

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Knuten**  
556039-8009

Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-19.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Peter Larsson, Styrelseledamot  
2026-05-20

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Knuten avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bodarne 3 i Strängnäs

Efter val vid årsstämman den 20 maj 2025 har styrelsen följande sammansättning

Bengt Carlsson	Styrelseledamot	Styrelseordförande
Håkan Westbom	Styrelseledamot	Verkställande Direktör
Håkan Lagerqvist	Styrelseledamot	Vice Verkställande Direktör
Peter Larsson	Styrelseledamot	Kassör
Jan Hellström	Styrelseledamot	Sekreterare
Arne Andersson	Styrelseledamot	
Ulf Rytterlund	Suppleant	
Anders Gradin	Suppleant	

Under året har ett (1) konstituerande möte och fyra (4) styrelsemöten genomförts. Beslut som tagits via e-post har protokollförts vid nästkommande ordinarie styrelsemöte. Årsstämman hölls den 20 maj 2025.

#### Bakgrund och metod

Styrelsen har sedan nio (9) år arbetat utifrån en projektplan i vilken varje åtgärd har dokumenterats. Dessa har indelats i pågående projekt, kommande projekt, återkommande projekt och möjliga projekt. Varje projekt granskas mot urvalsfaktorerna enligt bolagsordningen, FUNKTION och TRIVSEL samt för att uppnå ekonomisk balans.

#### Genomförda åtgärder

Yttertakets insida har kontrollerats (avseende fuktskador) där så är möjligt att nå. Sophus på gården har färdigställt, kodlås monterat och instruktion anslagen i köket. Till det nya arkivet i källaren har nya hyllplan inköpts. Skärmtak över entrédörren till hisschaktet har monterats. Nytt undertak med belysning har installerats i skolans skåprum på plan 1. Bättringsmålning har utförts av fönsterfoder, dörrfoder och fönsterbänkar på plan 2. Asfaltering av trottoarkant har utförts vid infarten till parkeringen vid hissentrén. Radonmätning har påbörjats efter önskemål från Europaskolan. Den senaste mätningen genomfördes 2018 och påvisade då inga värden över gränsvärde. Inventering av nycklar har påbörjats. Många hyresgäster har brister i sin redovisning. Knutens systematiska brandskyddsarbete har utvecklats och samverkan sker med Europaskolan och vårt gemensamma brandskyddsföretag.

Styrelsens beslut om förbud mot användning av levande ljus på plan tre (3) togs vid styrelsemöte i december 2025 och gäller fr o m 1 februari 2026.

Regelbunden service, underhåll och kontroll har skett fortlöpande på fastigheten.

### **Kommande**

Väggmålningsskydd diskuteras men former har inte beslutats.

Slutföra projekt "nytt arkiv" vilket kräver en utrensning av gammal inredning, eventuell målning och montering av hyllor.

Källaren som helhet är i behov av städning och röjning.

Tröskelplåt vid entredörren till hisschaktet ska monteras.

Puts på fasaden behöver åtgärdas och trasigt stuprör repareras.

Åtgärda mattan i logesalen som är i behov av lagning, tvättning eller utbyte mot ny motsvarande.

Fortsatt bättringsmålning av dörrar och dörrfoder på plan 2.

Omförhandling av hyreskontrakt.

Avsluta radonmätning och rapportera till Europaskolan.

Eventuellt utskick av ny enkät till aktieägare angående förslag på förbättringar på fastigheten under 2026/2027

Fortsatt arbete med att förbättra ventilationen i logesalen

Analys och kostnadsberäkning för renovering av elnätet i logesalen

### **Uthyrning av lokaler till Europaskolan och Loger/Föreningar**

Europaskolans hyreskontrakt omförhandlades 2021 och löper i 10 år. Årlig justering av hyran utgår ifrån KPI (Konsumentprisindex). Höjning för 2026 uppgick till 0,924%.

Loger och Föreningars hyreskontrakt (3 år) omförhandlades inför 2024 och den årliga justeringen av hyran utgår nu från KPI (Konsumentprisindex). Höjning för 2026 uppgick till 0,924%.

Eventuell omförhandling av hyreskontrakt sker i slutet av 2026. I de fall uppsägning och omförhandling inte genomförs förlängs gällande avtal med tre (3) år, Lägret undantaget.

Fastigheten var under 2025 försäkrad i Länsförsäkringar Sörmland till fullvärde.

Företaget har sitt säte i Strängnäs.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	845	837	787	713
Resultat efter finansiella poster	196	278	213	125
Soliditet (%)	97	97	99	99

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	104 000	20 800	3 045 852	217 606	<b>3 388 258</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			217 606	-217 606	<b>0</b>
Årets resultat				152 075	<b>152 075</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>104 000</b>	<b>20 800</b>	<b>3 263 458</b>	<b>152 075</b>	<b>3 540 333</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 263 458
årets vinst	152 075
	<b>3 415 533</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	3 415 533
	<b>3 415 533</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

845 496

837 043

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**845 496**

**837 043**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-648 749

-596 194

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-36 816

-36 816

**Summa rörelsekostnader**

**-685 565**

**-633 010**

**Rörelseresultat**

**159 931**

**204 033**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

35 622

73 514

**Summa finansiella poster**

**35 622**

**73 514**

**Resultat efter finansiella poster**

**195 553**

**277 547**

**Resultat före skatt**

**195 553**

**277 547**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-43 478

-59 941

**Årets resultat**

**152 075**

**217 606**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

1 098 162

1 134 978

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**1 098 162**

**1 134 978**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 098 162**

**1 134 978**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

21 816

5 245

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 705

34 038

**Summa kortfristiga fordringar**

**46 521**

**39 283**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 509 457

2 320 866

**Summa kassa och bank**

**2 509 457**

**2 320 866**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 555 978**

**2 360 149**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 654 140**

**3 495 127**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

104 000

104 000

Reservfond

20 800

20 800

**Summa bundet eget kapital**

**124 800**

**124 800**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 263 458

3 045 852

Årets resultat

152 075

217 606

**Summa fritt eget kapital**

**3 415 533**

**3 263 458**

**Summa eget kapital**

**3 540 333**

**3 388 258**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

37 857

31 615

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 950

75 254

**Summa kortfristiga skulder**

**113 807**

**106 869**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 654 140**

**3 495 127**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 33 år

Inventarier 5-10 år

### Not 2 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar är utan innehav

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 485 450	1 485 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 485 450</b>	<b>1 485 450</b>
Ingående avskrivningar	-350 472	-313 656
Årets avskrivningar	-36 816	-36 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-387 288</b>	<b>-350 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 098 162</b>	<b>1 134 978</b>

Taxeringsvärde är ej åsatt då Bodarne 3 är en skolbyggnad (typkod 825).

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	58 088	58 088
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 088</b>	<b>58 088</b>
Ingående avskrivningar	-58 088	-58 088
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 088</b>	<b>-58 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-01-31

Strängnäs

*Bengt Carlsson*  
Bengt Carlsson  
Ordförande  
2026-04-12

*Håkan Lagerkvist*  
Håkan Lagerkvist  
  
2026-04-12

*Sven Arne Andersson*  
Sven Arne Andersson  
  
2026-04-12

*Jan Hellström*  
Jan Hellström  
  
2026-04-12

*Peter Larsson*  
Peter Larsson  
  
2026-04-12

*Håkan Westbom*  
Håkan Westbom  
Verkställande direktör  
2026-04-12