Arbetet har utförts av medlemmar under arbetsdagar. Markarbetet har utförts av extern part.

Föreningen har under dessa arbetsdagar bjudit på lunch.

Två vanliga aktivitetsdagar har hållits då föreningen även bjudit på lättare förtäring.

I december anordnades en glögg och julsmörgåskväll i föreningslokalen, många medlemmar deltog.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 hittade vi några akuta skador på betong fundament till trappor, detta föranledde en besiktning av samtliga balkonger, trappor samt fundament. Ett större antal akuta skador påträffades vilket gjort att vi utanför budget blev tvungen till omfattande åtgärder vilket har påverkat föreningens resultat för 2025. Vid lägenhet 302 hade marken sjunkit så pass mycket att fasaden tagit skada som åtgärdades.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vår gamla hjärtstartare har bytts ut mot en ny där vi tecknat ett serviceavtal med HLR. Detta ger oss möjlighet att låta startaren vara publik och den finns med i hjärtstartsregistret.

Övriga uppgifter

I början av 2027 skall flera delar av vårt uppdelade fastighetslån läggas om.

Föreningens skuld har amorterats av i hög takt för att i framtiden ha låneutrymme för större underhåll.

Vid omläggningen av dessa lån kommer vi samtidigt att sänka amorteringstakten med bibehållet avgiftsuttag för att samtidigt bygga upp en likvid för kommande underhåll.

SyLKLIlWGI-r1aFIIx-Gg

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 510 842	2 416 108	2 402 938	2 353 997
Resultat efter fin. poster	-797 640	-81 858	761 639	549 951
Soliditet (%)	40	41	40	37
Yttre fond	2 732 840	3 233 864	2 517 771	1 861 150
Taxeringsvärde	28 200 000	27 778 000	27 778 000	27 778 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	700	681	679	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	97,7	97,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 233	3 375	3 517	3 660
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 233	3 375	3 517	3 660
Sparande / kvm totalyta, kr	230	251	319	279
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	32	26	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	83	70	52	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	102	77	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	2,90	2,90	-
Räntekänslighet (%)	4,56	4,95	5,18	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Upplysning vid förlust

Under 2025 påträffades ett antal större skador på fastighetens grund och fasad pga sättningar i marken.

Då bedömningen var att skadorna skulle förvärras om vi väntade med att åtgärda skadorna så beslutade vi att genomföra arbetet på dom mest akuta ställena.

Olyckligt hade vi sedan tidigare inplanerat att slutföra fönster renoveringen och målning av fönster.

Vi lyckades att genomföra reparationerna med eget kapital och behövde inte uppta ny lån, men styrelsen ser det som viktigt att öka föreningens likviditet och kommer där med se över amorteringstakten vid låneomläggning.

Under 2026 och 2027 är inga större renoveringsprojekt inplanerade vilket också skall bidra till att positivt resultat och ökad likviditet.

Avgiften höjdes även med 5% i början av 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 845	-	-	19 845
Upplåtelseavgifter	108 765	-	-	108 765
Fond, yttre underhåll	3 233 864	-590 084	89 060	2 732 840
Balanserat resultat	5 160 034	508 226	-89 060	5 579 200
Årets resultat	-81 858	81 858	-797 640	-797 640
Eget kapital	**8 440 650**	**0**	**-797 640**	**7 643 010**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 668260
Årets resultat	-797 640
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 060
Totalt	**4 781 561**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 170 712
Balanseras i ny räkning	**5 952 273**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SyLKLIlWGI-r1aFIIx-Gg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 510 842	2 416 108
Övriga rörelseintäkter	3	9 476	6 669
Summa rörelseintäkter		**2 520 318**	**2 422 777**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 166 079	-1 440 816
Övriga externa kostnader	9	-213 385	-274 892
Personalkostnader	10	-197 267	-202 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 500	-285 550
Summa rörelsekostnader		**-3 001 231**	**-2 203 413**
RÖRELSERESULTAT		**-480 913**	**219 365**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 480	46 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-336 207	-347 879
Summa finansiella poster		**-316 726**	**-301 223**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-797 640**	**-81 858**
ÅRETS RESULTAT		**-797 640**	**-81 858**

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	18 164 990	18 717 060
Maskiner och inventarier	13	282 612	155 042
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 447 601**	**18 872 101**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**18 450 401**	**18 874 901**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 080	14 250
Övriga fordringar	15	147 686	821 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 730	47 357
Summa kortfristiga fordringar		**212 496**	**883 582**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	562 075	548 023
Summa kortfristiga placeringar		**562 075**	**548 023**
Kassa och bank			
Kassa och bank		65 110	312 875
Summa kassa och bank		**65 110**	**312 875**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**839 681**	**1 744 480**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 290 082**	**20 619 381**

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		128 610	128 610
Fond för yttre underhåll		2 732 840	3 233 864
Summa bundet eget kapital		**2 861 450**	**3 362 474**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 579 200	5 160 034
Årets resultat		-797 640	-81 858
Summa fritt eget kapital		**4 781 561**	**5 078 176**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 643 010**	**8 440 650**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 740 763	11 234 855
Summa långfristiga skulder		**10 740 763**	**11 234 855**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	494 092	494 092
Leverantörsskulder		109 074	120 314
Skatteskulder		9 054	10 888
Övriga kortfristiga skulder		21 373	61 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	272 716	256 802
Summa kortfristiga skulder		**906 309**	**943 876**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 290 082**	**20 619 381**

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-480 913**	**219 365**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	424 500	285 550
	-56 413	**504 915**
Erhållen ränta	5 428	25 528
Erlagd ränta	-336 326	-347 999
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-387 311**	**182 444**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 121	-12 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 448	143 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-392 638**	**313 200**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-196 136
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-196 136**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-494 092	-494 092
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-494 092**	**-494 092**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-886 730**	**-377 028**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 044 848**	**1 421 876**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**158 118**	**1 044 848**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Husknuten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	5,05 %
Fasader	5,05 %
Balkonger	5,05 %
Fönster	5,05 %
Stamledningar VA	3,79 %
Stamledningar Värme	1,68 %
Ventilation	7,58 %
El	3,79 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 430 972	2 360 196
Hyresintäkter p-plats	38 360	37 140
El, moms	0	4 557
Elintäkter laddstolpe moms	34 372	3 162
Pantsättningsavgift	2 925	4 488
Överlåtelseavgift	2 940	5 732
Administrativ avgift	1 274	833
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	**2 510 842**	**2 416 108**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-1 692	-1 692
Återbäring försäkringsbolag	11 168	8 361
Summa	**9 476**	**6 669**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	12 750	0
Brandskydd	1 119	913
Bevakning	3 690	4 683
Myndighetstillsyn	0	55 876
Gårdkostnader	5 943	9 389
Gemensamma utrymmen	1 238	2 477
Snöröjning/sandning	0	8 000
Serviceavtal	80 107	51 072
Fordon	15 394	11 623
Förbrukningsmaterial	47 430	26 071
Summa	**167 671**	**170 103**

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	60 334	0
Tvättstuga	14 880	24 886
Dörrar och lås/porttele	381	28 459
VVS	29 661	50 283
Värmeanläggning/undercentral	17 221	0
Elinstallationer	3 385	8 002
Tak	12 639	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 938
Garage/parkering	13 089	0
Vattenskada	28 125	24 473
Summa	**179 715**	**140 041**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	535 749
Dörrar och lås	0	22 494
VVS	42 340	0
Ventilation	0	10 900
Elinstallationer	0	20 941
Fasader	593 746	0
Fönster	457 241	0
Mark/gård/utemiljö	77 385	0
Summa	**1 170 712**	**590 084**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	141 769	109 842
Vatten	288 375	244 539
Sophämtning/renhållning	57 706	63 685
Grovsopor	0	4 815
Summa	**487 850**	**422 881**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 446	34 578
Fordonsförsäkring	618	1 161
Bredband	12 076	9 158
Fastighetsskatt	71 301	72 810
Korr. fastighetsskatt	690	0
Summa	**160 131**	**117 707**

SyLKLIlWGI-r1aFIIx-Gg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 845
Tele- och datakommunikation	23 689	18 298
Inkassokostnader	229	1 650
Revisionsarvoden extern revisor	37 938	16 219
Styrelseomkostnader	8 656	6 492
Fritids och trivselkostnader	1 739	721
Föreningskostnader	27 090	13 696
Förvaltningsarvode enl avtal	91 500	76 163
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	6 020
Korttidsinventarier	0	61 648
Administration	8 083	7 473
Konsultkostnader	0	55 625
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Övriga externa kostnader	0	1 019
Summa	**213 385**	**274 892**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 800	85 000
Löner till kollektivanst	0	5 686
Lön - fastighetsskötare	64 313	63 384
Arbetsgivaravgifter	44 154	48 085
Summa	**197 267**	**202 155**

Anställda under året
Föreningen har haft 1 anställda

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	333 536	347 846
Dröjsmålsränta	1 658	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	998	17
Övriga räntekostnader	15	2
Summa	**336 207**	**347 879**

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 940 436	23 744 300
Årets inköp	0	196 136
Omklassificering	-196 136	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**23 744 300**	**23 940 436**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 223 376	-4 978 614
Årets avskrivning	-383 712	-244 762
Avskrivning omklassificering	27 778	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 579 310**	**-5 223 376**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**18 164 990**	**18 717 060**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 194 400*	*2 194 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	4 778 000
Summa	**28 200 000**	**27 778 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	548 559	548 559
Omklassificering	196 136	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**744 695**	**548 559**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-393 517	-352 729
Årets avskrivning	-40 788	-40 788
Avskrivning omklassificering	-27 778	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-462 083**	**-393 517**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**282 612**	**155 042**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 073	75 770
Momsavräkning	464	1 589
Övriga kortfristiga fordringar	9 141	12 643
Transaktionskonto	89 815	191 740
Borgo räntekonto	3 193	540 233
Summa	**147 686**	**821 975**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 938	9 865
Förutbet försäkr premier	40 874	34 574
Förutbet bredband	2 918	2 918
Summa	**58 730**	**47 357**

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Penningsmarknadsfond	562 075	562 075	548 023
Summa	**562 075**	**562 075**	**548 023**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2032-03-25	2,99 %	5 333 750	5 584 750
Swedbank	2027-03-25	2,80 %	3 861 105	4 008 197
Swedbank	2027-03-25	2,80 %	2 040 000	2 136 000
Summa			**11 234 855**	**11 728 947**
Varav kortfristig del			494 092	494 092

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 764 395 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 477	4 001
Uppl kostn el	13 998	15 341
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	0
Uppl kostn räntor	2 706	2 825
Uppl kostn vatten	25 145	30 122
Uppl kostnad Sophämtning	4 860	4 876
Förutbet hyror/avgifter	205 530	199 637
Summa	**272 716**	**256 802**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 567 000	35 567 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% per den 1 februari 2026, detta för att täcka upp ökade löpande kostnader samt högre underhållskostnader.

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strängnäs

Jörgen Larsson
Ordförande

Susanne Malmgren
Vice ordförande

Anne-May Lundberg
Styrelseledamot

Marcos Torres Sobino
Styrelseledamot

Richard Kuoppala
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

LR Nolér AB
Jens Forneng
Auktoriserad revisor

SyLKLIIWGI-r1aFIIx-Gg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.06.2026 08:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.06.2026 16:00

DOCUMENT ID:
r1aFIIx-Gg

ENVELOPE ID:
SyLKLIlWGl-r1aFIIx-Gg

DOCUMENT NAME:
Brf Husknuten, 769602-3592 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
8d68945ba0394925d85704cc9d6951e776bae46eeacca2d4cdaa8713bf2c27b2e0e3b064de65105dceca7388a74593252006174ebfa327af5211eadfff17d7ac

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **JÖRGEN LARSSON**	**Signed**	**05.06.2026 17:27**	**eID**	**Swedish BankID**
jorgen.larsson@krsystem.se	Authenticated	05.06.2026 17:26	Low	IP: 130.117.201.217
2. **RICHARD KUOPPALA**	**Signed**	**05.06.2026 17:59**	**eID**	**Swedish BankID**
richardkuoppala@gmail.com	Authenticated	05.06.2026 17:59	Low	IP: 95.203.28.3
3. **SUSANNE MALMGREN**	**Signed**	**05.06.2026 18:03**	**eID**	**Swedish BankID**
sussie.puh@hotmail.com	Authenticated	05.06.2026 18:03	Low	IP: 155.4.222.41
4. **ANNE-MAY KRISTINA LUNDBERG**	**Signed**	**05.06.2026 18:30**	**eID**	**Swedish BankID**
amlundberg111@outlook.com	Authenticated	05.06.2026 18:26	Low	IP: 155.4.123.5
5. **MARCOS TORRES SOBINO**	**Signed**	**06.06.2026 13:09**	**eID**	**Swedish BankID**
marcos.63@hotmail.com	Authenticated	05.06.2026 20:33	Low	IP: 130.117.201.217
6. **Jens Gunnar Forneng**	**Signed**	**08.06.2026 08:09**	**eID**	**Swedish BankID**
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	08.06.2026 08:09	Low	IP: 188.149.138.125

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

LR Revision & Redovisning
Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husknuten
Org.nr 769602-3592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husknuten för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

SyDFI8gWMe-ryy5U8e-fe

LR Revision & Redovisning
Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Husknuten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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

Örebro det datum som framgår av min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

_____
Jens Forneng
Auktoriserad revisor

SyDFI8gWMe-ryy5U8e-fe

SEALED BY Verified SYDFI8GWME-RYY5U8E-FE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
08.06.2026 08:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.06.2026 16:00

DOCUMENT ID:
ryy5U8e-fe

ENVELOPE ID:
SyDFI8gWMe-ryy5U8e-fe

DOCUMENT NAME:
Husknuten RB 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
168753a9a0c36ca8f78b0050ea5e3bf3eba33a16e3fa9a5bcd3eaf2f3b766cd9f37daa23c40fb587f4415b679add6fd9200d7b2bd0122f6018f8e1d033483ecf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	08.06.2026 08:09	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	08.06.2026 08:08	Low	IP: 188.149.138.125

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed