

Årsredovisning 2025

Brf Knytkalaset

769639-0348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Knytkalaset

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Terapisalen 1	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 988 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 988 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Isgren	Ordförande
Calle Håkan Berglund	Styrelseledamot
Sammy Talevic	Styrelseledamot
Eva Hörnblad	Styrelseledamot
David Ron	Styrelseledamot
Sune Hansen	Suppleant
Ida Maria Zwahlen	Suppleant

Valberedning

Michelle Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Håkansson	Auktoriserad revisor	Revisorsgruppen
Johan Ljung	Revisor	Revisorsgruppen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Bil- och cykelpool	Our Green Car
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Bolander & Co / Folksam
Fjärrvärme, el och IMD	E.ON
Teknisk förvaltning	Sekant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Avtalet för teknisk förvaltning med Care of Serneke avslutades i juni 2025. Från 1 juli 2025 har föreningen avtal med Sekant teknisk förvaltare.

Övriga uppgifter

Serneke Sverige AB gick i konkurs januari 2025. Detta påverkade föreningens samtliga garantier då dessa var ställda till Serneke Sverige AB. Styrelsen kontaktade Länsförsäkringar där Serneke hade tecknat en fullgörandeförsäkring. Försäkringen täckte garantiåtgärder som Serneke ansvarade för under de första två åren efter inflytt, för att få ersättning från försäkringsbolaget krävdes genomförd garantibesiktning. Efter möten med försäkringsbolaget valde styrelsen att gå vidare med den planerade garantibesiktningen med Åkermans ingenjörbyrå och stå för kostnaden tillfälligt tills ersättningen från försäkringsbolaget erhållits.

Under mars 2025 genomfördes planerad garantibesiktning (2 år efter inflytt) av Åkermans ingenjörbyrå. Vid besiktningen noterades ett antal avvikelser i ett besiktningsprotokoll som skickades till Saltvik Bygg för offert för åtgärdande av besiktningsavvikelserna. Saltviks offert godkändes av Länsförsäkringar innan arbetet med att åtgärda avvikelserna kunde påbörjas. På grund av hög belastning på både Saltvik Bygg och deras underentreprenörer genomfördes åtgärderna dels under hösten 2025. Ventilationsarbeten (injustering) planeras att genomföras under mars 2026. Kostnaden för garantibesiktning och åtgärdande av avvikelserna kommer att ersättas av försäkringsbolaget vid slutreglering och tillfaller således föreningen under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 448 767	3 136 104	2 169 869	-
Resultat efter fin. poster	-528 748	-654 590	195 911	-
Soliditet (%)	71	71	71	-
Yttre fond	298 800	149 400	-	-
Taxeringsvärde	65 466 000	60 212 000	42 800 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 151	1 047	1 004	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,6	96,75	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 591	12 697	12 800	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 591	12 697	12 800	-
Sparande / kvm totalyta, kr	128	88	245	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	56	27	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	143	81	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	44	26	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	243	134	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	4,38	-	-
Räntekänslighet (%)	10,94	12,13	17,23	-

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 el och vatten (totalt 220 487 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Ingen förlust i likvida medel, men balansräkningen slutar med förlust främst till följd av avskrivningar. Även kostnaden för garantibesiktning och åtgärdande av avvikelser är oförutsedda kostnader som kommer att täckas av ersättning från försäkringsbolag under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	94 235 000	-	-	94 235 000
Fond, yttre underhåll	149 400	-	149 400	298 800
Balanserat resultat	46 511	-654 594	-149 400	-757 482
Årets resultat	-654 594	654 594	-528 748	-528 748
Eget kapital	93 776 318	0	-528 748	93 247 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-757 482
Årets resultat	-528 748
Totalt	-1 286 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	149 400
Balanseras i ny räkning	-1 435 630
	-1 286 230

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 469 324	3 136 104
Övriga rörelseintäkter	3	-2	2 754
Summa rörelseintäkter		3 469 322	3 138 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 494 772	-1 079 463
Övriga externa kostnader	8	-138 810	-128 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-918 912	-918 912
Summa rörelsekostnader		-2 552 494	-2 126 478
RÖRELSERESULTAT		916 828	1 012 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		185	272
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 445 761	-1 667 246
Summa finansiella poster		-1 445 576	-1 666 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 748	-654 594
ÅRETS RESULTAT		-528 748	-654 594

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	130 263 144	131 182 056
Summa materiella anläggningstillgångar		130 263 144	131 182 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 263 144	131 182 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 813	6 161
Övriga fordringar	11	99 080	4 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 264	40 496
Summa kortfristiga fordringar		201 157	50 773
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 086 051	1 094 654
Summa kassa och bank		1 086 051	1 094 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 287 208	1 145 427
SUMMA TILLGÅNGAR		131 550 352	132 327 483

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 235 000	94 235 000
Fond för yttre underhåll		298 800	149 400
Summa bundet eget kapital		94 533 800	94 384 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-757 482	46 511
Årets resultat		-528 748	-654 594
Summa fritt eget kapital		-1 286 230	-608 082
SUMMA EGET KAPITAL		93 247 570	93 776 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	37 254 479	37 554 784
Summa långfristiga skulder		37 254 479	37 554 784
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	384 516	384 516
Leverantörsskulder		93 546	115 454
Övriga kortfristiga skulder		208 979	156 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	361 262	340 066
Summa kortfristiga skulder		1 048 303	996 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 550 352	132 327 483

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	916 828	1 012 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	918 912	918 912
	1 835 740	1 931 293
Erhållen ränta	185	272
Erlagd ränta	-1 438 526	-1 667 246
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	397 399	264 318
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 384	267 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 687	92 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 702	624 534
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	42 725	0
Amortering av lån	-343 030	-307 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 305	-307 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 603	316 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 094 654	777 740
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 086 051	1 094 654

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,87 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 060 468	2 956 080
Kabel-TV/Bredband	158 796	0
Vatten	112 196	86 660
El	132 808	89 184
Övriga intäkter	5 056	4 180
Summa	3 469 324	3 136 104

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	3
Övriga intäkter	0	2 751
Summa	-2	2 754

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	99 771	126 228
Städning	19 463	0
Besiktning och service	149 231	65 079
Trädgårdsarbete	8 388	15 207
Snöskottning	21 591	37 300
Övrigt	19 201	0
Summa	317 645	243 814

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	533
Bostäder	0	7 882
Soprum/miljöanläggning	5 463	0
Dörrar och lås/porttele	1 250	1 194
Ventilation	0	15 188
El	0	-4 958
Hissar	2 263	0
Summa	8 976	19 839

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	184 298	166 261
Uppvärmning	400 518	427 652
Vatten	160 722	131 397
Sophämtning	19 223	37 047
Summa	764 761	762 357

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 434	44 078
Bredband	187 756	9 375
Fastighetsskatt	171 200	0
Summa	403 390	53 453

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	58 313	68 631
Förbrukningsmaterial	1 903	1 096
Juridiska kostnader	2 344	-17 500
Revisionsarvoden	31 250	30 875
Ekonomisk förvaltning	45 000	45 000
Summa	138 810	128 102

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 438 105	1 667 171
Övriga räntekostnader	7 656	75
Summa	1 445 761	1 667 246

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 637 000	132 637 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 637 000	132 637 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 454 944	-536 032
Årets avskrivning	-918 912	-918 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 373 856	-1 454 944
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 263 144	131 182 056
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 527 400</i>	<i>26 527 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	7 466 000	8 212 000
Summa	65 466 000	60 212 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	186	1
Övriga fordringar	98 894	4 115
Summa	99 080	4 116

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 229	16 009
Försäkringspremier	18 669	10 643
Bredband	31 260	1 875
Förvaltning	15 106	11 969
Summa	95 264	40 496

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-06-16	2,63 %	12 550 875	12 646 100
Sparbanken syd	2028-05-17	3,99 %	12 544 560	12 647 100
Sparbanken syd	2028-05-17	4,22 %	12 543 560	12 646 100
Summa			37 638 995	37 939 300
Varav kortfristig del			384 516	384 516

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 716 415 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 543	0
Fastighetsskötsel	0	10 519
El	22 176	21 875
Uppvärmning	43 398	44 239
Vatten	14 345	13 396
Utgiftsräntor	7 235	0
Förutbetalda avgifter/hyror	269 565	250 037
Summa	361 262	340 066

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 452 000	38 450 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

Malmö

Sandra Isgren
Ordförande

Calle Håkan Berglund
Styrelseledamot

David Ron
Styrelseledamot

Eva Hörnblad
Styrelseledamot

Sammy Talevic
Styrelseledamot

Ida Maria Zwahlen
Suppleant

Sune Hansen
Suppleant

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

Revisorsgruppen
Erik Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 13:10

DOCUMENT ID:

rJr3Xu_Jze

ENVELOPE ID:

SkB2mddJMg-rJr3Xu_Jze

DOCUMENT NAME:

Brf Knytkalaset, 769639-0348 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

7758305a4aa4be58074f814eab6695ee15e213a166561
7de941946f00e1db8886e41b6f66de0e39448c9e066ead
0a68c28ce80b772afb028a585f466085c6130

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. SANDRA ISGREN sandra.isgren@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:41 18.05.2026 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.93.236
2. EYAL DAVID GABRIEL RON bookings@gabrielron.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:44 18.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.97.58
3. Ida Maria Zwahlen Mørck ida.zwahlen.morck@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:45 18.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 45.149.212.158
4. Eva Hörnblad evahornblad3@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:35 18.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.125
5. SAMMY EMIR TALEVIC sammy-99@live.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:48 18.05.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.32
6. Calle Håkan Berglund calle.berglund@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 22:53 18.05.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.117
7. SUNE HANSEN 37hansen.sune@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 15:36 19.05.2026 23:04	eID Low	Swedish BankID IP: 173.252.127.25
8. ERIK JAKOB HÅKANSSON erik.hakansson@revisorsgruppen.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 20:09 20.05.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.110.83

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Knytkalaset

Org.nr. 769639-0348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Knytkalaset för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Knytkalaset för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 20:10

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 13:10

DOCUMENT ID:

HyHnQu_1MI

ENVELOPE ID:

SkHn7_d1MI-HyHnQu_1MI

DOCUMENT NAME:

RB Brf knytalaset 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

1299b9151cea3c868cad7d6558f442365de129f675ca1a
5923e992e21ed2e779a7bf34170893b6eae552e91fc0e9
4c0068df1f53c804435be5ac7f257017e243

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK JAKOB HÅKANSSON	Signed	20.05.2026 20:10	eID	Swedish BankID
N erik.hakansson@revisorsgruppen.se	Authenticated	20.05.2026 20:10	Low	IP: 213.89.110.83

* 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