



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 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  |
|----------------------------------|---------|---------|
| Knivsta-Tarv 10:1 - Apelsinvägen | 1979    | Knivsta |
| Knivsta-Tarv 17:1 - Citronvägen  | 1979    | Knivsta |
| Knivsta-Tarv 9:1 - Fikonvägen    | 1979    | Knivsta |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 20 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 122 bostadsrätter om totalt 10 894 kvm och 1 lokal om 255 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 779 kvm. I totalytan ingår garage om 630 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Eva Bjelke Bekkevik | Ordförande               |
| Johan Karlsson      | Styrelseledamot          |
| David Ståhlberg     | Styrelseledamot          |
| Gunnar Ståhl        | Styrelseledamot          |
| Magnus Douhan       | Styrelseledamot          |
| Mattias Lagerqvist  | Styrelseledamot - avgått |
| Glenn Skäre         | Suppleant                |
| Katarina Gustafsson | Suppleant                |

## Valberedning

Linnea Helén      Sammankallande  
Göran Iversen

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av hela styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

## Revisorer

|                |                         |                  |
|----------------|-------------------------|------------------|
| Niklas Nyberg  | Extern revisor          | Ernst & Young AB |
| Björn Målsäter | Ordinarie internrevisor |                  |
| Kurt Eriksson  | Suppleant internrevisor |                  |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-06. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.  
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Stamspolning av avlopp i samtliga fastigheter ut till kommunal huvudledning  
Nytt takpapp lagt på huvudtaken på Apelsinvägen  
Ny infästning och justering av samtliga fönster  
Renovering av föreningslokalen, målning och ny belysning
- 2024** ● Nya trösklar till samtliga garage  
OVK genomförd på Citron- och Fikonvägen  
Balkongfundament renoverade på Citron- och Fikonvägen  
Utbyte av en torktumlare på Apelsinvägen  
Laddstolpar installerade
- 2023** ● Utbyte av en tvättmaskin på Apelsinvägen  
Dränering av ytterligare huskroppar på Apelsinvägen  
Installerat en hjärtstartare utanför föreningslokalen.
- 2022** ● Utbyte av samtliga termostater samt utbyte av ventiler till inkommande fjärrvärme i samtliga hus/lägenheter  
Nytt digitalt bokningssystem till tvättstugor, bastu samt föreningslokal  
Utbyte av gamla vattenventiler i förrådsgångarna Citron-, och Fikonvägen
- 2021** ● Renovering av bastu med tillhörande duschutrymme  
Förstärkning av bjälklag Fikonvägen 61 och 63  
OVK genomförd på Apelsinvägen  
Utbyte av belysningsarmatur i samtliga tvättstugor

**2021** ● Utbyte av samtliga värmeväxlare i undercentralerna

### Planerade underhåll

**2026-2027** ● Stambyte

**2026-2030** ● Nytt takpapp på Citron- och Fikonvägen samt de lägre taken på Apelsinvägen

### Avtal med leverantörer

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Brandskydd                        | Presto Brandskydd AB                |
| Ekonomisk förvaltning             | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsskötsel                 | Fastighetsägarna Service Uppsala AB |
| Fjärrvärme och el                 | Vattenfall                          |
| Garageportar                      | Garageportexperten, Uppsala         |
| Internetleverantör                | Lidén Data AB                       |
| Lägenhetsförteckning              | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Serviceavtal för våra tvättstugor | Knivsta Hushållsservice             |
| Sophantering/Renhållning          | Knivsta kommun, Suez                |
| Teknisk förvaltning               | Fastighetsägarna Service Uppsala AB |
| Vatten                            | Roslagsvatten                       |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har tagit upp nya lån på 3 Msek för att kunna byta takpapp på Apelsinvägen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

#### Förändringar i avtal

Under kommande år kommer vi att starta arbetet med stambyte och vi har för projektledning av detta skrivit avtal med SBC. Här ingår att kartlägga vad som ska göras samt upprätta anbudsunderlag, ta in anbud och projektledning under stambytet.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 173 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 174 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 8 140 850   | 7 824 305   | 7 447 994   | 7 146 293   |
| Resultat efter fin. poster                         | 74 564      | 387 187     | 594 181     | -514 913    |
| Soliditet (%)                                      | 20          | 21          | 19          | 16          |
| Yttre fond                                         | 4 553 793   | 4 728 464   | 2 812 393   | 285 910     |
| Taxeringsvärde                                     | 124 786 000 | 125 471 000 | 125 471 000 | 125 471 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 693         | 672         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,3        | 93,4        | -           | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 2 051       | 1 900       | 2 025       | 2 132       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 1 897       | 1 758       | 1 873       | 1 972       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 174         | 143         | 202         | 173         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 28          | 34          | 36          | 22          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 135         | 130         | 106         | 106         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 80          | 58          | 47          | 51          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 243         | 222         | 188         | 179         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,61        | 3,27        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 2,96        | 2,83        | -           | -           |

**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

|                          | 2024-08-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-08-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 2 399 932        | -                                            | -                               | 2 399 932        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 728 464        | -304 913                                     | 130 242                         | 4 553 793        |
| Balanserat resultat      | -1 547 733       | 692 100                                      | -130 242                        | -985 875         |
| Årets resultat           | 387 187          | -387 187                                     | 74 564                          | 74 564           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>5 967 850</b> | <b>0</b>                                     | <b>74 564</b>                   | <b>6 042 414</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -855 633        |
| Årets resultat                                                     | 74 564          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -130 242        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-911 311</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 1 062 229      |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>150 918</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 september - 31 augusti                          | Not           | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 8 140 850         | 7 824 305         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 130 404           | 16 500            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>8 271 254</b>  | <b>7 840 805</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -6 165 146        | -5 386 046        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -387 443          | -361 063          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -182 726          | -140 942          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -909 816          | -883 968          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 645 130</b> | <b>-6 772 019</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>626 123</b>    | <b>1 068 786</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 335            | 19 430            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -561 895          | -701 029          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-551 560</b>   | <b>-681 599</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>74 564</b>     | <b>387 187</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>74 564</b>     | <b>387 187</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 23 970 978        | 24 305 692        |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 1 356 701         | 1 414 993         |
| Pågående projekt                             | 14     | 1 367 219         | 0                 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 26 694 898        | 25 720 685        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 15     | 11 100            | 11 100            |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 11 100            | 11 100            |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>26 705 998</b> | <b>25 731 785</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 13 405            | 22 063            |
| Övriga fordringar                            | 16     | 2 821 480         | 2 501 742         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17     | 391 062           | 22 763            |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 3 225 947         | 2 546 568         |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>3 225 947</b>  | <b>2 546 568</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>29 931 945</b> | <b>28 278 353</b> |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-08-31        | 2024-08-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 399 932         | 2 399 932         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 553 793         | 4 728 464         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>6 953 725</b>  | <b>7 128 396</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -985 875          | -1 547 733        |
| Årets resultat                               |        | 74 564            | 387 187           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-911 311</b>   | <b>-1 160 546</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>6 042 414</b>  | <b>5 967 850</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 17 987 135        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>17 987 135</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18, 20 | 4 357 500         | 20 702 135        |
| Leverantörsskulder                           |        | 285 707           | 587 294           |
| Skatteskulder                                |        | 25 691            | 11 073            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19     | 1 233 498         | 1 010 000         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 902 396</b>  | <b>22 310 502</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>29 931 945</b> | <b>28 278 353</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 september - 31 augusti                                                        | 2024 - 2025       | 2023 - 2024       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>626 123</b>    | <b>1 068 786</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 909 816           | 883 968           |
|                                                                                 | <b>1 535 939</b>  | <b>1 952 754</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 17 029            | 17 991            |
| Erlagd ränta                                                                    | -579 854          | -685 528          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>973 114</b>    | <b>1 285 217</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 4 351             | -296 797          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -45 513           | 533 009           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>931 952</b>    | <b>1 521 429</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 884 028        | -1 077 357        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 884 028</b> | <b>-1 077 357</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 3 000 000         | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -1 357 500        | -1 357 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 642 500</b>  | <b>-1 357 500</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>690 425</b>    | <b>-913 428</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 129 317</b>  | <b>3 042 744</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 819 741</b>  | <b>2 129 317</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Knivstahus nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Stomme och grund    | 1,05 %          |
| Yttertak            | 10,00 - 10,46 % |
| Fasader             | 2,61 %          |
| Balkonger           | 2,61 %          |
| Fönster             | 1,05 %          |
| Stamledningar VA    | 26,15 %         |
| Stamledningar Värme | 1,31 %          |
| Styr & övervakning  | 2,61 %          |
| Ventilation         | 3,49 %          |
| El                  | 5,23 %          |
| Restpost            | 10,46 %         |
| Markinventarier     | 10,00 %         |
| Maskiner            | 12,50 %         |
| Laddstolpar         | 10,00 %         |
| 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### 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

|                                | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 7 564 508        | 7 319 975        |
| Hysesintäkter garage           | 150 006          | 150 598          |
| Hysesintäkter p-plats          | 89 353           | 90 909           |
| Hysesintäkter förråd           | 216              | 216              |
| Hyror barnstuga                | 266 072          | 237 944          |
| Hyses- och avgiftsrabatt       | -12 100          | -13 200          |
| Elintäkter laddstolpe moms     | 50 722           | 9 345            |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 100              | 450              |
| Påminnelseavgift               | 480              | 480              |
| Dröjsmålsränta                 | 0                | 83               |
| Pantsättningsavgift            | 15 168           | 12 222           |
| Överlåtelseavgift              | 11 575           | 15 283           |
| Administrativ avgift           | 4 753            | 0                |
| Öres- och kronutjämning        | -4               | 0                |
| <b>Summa</b>                   | <b>8 140 850</b> | <b>7 824 305</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024 - 2025    | 2023 - 2024   |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Övriga intäkter       | 33 349         | 16 500        |
| Försäkringsersättning | 97 055         | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>130 404</b> | <b>16 500</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024 - 2025    | 2023 - 2024      |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 123 937        | 129 570          |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 859            | 14 686           |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 496 966        | 519 550          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 17 874         | 175 226          |
| Besiktningar                            | 7 650          | 0                |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 71 061         | 75 724           |
| Brandskydd                              | 7 513          | 13 231           |
| Gårdkostnader                           | 21 753         | 25 328           |
| Gemensamma utrymmen                     | 6 815          | 0                |
| Sophantering                            | 0              | 18 463           |
| Snöröjning/sandning                     | 46 434         | 71 721           |
| Serviceavtal                            | 43 204         | 7 940            |
| Förbrukningsmaterial                    | 18 809         | 15 373           |
| <b>Summa</b>                            | <b>862 875</b> | <b>1 066 812</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 12 384         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 0              | 11 000         |
| Förskola                     | 23 938         | 143 912        |
| Tvättstuga                   | 18 307         | 33 797         |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 7 281          |
| Dörrar och lås/porttele      | 9 122          | 18 745         |
| VVS                          | 114 048        | 49 178         |
| Värmeanläggning/undercentral | 5 836          | 7 313          |
| Ventilation                  | 67 431         | 2 918          |
| Elinstallationer             | 28 006         | 34 750         |
| Fönster                      | 11 983         | 23 170         |
| Garage/parkering             | 13 888         | 1 995          |
| Vattenskada                  | 239 169        | 97 057         |
| <b>Summa</b>                 | <b>544 112</b> | <b>431 116</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024 - 2025      | 2023 - 2024    |
|---------------------|------------------|----------------|
| Gemensamma utrymmen | 120 335          | 0              |
| VVS                 | 93 850           | 0              |
| Tak                 | 65 228           | 0              |
| Fönster             | 599 170          | 0              |
| Balkonger/altaner   | 0                | 267 390        |
| Mark/gård/utemiljö  | 22 671           | 0              |
| Garage/parkering    | 160 975          | 37 523         |
| <b>Summa</b>        | <b>1 062 229</b> | <b>304 913</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024 - 2025      | 2023 - 2024      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 324 243          | 394 674          |
| Uppvärmning             | 1 595 315        | 1 535 200        |
| Vatten                  | 945 957          | 682 298          |
| Sophämtning/renhållning | 316 971          | 311 513          |
| <b>Summa</b>            | <b>3 182 486</b> | <b>2 923 686</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 169 773        | 322 053        |
| Kabel-TV               | 85 888         | 93 696         |
| Bredband               | 9 595          | 10 200         |
| Fastighetsskatt        | 248 188        | 233 570        |
| <b>Summa</b>           | <b>513 444</b> | <b>659 519</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 4 427          | 5 214          |
| Tele- och datakommunikation     | 6 356          | 6 281          |
| Juridiska åtgärder              | 74 251         | 57 095         |
| Inkassokostnader                | 740            | 982            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 43 000         | 20 063         |
| Revisionsarvoden internrevisor  | 5 000          | 5 000          |
| Styrelseomkostnader             | 2 777          | 4 855          |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 679          | 2 667          |
| Föreningskostnader              | 16 779         | 12 136         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 143 200        | 152 816        |
| Överlåtelsekostnad              | 18 262         | 21 394         |
| Pantsättningskostnad            | 19 316         | 19 421         |
| Administration                  | 9 274          | 4 244          |
| Konsultkostnader                | 36 750         | 40 447         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 632          | 8 450          |
| <b>Summa</b>                    | <b>387 443</b> | <b>361 063</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 135 250        | 104 100        |
| Övriga arvoden      | 2 600          | 1 950          |
| Arbetsgivaravgifter | 44 876         | 34 892         |
| <b>Summa</b>        | <b>182 726</b> | <b>140 942</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024 - 2025    | 2023 - 2024    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 561 895        | 699 898        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 1 131          |
| <b>Summa</b>                 | <b>561 895</b> | <b>701 029</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-08-31         | 2024-08-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 45 386 040         | 45 386 040         |
| Årets inköp                                   | 420 559            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>45 806 599</b>  | <b>45 386 040</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -21 080 348        | -20 274 080        |
| Årets avskrivning                             | -755 273           | -806 268           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-21 835 621</b> | <b>-21 080 348</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>23 970 978</b>  | <b>24 305 692</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 765 000</i>   | <i>1 765 000</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 95 983 000         | 94 560 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 28 803 000         | 30 911 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>124 786 000</b> | <b>125 471 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                         | 2025-08-31        | 2024-08-31       |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                  |
| Ingående                                | 2 284 213         | 879 123          |
| Årets inköp                             | 96 250            | 1 440 315        |
| Utrangering                             | 0                 | -35 225          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>2 380 463</b>  | <b>2 284 213</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                  |
| Ingående                                | -869 220          | -826 745         |
| Årets avskrivning                       | -154 542          | -77 700          |
| Utrangering                             | 0                 | 35 225           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b> | <b>-1 023 762</b> | <b>-869 220</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>1 356 701</b>  | <b>1 414 993</b> |

#### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

|                          | 2025-08-31       | 2024-08-31 |
|--------------------------|------------------|------------|
| Vid årets början         | 0                | 362 958    |
| Anskaffningar under året | 1 367 219        | 1 032 727  |
| Färdigställt under året  | 0                | -1 395 685 |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>1 367 219</b> | <b>0</b>   |

#### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2025-08-31    | 2024-08-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Insats Bostadsrätterna | 5 000         | 5 000         |
| Insats Riksbyggen      | 6 100         | 6 100         |
| <b>Summa</b>           | <b>11 100</b> | <b>11 100</b> |

#### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 1 739            | 91 562           |
| Momsavräkning     | 0                | 280 863          |
| Transaktionskonto | 1 769 741        | 1 079 317        |
| Borgo räntekonto  | 1 050 000        | 1 050 000        |
| <b>Summa</b>      | <b>2 821 480</b> | <b>2 501 742</b> |

#### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-08-31     | 2024-08-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 50 107         | 11 808        |
| Förutbet fast skötsel    | 57 160         | 0             |
| Förutbet försäkr premier | 253 615        | 0             |
| Förutbet kabel-TV        | 7 808          | 0             |
| Förutbet bredband        | 605            | 0             |
| Förutbet förvaltning     | 13 391         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 4 115          | 0             |
| Upplupna ränteintäkter   | 4 261          | 10 955        |
| <b>Summa</b>             | <b>391 062</b> | <b>22 763</b> |

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-08-31 | Skuld<br>2025-08-31 | Skuld<br>2024-08-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank hypotek AB   | 2026-12-22               | 2,68 %                  | 4 659 056           | 5 338 056           |
| Swedbank hypotek AB   | 2027-03-25               | 3,02 %                  | 5 829 461           | 5 829 461           |
| Swedbank hypotek AB   | 2026-12-22               | 2,68 %                  | 5 191 000           | 5 191 000           |
| Swedbank hypotek AB   | 2026-12-22               | 2,68 %                  | 3 665 118           | 4 343 618           |
| Swedbank hypotek AB   | 2026-07-28               | 2,71 %                  | 3 000 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>22 344 635</b>   | <b>20 702 135</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 357 500           | 20 702 135          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 557 135 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-08-31       | 2024-08-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 1 328            | 7 922            |
| Uppl kostn el                    | 19 568           | 15 967           |
| Uppl kostnad Värme               | 68 720           | 59 575           |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 22 000           | 0                |
| Uppl kostn räntor                | 104 145          | 122 104          |
| Uppl kostn vatten                | 149 190          | 0                |
| Uppl kostnad arvoden             | 142 850          | 113 650          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 44 880           | 35 709           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 680 817          | 655 073          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 233 498</b> | <b>1 010 000</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 35 211 000 | 35 211 000 |

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Behovet att göra stambyte kommer att innebära avgiftshöjningar som är större än de 2-4% vi haft de senaste åren. Det är inte klart hur mycket det kommer att kosta med stambytet men för verksamhetsåret 2025-2026 har styrelsen beslutat att höja avgiften både för lägenheter, garage och parkeringsplatser med 10% och vi förväntar att fler höjningar i den storleksordningen behövs kommande år. Föreningen har gott låneutrymme så det är främst amortering och räntekostnader som kommer att öka markant.

Föreningen har blivit beviljad bidrag på ca 500 tkr från Naturvårdsverket för installationen av laddstolparna. Utbetalning beräknas ske under 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-10.

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

Knivsta

---

David Ståhlberg  
Styrelseledamot

---

Eva Bjelke Bekkevik  
Ordförande

---

Gunnar Ståhl  
Styrelseledamot

---

Johan Karlsson  
Styrelseledamot

---

Magnus Douhan  
Styrelseledamot

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

---

Björn Målsäter  
Internrevisor

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.11.2025 11:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.11.2025 09:01

**DOCUMENT ID:**

Bkb\_gk6Zebg

**ENVELOPE ID:**

SkxPIJ6-lZx-Bkb\_gk6Zebg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Knivstahus nr 2, 716401-2291 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

0ebd7a3ca9fdbf7c8cf37476f2e4c2f313165fda6c725c1f  
6a6b83523cdf2eb3e47ecb0caf632647b8c1c61f9e2a627  
4401776ffd87c22383e763b6ea42401af

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. CARL JOHAN MIKAEL KARLSSON<br>mrcutger@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 12.11.2025 09:03<br>12.11.2025 09:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.137.165  |
| 2. GUNNAR STÅHL<br>gunnar.stahl@slu.se                     |  Signed<br>Authenticated   | 13.11.2025 08:11<br>13.11.2025 08:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.238.123.6   |
| 3. EVA BJELKE BEKKEVIK<br>bekkevik@gmail.com               |  Signed<br>Authenticated   | 13.11.2025 09:03<br>12.11.2025 09:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 109.228.157.201 |
| 4. DAVID EMANUEL STÅHLBERG<br>david.stahlberg@ramudde.n.se |  Signed<br>Authenticated   | 13.11.2025 09:50<br>13.11.2025 09:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.140.185.24   |
| 5. MAGNUS DOUHAN<br>magnusdouhan4@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 13.11.2025 10:13<br>13.11.2025 10:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.140.185.3    |
| 6. BJÖRN ÅKE MÅLSÄTER<br>bjorn@malsater.se                 |  Signed<br>Authenticated | 13.11.2025 10:58<br>13.11.2025 10:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.172.99.193   |
| 7. KARL NIKLAS NYBERG<br>niklas.nyberg@se.ey.com           |  Signed<br>Authenticated | 13.11.2025 11:03<br>13.11.2025 11:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.250.203 |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2, org.nr 716401-2291

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 31 augusti 2025 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Knivstahus nr 2 för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalande**

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **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 trygghetssätt.

### **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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

Björn Målsäter  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.11.2025 11:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 12.11.2025 09:01

**DOCUMENT ID:**

BydxyaZeWx

**ENVELOPE ID:**

SJwg1T-gWg-BydxyaZeWx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Knivstahus Nr 2 .pdf

2 pages

**SHA-512:**

7cd56aca83abf194164d8f497a045043478558e831eeab  
3519668a9e220affed682748dab299233fde5cdcd29594  
e0406a7507e33c0a0aca79973424fe112ed5

## Activity log

| RECIPIENT                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. BJÖRN ÅKE MÅLSÄTER<br>bjorn@malsater.se       | Signed<br>Authenticated | 13.11.2025 10:24<br>13.11.2025 10:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.172.99.193   |
| 2. KARL NIKLAS NYBERG<br>niklas.nyberg@se.ey.com | Signed<br>Authenticated | 13.11.2025 11:03<br>13.11.2025 11:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.250.203 |

\* 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