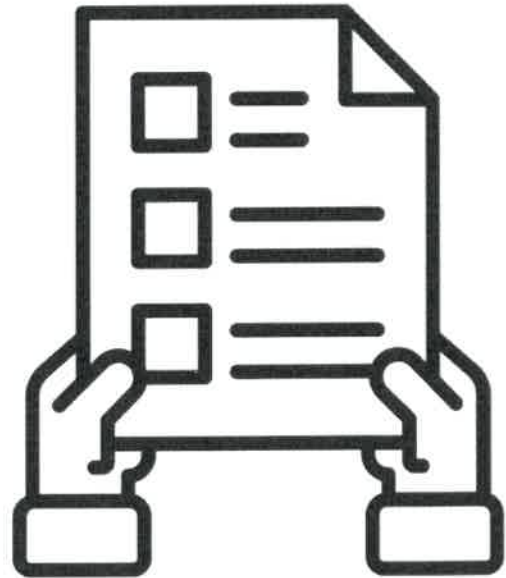
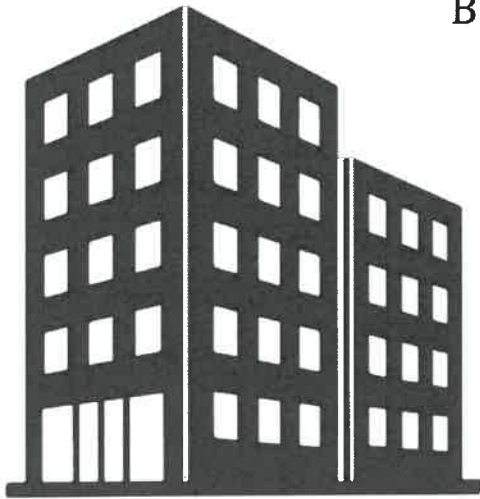


# ÅRSREDOVISNING 2025



Bostadsrättsföreningen  
Knypplerskan 4  
769617-3322



**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5
<b>Ekonomi</b>	
Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Knypplerskan 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information

Bostadsrättsföreningen Knypplerskan 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen för även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har sitt säte i Stockholm och innehar äganderätten till fastigheten Knypplerskan 4 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Broderivägen 3-7, Broderivägen 13-27 samt Bårdgränd 6-16. Fram till och med 2025-12-31 var fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar. I försäkringen ingår momenten bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-03.

Benämning	Årsskiftet 2025/2026	Årsskiftet 2024/2025	Årsskiftet 2023/2024	Årsskiftet 2022/2023	Årsskiftet 2021/2022	Årsskiftet 2020/2021
Lägenheter, Bostadsrätt	5 026 kvm	4 947 kvm	4 947 kvm	4 869 kvm	4 869 kvm	4 727 kvm
Lägenheter, Hyresrätt	194 kvm	275 kvm	275 kvm	353 kvm	353 kvm	495 kvm
Lokaler och förråd	541 kvm	541 kvm	541 kvm	541 kvm	541 kvm	541 kvm
Totalt	5763 kvm	5763 kvm	5763 kvm	5763 kvm	5763 kvm	5763 kvm

Inom föreningens fastighet finns även 20 parkeringsplatser varav 8 är designade för motorvärme. 2 parkeringsplatser har omvandlats till platser för pågående elbilsaddning.

Av de totalt 120 lägenheterna som finns i föreningen vid årsskiftet, uppläts 116 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt. Två hyresrätter omvandlades till bostadsrätter under året. Av föreningens 116 medlemslägenheter har 23 överlåtits under året.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

### År åtgärd

2025 Renoverat vinds- och källarfönster. Föryngrat buskage runt husväggar. OVK och stamspolning har utförts.

2024 Renoverat portdörrar, utfört besiktningar av tak, fasad, el, skorsten, rören och vinds-och källarfönster. 2 parkeringsplatser har omvandlats till platser för pågående elbilsaddning

2023 Byte av tvättmaskiner, nya permanenta utegrillar, utbyte sopkärlskåp och trapphusrenovering.

2022 Uppgradering utebelysning

2020 OVK

2020- 2019 Fönsterbyte

2018 - 2017 Ombyggnation (ombildning av lokaler till lägenheter)

2016 Byte av fiberkonverters

2016 Installation av låssystem

2016 Garantibesiktning badrum/stambyte

2016 Montering av snörasskydd på taken

2015 Installation av brandskydd  
2015 Ombyggnation av undercentral  
2015 Tilläggsisolering av vindarna  
2015 - 2012 Radonmätningar och åtgärder  
2014 OVK  
2013 Garantibesiktning badrum/stambyte  
2013 Ny kallvattenservis  
Relining samt nya serviser för el från  
2012 transformatorstation  
2011 Stambyte samt byte av elstigare  
2011 Renovering av tvättstugan

### **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

Matilda Björk (Ordförande) 2025-01-01 - 2025-12-31  
Anneli Halvarsson 2025-01-01 - 2025-12-31  
Catrin Uby 2025-01-01 - 2025-12-31  
Sara Fritz 2025-06-03 - 2025-12-31

Sandhya Hagelin (suppleant) 2025-01-01 - 2025-06-03  
Karin Morsing (suppleant) 2025-01-01 - 2025-06-03  
Sebastian Olsson (suppleant) 2025-06-03 2025-12-31

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har hela eller delar av styrelsen deltagit i ett flertal arbetsmöten, möten med fastighetsförvaltare och teknisk förvaltare samt diverse entreprenörer.  
Firman tecknas av två i förening i styrelsen.

### **Valberedning**

Annsophie Westermarck 2025-01-01 - 2025-12-31  
Sara Fritz 2025-01-01 - 2025-06-03

### **Revisor**

Revisor har varit RB Revision AB, Exportgatan 28, 602 28 Norrköping med Stefan Gustafsson, auktoriserad revisor. Revisionsfirma och ansvarig revisor valdes på föreningsstämman.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och fastighetstekniska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 148 medlemmar. Under räkenskapsåret har 26 medlemmar tillkommit och 29 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 145 medlemmar.

### **Viktiga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har styrelsen renoverat källar- och vindsfönster. Stamspolning har utförts i alla hus av Sortera. OVK utfördes och åtgärder efter den utfördes under 2025. Styrelsen har även påbörjat utredning av fjärrvärmens för energibesparing. Två hyresrätter omvandlades till bostadsrätter under 2025.

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgiften 15% under april 2025 och ytterligare 30% juli 2026. Besluten var baserade på rekommendation från förvaltaren Storholmen och var nödvändigt för att föreningen ska kunna täcka större delar av sina löpande driftkostnader och betala inkommande fakturor. Avgifterna har tidigare varit oförändrade sedan 2020, trots att kostnader har ökat. Dessutom genomfördes två avgiftssänkningar under 2018 och 2019. Höjningarna var därför ett steg för att återställa en hållbar ekonomisk balans.

### **Ekonomi**

Vid räkenskapsårets slut uppgick den genomsnittliga årsavgiften för BRF-bostäderna till cirka 711 kr per kvm och år.

Styrelsen har givit Fastighetsägarna uppdraget att under året förhandla om hyrorna för de lägenheter som fortfarande uppläts som hyresrätter. Förhandlingarna resulterade i hyresöjningar om 5,3 % fr.o.m. 2025-01-01. Styrelsen har även givit Fastighetsägarna uppdraget att förhandla om hyrorna för 2026.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 720	3 907	3 929	3 864	3 191
Resultat efter finansiella poster	-4 640	-5 044	-3 251	-2 422	-2 815
Soliditet (%)	93,0	93,0	93,5	78,1	78,6
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	1 341	1 358	1 358	6 515	6 515
Lån/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	1 166	1 166	1 166	5 504	5 504
Årsavgifter/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta (kr)	711	558	552	556	416
Räntekänslighet (%)	2	2	2	12	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	42	42	42	50	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	238	228	212	184	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	56	50	43	33	0
Sparande/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	-208	-361	42	-32	0
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta (kr)	336	319	297	266	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73	70	69	70	0

Bostadsrättsyta uppgår till 5 012 m<sup>2</sup> och totalytan uppgår till 5 763 m<sup>2</sup>.

De delar som är 0 kr är nya nyckeltal för 2023 och beräknas då endast för 2022 och 2023.

#### Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, låga skuldsättning samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 090 315	49 210 439	1 717 539	-34 923 766	-5 044 139	<b>113 050 388</b>
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			1 483 000	-1 483 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-787 700	787 700		<b>0</b>
Upplåtelse av bostadsrätt	1 624 720	2 921 280				<b>4 546 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-5 044 139	5 044 139	<b>0</b>
Årets resultat					-4 640 282	<b>-4 640 282</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>103 715 035</b>	<b>52 131 719</b>	<b>2 412 839</b>	<b>-40 663 205</b>	<b>-4 640 282</b>	<b>112 956 106</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-40 663 205
Årets resultat	-4 640 282
	<b>-45 303 487</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 785 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-647 704
I ny räkning överföres	-46 440 783
	<b>-45 303 487</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 719 765	3 906 635
Övriga rörelseintäkter		135 467	26 755
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 855 232</b>	<b>3 933 390</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 942 876	-6 027 364
Övriga externa kostnader	4	-312 112	-269 240
Personalkostnader och arvoden	5	-202 388	-202 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 794 880	-2 175 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 252 256</b>	<b>-8 674 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 397 024</b>	<b>-4 741 240</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-1 450	3 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 808	-306 189
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 258</b>	<b>-302 899</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 640 282</b>	<b>-5 044 139</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 640 282</b>	<b>-5 044 139</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 640 282</b>	<b>-5 044 139</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	116 784 506	119 539 653
Inventarier, verktyg och installationer	8	322 986	311 479
Pågående nyanläggningar		0	51 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>117 107 492</b>	<b>119 902 372</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 107 492</b>	<b>119 902 372</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 620	4 873
Övriga fordringar		227 296	145 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 629	309 582
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>354 545</b>	<b>459 571</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 676 238	1 408 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 676 238</b>	<b>1 408 180</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 030 783</b>	<b>1 867 751</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 138 275</b>	<b>121 770 123</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		155 846 754	151 300 754
Fond för yttre underhåll		2 412 839	1 717 539
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 259 593</b>	<b>153 018 293</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-40 663 205	-34 923 766
Årets resultat		-4 640 282	-5 044 139
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-45 303 487</b>	<b>-39 967 905</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 956 106</b>	<b>113 050 388</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	6 720 000	6 720 000
Leverantörsskulder		576 392	1 067 138
Skatteskulder		0	165 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	885 777	767 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 182 169</b>	<b>8 719 735</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>121 138 275</b>	<b>121 770 123</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 640 282	-5 044 139
Avskrivningar		2 794 880	2 175 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 845 402</b>	<b>-2 868 561</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-4 747	14 399
Förändring av kortfristiga fordringar		281 370	4 380
Förändring av leverantörsskulder		-490 747	588 748
Förändring av kortfristiga skulder		-218 417	-47 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 277 943</b>	<b>-2 308 373</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-51 240
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-51 240</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upplåtelser		4 546 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>4 546 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 268 057</b>	<b>-2 359 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 408 180	3 767 793
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 676 237</b>	<b>1 408 180</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningens ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamhet som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnader	1%
Ombyggnad lokal	2,5%
Stambyte	3,3%
Inventarier	10%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 561 106	2 758 086
Hyror	1 077 397	1 053 713
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	37 203	41 744
Avgift andrahandsupplåtelser	30 930	51 570
Övriga intäkter	13 130	1 522
	<b>4 719 766</b>	<b>3 906 635</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	327 215	421 904
Städning	81 456	77 736
Tillsyn, besiktningar och kontroller	153 288	79 007
Trädgårdsskötsel	141 976	141 124
Snöröjning	99 916	140 016
Reparationer	579 707	373 839
El	243 265	243 240
Fjärrvärme	1 372 051	1 311 347
Vatten	323 122	286 000
Sophämtning	218 026	241 799
Försäkringspremier	239 920	232 938
Fastighetsavgift bostäder	206 880	195 600
Fastighetsskatt lokaler	75 680	17 800
Övriga förvaltningskostnader	16 654	5 710
Kabel-TV och Bredband	82 414	74 263
Förvaltningsarvode ekonomi	132 139	128 438
Fakturerade pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	47 434	55 919
Förvaltningsarvode teknik	126 314	123 510
Förvaltning utöver avtal	758 638	915 110
Juridiska åtgärder	43 850	48 604
Övriga externa tjänster	25 226	16 819
Planerat underhåll	647 704	787 700
Självrisk	0	108 942
	<b>5 942 875</b>	<b>6 027 365</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2025	2024
Porto och telefon	5 903	6 030
Revisionsarvode	27 250	25 625
Mäklarprovisioner	96 763	0
Projektarvoden	182 196	237 585
	<b>312 112</b>	<b>269 240</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2025	2024
Styrelsearvoden	154 002	154 062
Sociala kostnader	48 386	48 386
	<b>202 388</b>	<b>202 448</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	-1 450	3 290
	<b>-1 450</b>	<b>3 290</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 045 000	45 045 000
Mark	35 289 000	35 289 000
Ombyggnad	59 389 254	59 389 254
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 723 254</b>	<b>139 723 254</b>
Ingående avskrivningar	-20 183 601	-18 042 632
Årets avskrivningar	-2 755 147	-2 140 969
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 938 748</b>	<b>-20 183 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 784 506</b>	<b>119 539 653</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 600 000	62 052 000
Taxeringsvärden mark	58 968 000	69 728 000
	<b>135 568 000</b>	<b>131 780 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	128 000 000	130 000 000
Taxeringsvärden lokaler	7 568 000	1 780 000
	<b>135 568 000</b>	<b>131 780 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 762 088	1 762 088
Omklassificeringar	51 240	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 813 328</b>	<b>1 762 088</b>
Ingående avskrivningar	-1 450 609	-1 416 000
Årets avskrivningar	-39 733	-34 609
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 490 342</b>	<b>-1 450 609</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>322 986</b>	<b>311 479</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	99 082	239 920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 547	69 662
	<b>117 629</b>	<b>309 582</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,20	2026-01-02	3 360 000	3 360 000
Stadshypotek	2,71	2026-09-30	3 360 000	3 360 000
			<b>6 720 000</b>	<b>6 720 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 720 000	6 720 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Inom 5 år beräknas låneskulden uppgå till 6 720 000 kr.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Varav obelånade	0	0
	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	27 888	2 893
Förutbetalda avgifter och hyror	546 808	455 967
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 081	308 525
	<b>885 777</b>	<b>767 385</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

Stockholm

Matilda Björk  
Ordförande

Anneli Halvarsson  
Styrelseledamot

Catrin Uby  
Styrelseledamot

Sara Fritz  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor  
RB Revision AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MATILDA BJÖRK

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Knypplerskan 4

Serienummer: 8e0858d10a74ca[...]cde7944e67ffc

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-05-05 07:58:51 UTC



## Catrin Maria Uby

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Knypplerskan 4

Serienummer: 421b3d7a33b2a6[...]782d756098983

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-05 08:03:51 UTC



## ANNELI BIRGITTA HALVARSSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Knypplerskan

Serienummer: 3443b49670e607[...]7ec29cfd248

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-05-05 08:06:11 UTC



## Sara Carolina Fritz

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Knypplerskan 4

Serienummer: 644bb237e0ff7d[...]ab02c78be51b9

IP: 130.117.xxx.xxx

2026-05-05 11:36:43 UTC



## Karl Stefan Gustafsson

### Extern Revisor

Serienummer: 86bae2ff180d8b[...]0f68fb549118e

IP: 78.73.xxx.xxx

2026-05-06 06:51:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Knypplerskan 4  
Org.nr 769617-3322

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Knypplerskan 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Knypperskan 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

---

Stefan Gustafsson  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-06 06:51:57 UTC+00:00

Revisor

**Karl Stefan Gustafsson**



SE BankID - 2efbf5b3-9547-42dd-b85a-559c6178ac64