

Årsredovisning 2025

Brf Knivstahus nr 4

716401-3711



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 4

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gredelby 2:113	1985	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 20 småhus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 180 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 180 kvm.

Styrelsens sammansättning

Samuel E Lilja	Ordförande
Christian Skatt	Styrelseledamot
Kristian Gelinder	Styrelseledamot
Sigrid Granit	Styrelseledamot

Valberedning

Lennart Löfgren
Christer Hagstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Renoverade garagetak
- 2015** ● Nya lägenhetsdörrar
- 2017** ● Nya förrådsdörrar
- 2021** ● Renoverade yttertak inkl nocktätning
- 2022** ● Elbilsladdare installerade
- 2023** ● Byte av panel, målning långa garagelängan
- 2024** ● Ny belysning utemiljö
Målning korta garagelängan
- 2025** ● Ny fasadputs av grund

Planerade underhåll

- 2026** ● Upprustning av förråd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärmecentral	Nordiq energy
Insamling hushållsförpackningar	Knivsta kommun
Insamling mat- och restavfall	Knivsta kommun
Skottning och sandning	Söderströms

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 350 kr/mån från 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen låtit fräscha upp putsen på alla husgrunder. Föreningen har haft två städdagar, en under våren och en under hösten med god uppslutning. Utöver det har föreningen anordnat kräftskiva och adventsmingel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 609 727	1 510 027	1 396 818	1 354 800
Resultat efter fin. poster	121 353	63 430	-65 303	382 940
Soliditet (%)	45	44	43	42
Yttre fond	3 410 541	2 954 601	2 654 930	2 198 990
Taxeringsvärde	44 780 000	44 780 000	42 020 000	42 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	688	638	621
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	98,2	97,6	91,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 640	2 693	2 780	2 911
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 640	2 693	2 780	2 911
Sparande / kvm totalyta, kr	193	126	139	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	18	18	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	125	116	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	69	57	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	233	213	190	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,69	3,83	3,23	1,07
Räntekänslighet (%)	3,64	3,92	4,36	4,68

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	653 000	-	-	653 000
Fond, yttre underhåll	2 954 601	-	455 940	3 410 541
Direkt kapitaltillskott	1 359 263	-	-	1 359 263
Balanserat resultat	-280 145	63 430	-455 940	-672 655
Årets resultat	63 430	-63 430	121 353	121 353
Eget kapital	4 750 149	0	121 353	4 871 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-672 655
Årets resultat	121 353
Totalt	-551 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	455 940
Att från yttre fond i anspråk ta	-88 043
Balanseras i ny räkning	-919 198
	-551 301

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 609 728	1 510 027
Övriga rörelseintäkter	3	8 001	16 753
Summa rörelseintäkter		1 617 728	1 526 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 010 139	-914 989
Övriga externa kostnader	9	-77 741	-66 941
Personalkostnader	10	-42 181	-43 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 728	-211 728
Summa rörelsekostnader		-1 341 788	-1 237 619
RÖRELSERESULTAT		275 940	289 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 973	3 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-156 560	-228 739
Summa finansiella poster		-154 587	-225 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		121 353	63 430
ÅRETS RESULTAT		121 353	63 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 082 267	10 293 995
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 082 267	10 293 995
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 084 267	10 295 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 234	0
Övriga fordringar	15	1 532	8 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	57 569	62 969
Summa kortfristiga fordringar		66 335	71 288
Kassa och bank			
Kassa och bank		687 322	494 649
Summa kassa och bank		687 322	494 649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		753 657	565 937
SUMMA TILLGÅNGAR		10 837 925	10 861 932

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 012 263	2 012 263
Fond för yttre underhåll		3 410 541	2 954 601
Summa bundet eget kapital		5 422 804	4 966 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-672 655	-280 145
Årets resultat		121 353	63 430
Summa fritt eget kapital		-551 301	-216 715
SUMMA EGET KAPITAL		4 871 502	4 750 149
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 815 000	0
Summa långfristiga skulder		3 815 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 940 000	5 870 000
Leverantörsskulder		1 291	34 054
Skatteskulder		14 194	18 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	195 938	189 452
Summa kortfristiga skulder		2 151 422	6 111 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 837 925	10 861 932

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	275 940	289 161
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	211 728	211 728
	487 668	500 889
Erhållen ränta	1 973	3 009
Erlagd ränta	-156 725	-228 574
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 916	275 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 953	13 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 195	2 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 674	290 867
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-115 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 000	-190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	192 674	100 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	494 649	393 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	687 322	494 649

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,25 - 7,69 %
Fastighetsförbättringar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2017 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftskostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Nedan visas resultatet av uttagna årsavgifter för kapital under året med kapitalkostnader samt eventuella amorteringar frändragna. Ett eventuellt över- eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

Beräkning överskott/underskott av kapital	2025-01-01 - 2025-12-31
Räntekostnader	156 555
Ränteintäkter	-2 019
Amortering	115 000
Summa	269 536
Avgår årsavgifter kapital	448 800
Föregående års underskott	-122 443
Årets överskott	-56 821
Summa	269 536
Årets överskott 56 821 kr justeras efterföljande år	

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	4
Övriga intäkter	0	8 749
Övriga rörelseintäkter	8 000	8 000
Summa	8 001	16 753

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	210
Besiktning och service	23 161	18 437
Trädgårdsarbete	5 495	8 307
Övrigt	4 582	0
Snöskottning	13 746	28 079
Summa	46 984	55 033

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	31 238	21 655
Värme	2 800	0
El	3 538	65 541
Gård/markytor	0	4 375
Summa	37 576	91 571

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	88 043	0
Summa	88 043	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	54 620	39 815
Uppvärmning	284 829	273 308
Vatten	169 150	150 710
Sophämtning	59 858	47 710
Summa	568 457	511 543

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 123	35 013
Kabel-TV	30 052	29 904
Bredband	1 424	1 424
Fastighetsskatt	201 480	190 500
Summa	269 079	256 841

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	836	116
Övriga förvaltningskostnader	23 327	13 271
Revisionsarvoden	11 238	12 738
Ekonomisk förvaltning	42 340	40 816
Summa	77 741	66 941

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 500	34 500
Sociala avgifter	9 681	9 462
Summa	42 181	43 962

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	156 555	228 739
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	156 560	228 739

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 910 694	14 910 694
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 910 694	14 910 694
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 616 699	-4 404 971
Årets avskrivning	-211 728	-211 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 828 427	-4 616 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 082 267	10 293 995
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 320 000</i>	<i>1 320 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 380 000	24 380 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
Summa	44 780 000	44 780 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 205	24 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 205	24 205
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 205	-24 205
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 205	-24 205
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 532	8 319
Summa	1 532	8 319

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 617	8 392
Försäkringspremier	33 241	36 123
Kabel-TV	7 640	7 513
Bredband	356	356
Förvaltning	11 715	10 585
Summa	57 569	62 969

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-07-13	2,67 %	2 037 500	2 070 000
SEB	2025-07-28	1,07 %		1 330 000
SBAB	2028-07-13	2,88 %	2 037 500	2 070 000
SBAB	2026-06-30	2,79 %	397 500	400 000
SBAB	2026-07-28	3,00 %	1 282 500	
Summa			5 755 000	5 870 000
Varav kortfristig del			1 940 000	5 870 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 405 000 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	5 390	4 589
Uppvärmning	38 648	37 798
Utgiftsräntor	0	165
Förutbetalda avgifter/hyror	136 900	131 900
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	195 938	189 452

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 630 000	13 630 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Knivsta

Christian Skatt
Styrelseledamot

Kristian Gelinder
Styrelseledamot

Samuel E Lilja
Ordförande

Sigrid Granit
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 14:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 15:32

DOCUMENT ID:

S1gngFKKqWI

ENVELOPE ID:

H13lFtY9bl-S1gngFKKqWI

DOCUMENT NAME:

Brf Knivstahus nr 4, 716401-3711 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f28a95730cd6e94ef45d9ce75aa007c7d960564bad8a0c1beec35ff1f1466150a1bee3a933bdcccff3f667d59e3cafd2f0de699bf7c84ac77d1fb052bc50d74c

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. SIGRID GRANIT sigrid.granit@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:37 19.03.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.104.125
2. Samuel Lilja samuel.e.lilja@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 17:48 19.03.2026 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.168.9
3. KRISTIAN BIRGER GELIN DER kristian_gelinder@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:26 20.03.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.181
4. Lars Christian Mikael Skatt christian.skatt@live.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:10 25.03.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.35.238
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 14:01 25.03.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 4,
716401-3711**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Knivstahus nr 4** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Knivstahus nr 4**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 14:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 15:32

DOCUMENT ID:

rknLYYt5Zx

ENVELOPE ID:

r12xKFKqbg-rknLYYt5Zx

DOCUMENT NAME:

RB Knivstahus nr 4.pdf

2 pages

SHA-512:

8f6a6ba9c704dbbfe02ab5a277bec5c995ec8eaae87e8e
1f912deb532e00cada6e724a1be26793077dacca966594
d621867a5e43cc3956dd1429c36e7a71ec25

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	✍ Signed	25.03.2026 14:02	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	25.03.2026 14:02	Low	IP: 188.149.207.32

* 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