

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Kniven
Org nr: 7696062384





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kniven får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

År 2025 har styrelsen haft 15 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 21 maj och med anledning av stadgeändringar hölls extra stämma 28 augusti. De nya stadgarna är nu gällande från 2 oktober då de registrerades hos Bolagsverket. Styrelsen har dels anslagit och dels skickat ut fem Nyhetsbrev samt ett Julbrev under året. Föreningen har haft två gemensamma städdagar under 2025, 27 april respektive 5 oktober.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 50%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 499% till 492%.

I resultatet ingår avskrivningar med 313 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 783 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen enligt omsättning, vilket för 2025 uppgått till 9,86 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kniven 25 (mark och byggnad) i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 32 lägenheter, varav två är hyresrätter, samt en uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1929 och belägen på adressen Hallandsgatan 30 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1-1,5 r.o.k.	2-2,5 r.o.k.	3,5 r.o.k.	Summa
9	18	5	32

Dessutom tillkommer

Lokaler
1

Bostäder <i>hyresrätt</i>	147 m ²
Bostäder <i>bostadsrätt</i>	1 924 m ²
Total bostadsarea	2 071 m ²
Total lokalarea	91 m ²

Årets taxeringsvärde	101 524 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 260 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Bostadsrätterna	Intresseorganisation & hemsida
Fastighetshjälpen Lindgren AB	Städning
Fastighetsallians AB	Fastighetsskötsel
ANP AB	Snöskottning
Energisparkonsult AB	Service undercentral
Stockholm Vatten AB	Vatten, avlopp, hushålls-, matavfall, dagvatten
PreZero	Wellpapp, grovsopor samt tidningsåtervinning
Hissen AB	Serviceavtal hiss
Tele2	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Fortum Markets AB	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Vidare har en investering i föreningens fjärrvärmeanläggning gjorts om 317 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen upprättade år 2015 en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2030. För verksamhetsåret har en avsättning på 239 tkr gjorts.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Renovering av yttertak, fönsterkarmar & bleck	2023
LED-armaturer i allmänna utrymmen	2023
OVK besiktning	2022
Avlopp tvättstuga och stamspolning	2021
Nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare	2021
Stamspolning i vissa stammar	2020
Renovering tvättstuga	2019
Service av tvättstuga	2018
Byte armaturer på entréplan	2018
Nytt portkodssystem	2018
Fönsterrenovering	2016
Plåtbleck gatufasad	2016
Målning av balkongdörrar i trapphus	2016
Renovering av porten	2016
Stamspolning	2016
Service av tvättmaskiner, torktumlare & torkskåp	2016
Expansionskärl och styrventiler UC	2015
Fasadrenovering	2011
Plåtbleck gårdsfasad	2011
Målning yttertak	2011
Målning trapphus	2003
Slipning marmorgolv	2002
Stambyte och badrum	1993-1994
Elstigar	1993-1994
Fönster	1993-1994
Yttertak	1993-1994

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installation av ny fjärrvärmeanläggning	316 703

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Marie Fogelström	Ordförande
Martin Johnson	Sekreterare
Per Engelhardt	Kassör
Fredrik Fernström	Ledamot

I tur att avgå är ledamöterna Fredrik Fernström och Martin Johnson.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Finnhammars Revisionsbyrå AB, Katarina Lindholm	Auktoriserad revisor

Valberedning

Adèle Vallin
Sara Mensi

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det under 2024 reaktiverade projektet, med anskaffning och byte till ny fjärrvärmeanläggning samt installationen av avgasare, färdigställdes under mars 2025. Det planerade underhållet finansierades med egna medel. Styrelsen förhandlade vid installationen fram att få utförandet av vattenprov, värt 3 000 kr, utfört gratis. Tidigare års problem med oregelbunden vattentemperatur och varmvatten i kallvattenledningarna kunde efter flertalet felsökningar slutligen lokaliseras till en trasig trevägsventil som togs bort. Efter att den nya anläggningen tagits i bruk har problemet upphört.

Föreningen har under 2025 haft två föreningsstämmor för att enligt regelverket kunna uppdatera stadgarna. Ordinarie stämma hölls 21 maj med enhälligt beslut att godkänna stadgeändringsförslaget; införa rökförbud på vädringsbalkongerna och välja ny auktoriserad revisor då vår tidigare inte längre ska arbeta med bostadsrättsföreningar. Därefter hölls extra stämma 28 augusti med enhälligt beslut att godkänna stadgeändringsförslaget. De nya stadgarna är nu gällande från 2 oktober då de registrerades hos Bolagsverket.

Styrelsen uppmärksammade i somras Högsta förvaltningsdomstolens dom 2025-06-25 i Mål: 7071-24 där *En bostadsrättsförening har rätt att tillämpa mervärdesskattedirektivets omsättningsbaserade beräkningsmetod för att bestämma andelen avdragsgill ingående mervärdesskatt avseende gemensamma kostnader vid blandad verksamhet.* Med anledning av det började styrelsen gå igenom gjorda avdrag för ingående moms och fann att föreningen tjänar på att byta beräkningsgrund för momsavdrag (från momsnyckel baserad på kvm-yta för lokalen, till momsnyckel baserad på omsättning/intäkter från lokalen). Vidare upptäckte styrelsen att Riksbyggen i flertalet fall hanterat föreningens avdragsrätt för moms på leverantörsfakturer både inkonsekvent och felaktigt. Begäran om Skatteverkets omprövning av moms kan göras inom sex år efter beskattningsåret varför genomgång av åren 2019-2025 kan göras. Utredning av momshanteringen och rättning fortgår under 2026 men kommer ge föreningen pengar tillbaka. Med anledning av Riksbyggens felaktiga hantering i sin ekonomiska förvaltning har styrelsen förhandlat fram kompensation. Dels genom att kostnaden 5 225 kr för tryckning av årsredovisningen för 2024 krediterats dels genom att timdebitering för visst antal arbetstimmar vid granskning och rättning av tidigare momsredovisning efterges. Slutligen har föreningen fått en ny och mer erfaren ekonom.

Hyrorna för våra två hyresrätter ses över årligen och storleken på ökningen beslutas i linje med allmännyttans höjningar. För 2025 blev höjningen 4,69%. Nytt treårigt lokalavtal med index förhandlades fram under 2023. Avtalet är gällande 1 januari 2024 till 31 december 2026. Under perioden ger det föreningen ökade lokalhyresintäkter årligen med knappt 30 tkr.

Föreningen har i genomsnitt amorterat drygt 380 tkr per år sedan bildandet för drygt 20 år sedan samt har även löpande hållit fastigheten i gott skick. Föreningens minsta lån som löpte ut i september 2025 omsattes och ligger nu bundet på två år till 2,74% (tidigare 5%). Styrelsen beslutade samtidigt om en extra amortering på 87 500 kr. I juni öppnade styrelsen ett placeringssparkonto hos SBAB för att erhålla bättre ränta och överförde 1 000 tkr från föreningens sparkonto hos SBAB.

Bokföringsnämnden beslutade under 2025 att alla bostadsrättsföreningar ska tillämpa redovisningsregelverket K3. Förändringen gäller från och med räkenskapsåret som påbörjas efter den 31 december 2025. Redovisningsreglerna är tvingande vilket gör att föreningen måste byta från tillämpningen av nuvarande K2-regelverk. Den största skillnaden är att fastigheten ska delas upp i olika komponenter i stället för att redovisas som en enda tillgång. Styrelsen har arbetat med förberedelser inför kommande omläggning till K3.

Vid höstens budgetmöte 2025 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter för 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 947	1 938	1 700	1 671	1 650
Resultat efter finansiella poster*	470	505	-1 603	398	9
Resultat exkl avskrivningar	783	810	-1 298	702	314
Balansomslutning	40 867	40 441	40 167	41 827	41 778
Årets kassaflöde	370	560	-1 212	256	240
Soliditet %*	84	84	83	84	83
Likviditet %	50	160	60	203	150
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	75	74	72	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	754	754	655	655	655
Driftkostnader kr/kvm	381	351	1 236	325	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	381	351	386	318	331
Energikostnad kr/kvm*	221	216	199	186	182
Underhållsfond kr/kvm	359	248	138	878	775
Sparande kr/kvm*	362	375	250	332	253
Ränta kr/kvm	65	58	46	37	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 730	2 793	2 891	2 891	3 002
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 067	3 139	3 249	3 249	3 373
Räntekänslighet %*	4,1	4,2	4,9	4,9	5,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 580 761	1 354 775	537 174	1 008 659	505 072
Disposition enl. årsstämmobeslut				505 072	-505 072
Reservering underhållsfond			239 000	-239 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					470 410
Vid årets slut	30 580 761	1 354 775	776 174	1 274 731	470 410

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 513 731
Årets resultat	470 410
Årets fondreservering enligt stadgarna	-239 000
Summa	1 745 141

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 745 141
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 946 797	1 937 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 075	180
Summa rörelseintäkter		1 956 872	1 938 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–823 960	–759 128
Övriga externa kostnader	Not 5	–140 298	–180 509
Personalkostnader	Not 6	–105 136	–105 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–312 533	–304 616
Summa rörelsekostnader		–1 381 927	–1 349 388
Rörelseresultat		574 945	588 753
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 276	41 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–139 811	–125 592
Summa finansiella poster		–104 535	–83 681
Resultat efter finansiella poster		470 410	505 072
Årets resultat		470 410	505 072



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	38 119 322	38 115 153
Summa materiella anläggningstillgångar		38 119 322	38 115 153
Summa anläggningstillgångar		38 119 322	38 115 153
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 438	8 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	115 824	70 170
Summa kortfristiga fordringar		130 262	78 993
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 616 927	2 247 353
Summa kassa och bank		2 616 927	2 247 353
Summa omsättningstillgångar		2 747 189	2 326 346
Summa tillgångar		40 866 511	40 441 499



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 935 536	31 935 536
Fond för yttre underhåll		776 174	537 174
Summa bundet eget kapital		32 711 710	32 472 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 274 731	1 008 659
Årets resultat		470 410	505 072
Summa fritt eget kapital		1 745 141	1 513 731
Summa eget kapital		34 456 851	33 986 441
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	900 000	5 001 390
Summa långfristiga skulder		900 000	5 001 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 001 390	1 037 500
Leverantörsskulder		93 428	50 113
Skatteskulder		6 356	6 850
Övriga skulder		33 738	38 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	374 748	321 075
Summa kortfristiga skulder		5 509 660	1 453 668
Summa eget kapital och skulder		40 866 511	40 441 499



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	574 945	588 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	312 533	304 616
	887 478	893 369
Erhållen ränta	12 571	41 911
Erlagd ränta	-140 082	-123 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	759 966	811 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-28 564	-19 135
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	92 373	-19 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	823 776	772 937
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-316 703	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-316 703	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-137 500	-212 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-137 500	-212 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	369 574	560 437
Likvida medel vid årets början	2 247 353	1 686 916
Likvida medel vid årets slut	2 616 927	2 247 353
Kassa och Bank BR	2 616 927	2 247 353



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tak & fasad	Linjär	40
Fjärrvärmecentral	Linjär	30
Byggnader, fasad lgh 31	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 450 068	1 450 068
Hyror, bostäder	259 896	248 562
Hyror, lokaler	194 112	191 100
Kabel-tv-avgifter	9 588	9 588
Debiterad fastighetsskatt-	25 232	22 596
Övriga ersättningar	7 901	16 047
Summa nettoomsättning	1 946 797	1 937 961

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna kommunala bidrag	1 221	0
Övriga rörelseintäkter	8 854	180
Summa övriga rörelseintäkter	10 075	180

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-19 819	-7 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 408	-74 760
Försäkringspremier	-47 159	-42 963
Bredband, Kabel- och digital-TV	-48 575	-10 673
Serviceavtal	-9 848	-9 260
Obligatoriska besiktningar	-1 685	-1 638
Förbrukningsinventarier	-2 409	-5 953
Vatten	-94 908	-83 536
Fastighetsel	-59 799	-56 109
Uppvärmning	-324 138	-326 487
Sophantering och återvinning	-79 981	-76 542
Förvaltningsarvode drift	-55 231	-64 142
Summa driftskostnader	-823 960	-759 128

*Kostnaden för bredband har tidigare år redovisats under Not 5, Övriga externa kostnader – IT-kostnader, men skall istället redovisas under Not 4, Driftskostnader – Bredband, Kabel- och digital-TV, därför skiljer sig detta från föregående år.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-93 904	-80 537
IT-kostnader	0	-38 016
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-24 375
Övriga försäljningskostnader	0	-75
Övriga förvaltningskostnader	-4 439	-12 847
Kreditupplysningar	-1 202	-1 647
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 333	-14 612
Medlems- och föreningsavgifter	-5 220	-5 220
Bankkostnader	-3 075	-3 181
Summa övriga externa kostnader	-140 298	-180 509

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sociala kostnader	-25 136	-25 136
Summa personalkostnader	-105 136	-105 136

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-267 048	-259 131
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 485	-45 485
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-312 533	-304 616

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 170	41 576
Övriga ränteintäkter	106	335
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 276	41 911

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-139 811	-125 592
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-139 811	-125 592

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 516 736	28 516 736
Byggnader - balkong lgh 31	96 643	96 643
Mark	11 700 000	11 700 000
Standardförbättring tak & fasad	1 819 394	1 819 394
	42 132 773	42 132 773
Årets anskaffningar		
Byggnader	316 703	
	316 703	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 449 476	42 132 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 349 422	-3 092 707
Byggnader - balkong lgh 31	-31 408	-28 992
Standardförbättring tak & fasad	-636 789	-591 304
	-4 017 619	-3 713 003
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-264 632	-256 715
Årets avskrivning byggnader - balkong lgh 31	-2 416	-2 416
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 485	-45 485
	-312 533	-304 616
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 330 152	-4 017 619
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 119 323	38 115 152
Varav		
Byggnader	25 219 384	25 167 313
Mark	11 700 000	11 700 000
Byggnader - balkong lgh 31	62 819	65 235
Standardförbättring tak & fasad	1 137 120	1 182 604
Taxeringsvärden		
Bostäder	99 000 000	100 000 000
Lokaler	2 524 000	2 260 000
Totalt taxeringsvärde	101 524 000	102 260 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 173 000</i>	<i>36 909 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 351 000</i>	<i>65 351 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 049	43 064
Upplupna ränteintäkter	22 706	0
Förutbetalda driftkostnader	3 726	9 848
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 072	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 203	12 038
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 069	5 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 824	70 170

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 056	4 254
Bankmedel	2 074 267	1 761 803
Transaktionskonto	539 603	481 296
Summa kassa och bank	2 616 927	2 247 353

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 901 390	6 038 890
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 001 390	-1 037 500
Långfristig skuld vid årets slut	900 000	5 001 390

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,08%	2026-09-16	2 794 500,00	0,00	0,00	2 794 500,00
NORDEA	2,55%	2026-09-18	2 256 890,00	0,00	50 000,00	2 206 890,00
NORDEA	2,74%	2027-09-15	987 500,00	0,00	87 500,00	900 000,00
Summa			6 038 890,00	0,00	137 500,00	5 901 390,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikation ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Detta redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 136	25 136
Upplupna räntekostnader	4 489	4 760
Upplupna driftskostnader	3 047	3 200
Upplupna elkostnader	5 384	5 778
Upplupna vattenavgifter	15 834	14 680
Upplupna värmekostnader	42 214	43 482
Upplupna kostnader för renhållning	11 716	11 181
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	80 000	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 928	107 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374 748	321 075

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	19 378 000	19 378 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-17

Ort och datum framgår av den elektroniska signeringen

Marie Fogelström

Martin Johnson

Fredrik Fernström

Per Engelhardt

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Finnhammars revisionsbyrå AB

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

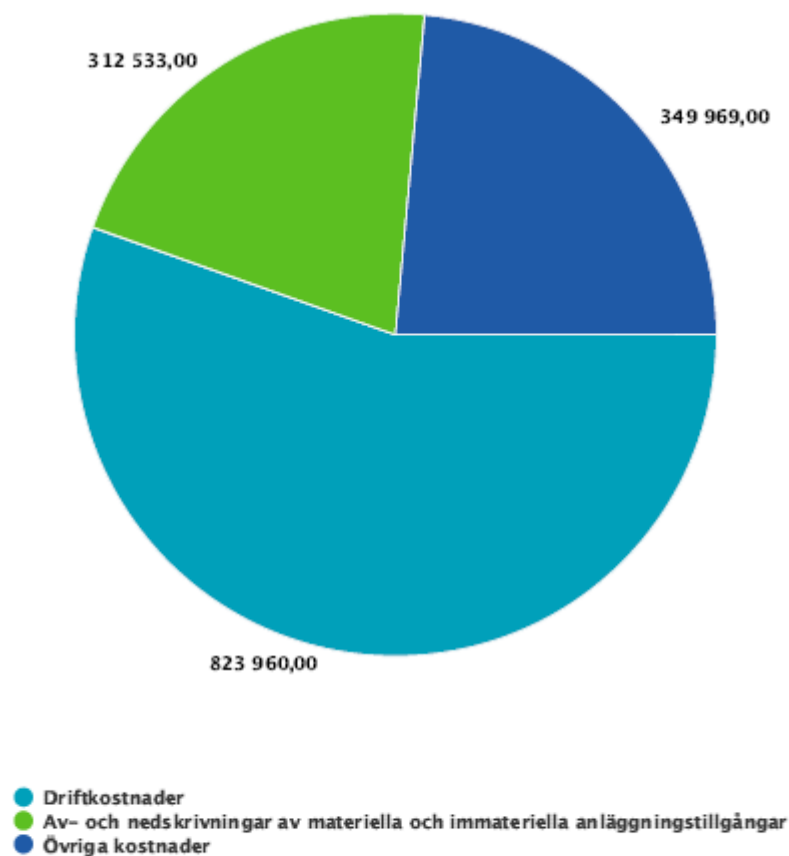
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	823 960	759 128
Övriga externa kostnader	140 298	180 509
Personalkostnader	105 136	105 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	312 533	304 616
Finansiella poster	104 535	83 681
Summa kostnader	1 486 462	1 433 069



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576079016

Dokument

Slutgiltig Årsredovisning 2025 Kniven
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-04-22 09:42:16 CEST (+0200) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2026-04-23 12:34:23 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Marie Fogelström (MF)
marie.fogelstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIE FOGELSTRÖM"
Signerade 2026-04-22 12:00:04 CEST (+0200)

Martin Johnson (MJ)
martin@martinjohnson.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martin Gunnar Johnson"
Signerade 2026-04-22 09:53:43 CEST (+0200)

Per Engelhardt (PE)
p.engel960@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ENGELHARDT"
Signerade 2026-04-22 10:55:10 CEST (+0200)

Fredrik Fernström (FF)
fredrikfernstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Carl Teodor Fernström"
Signerade 2026-04-22 13:02:21 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576079016

Katarina Lindholm (KL)

katarina.lindholm@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATARINA LINDHOLM"

Signerade 2026-04-23 12:34:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kniven
Org.nr 769606-2384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kniven för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-03-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576097163

Dokument

Revisionsberättelse BRF Kniven 250101-251231
Huvuddokument
3 sidor
Startades 2026-04-22 11:18:56 CEST (+0200) av Carolin
Hellund (CH)
Färdigställt 2026-04-23 12:36:24 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Katarina Lindholm (KL)
katarina.lindholm@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA LINDHOLM"
Signerade 2026-04-23 12:36:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

