

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

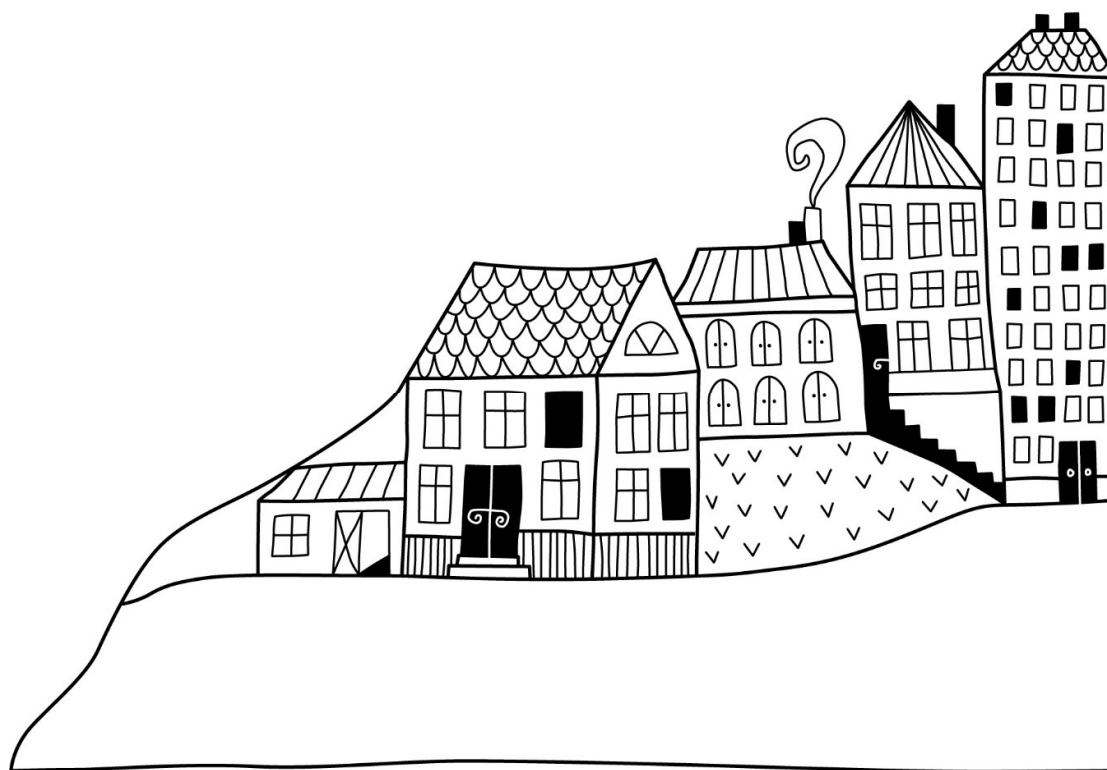
Bostadsrättsförening Kogrevall
Org. nr: 746000–2681





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kogrevall får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-06.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt rådande redovisningsregler).

I resultatet ingår avskrivningar med 95 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 267 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kogret 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 13 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1951. Fastighetens adress är Rantzowgatan 1 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	3
3 rum och kök	7
Summa	13

Total tomtarea	600 m ²
Total bostadsarea	757 m ²

Årets taxeringsvärde	11 816 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 394 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 29 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens egen underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 235 tkr (310 kr/kvm)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Nya fönster, entréer, lägenhetsdörrar och balkonger	1993	
Nytt tak	2003	
Nya elledningar	2007	
Renovering av tvättstuga	2008	
Renovering av gården (cykelhus och staket)	2008	
Ombyggnation av lokal till lägenhet	2009–2010	
Byte av uppvärmningssystem, installation av fjärrvärme	2013	
Renovering avloppstammar och badrum	2017–2018	Samtliga badrum i fastigheten
Gemensamma utrymmen, installation av tvättmaskiner	2019	
Tätning av ventilationskanaler m.m.	2021	
Gemensamma utrymmen bla torktumlare	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Leif Hiljestränd	Ordförande
Martin Nilsson	Ledamot
Kalle Carlsson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Said Hamrit	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 14 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 6,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,8 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 858 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

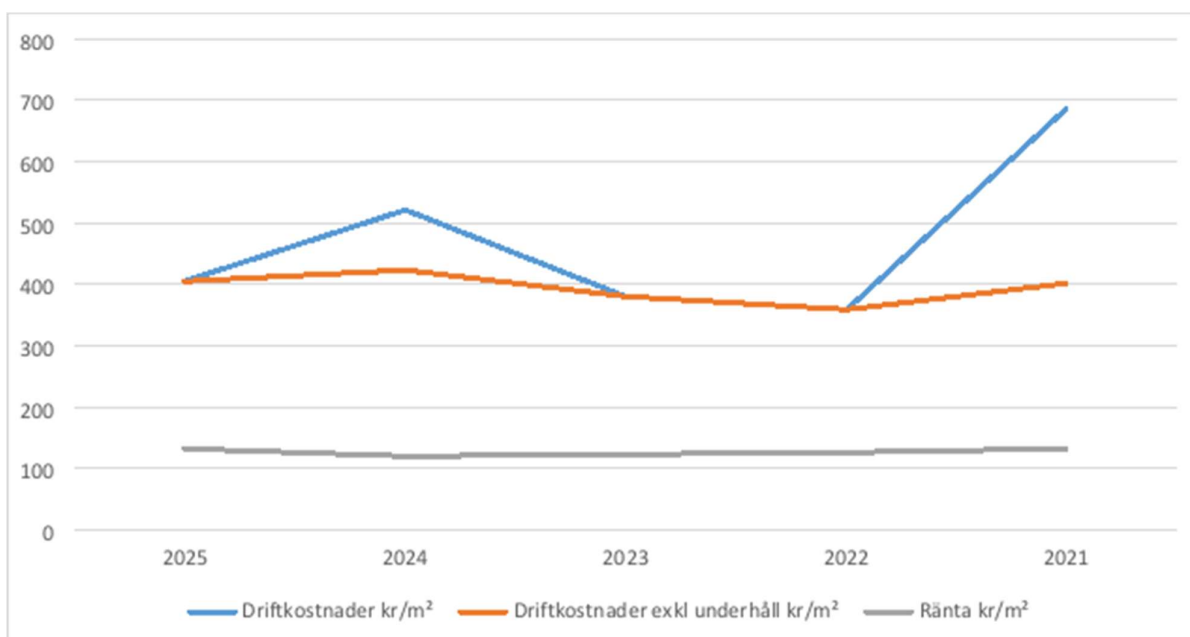
Föreningens ordförande jobbar som vice värd och får ersättning för detta, styrelseledamoten Martin Nilsson arbetar som fastighetsskötare och får ersättning för detta. Se not 6 Personakostnader för övriga upplysningar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	824	780	762	707	707
Rörelsens intäkter	824	780	768	707	708
Resultat efter finansiella poster*	172	58	158	116	-149
Årets resultat	172	58	158	116	-149
Resultat exkl. avskrivningar	267	153	252	211	-50
Resultat exkl. avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	32	-82	152	111	-150
Balansomslutning	2 921	2 782	2 775	3 334	3 284
Årets kassaflöde	233	100	-484	160	-93
Soliditet %*	-106	-118	-120	-105	-110
Likviditet %	42	32	332	133	461
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	100	99	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 081	1 030	1 007	932	932
Driftkostnader kr/kvm	404	520	380	359	687
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	423	380	359	400
Energikostnad kr/kvm*	304	287	283	238	228
Underhållsfond kr/kvm	788	478	264	132	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	310	310	132	132	132
Sparande kr/kvm*	352	299	333	278	220
Ränta kr/kvm	130	120	121	126	131
Skuldsättning kr/kvm*	7 726	7 778	7 831	8 802	8 881
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 726	7 778	7 831	8 802	8 881
Räntekänslighet %*	7,1	7,5	7,8	9,4	9,5

* 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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 521	0	0	361 704	-3 713 765	58 204
Disposition enl. årsstämmobeslut					58 204	-58 204
Reservering underhållsfond				235 000	-235 000	
Årets resultat						172 031
Vid årets slut	20 521	0	0	596 704	-3 890 561	172 031

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 655 561
Årets resultat	172 031
Årets fondreservering enligt stadgarna	-235 000
Summa	-3 718 530

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 718 530**

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	823 588	779 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	120
Summa rörelseintäkter		823 768	780 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−306 034	−393 559
Övriga externa kostnader	Not 5	−112 485	−109 086
Personalkostnader	Not 6	−40 279	−34 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−94 553	−94 553
Summa rörelsekostnader		−553 351	−631 792
Rörelseresultat		270 417	148 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	298	558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−98 684	−90 647
Summa finansiella poster		−98 386	−90 089
Resultat efter finansiella poster		172 031	58 204
Årets resultat		172 031	58 204



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 862 493	1 957 045
Summa materiella anläggningstillgångar		1 862 493	1 957 045
Summa anläggningstillgångar		1 862 493	1 957 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3	3
Övriga fordringar	Not 12	6 537	7 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 274	36 335
Summa kortfristiga fordringar		44 814	43 994
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 013 430	780 920
Summa kassa och bank		1 013 430	780 920
Summa omsättningstillgångar		1 058 244	824 914
Summa tillgångar		2 920 737	2 781 959



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 521	20 521
Fond för yttre underhåll	596 704	361 704
Summa bundet eget kapital	617 225	382 225
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−3 890 561	−3 713 765
Årets resultat	172 031	58 204
Summa fritt eget kapital	−3 718 530	−3 655 561
Summa eget kapital	−3 101 305	−3 273 336
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 511 250
Summa långfristiga skulder	3 511 250	3 498 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 337 000
Leverantörsskulder	Not 16	43 793
Övriga skulder	Not 17	2 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	127 834
Summa kortfristiga skulder	2 510 792	2 557 045
Summa eget kapital och skulder	2 920 737	2 781 959



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	270 417	148 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	94 553	94 553
	364 970	242 845
Erhållen ränta	298	558
Erlagd ränta	-97 428	-90 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	267 840	152 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-820	-1 920
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	5 490	-10 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 509	140 070
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	232 509	100 070
Likvida medel vid årets början	780 920	680 850
Likvida medel vid årets slut	1 013 430	780 920

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. Räkna 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
Standardförbättringar, el-stammar	Linjär	50
Standardförbättringar, gaspanna	Linjär	25
Standardförbättringar, restpost	Linjär	24
Ombyggnad av lokal till bostad	Linjär	50
Installation värmeväxlare	Linjär	25

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 ingår vatten, TV-avgift	649 589	611 496
Bränsleavgifter, bostäder	168 468	168 468
Övriga ersättningar	5 534	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Summa nettoomsättning	823 588	779 965

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	120
Summa övriga rörelseintäkter	180	120

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-73 296
Reparationer	-28 749	-38 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 412	-21 442
Försäkringspremier	-15 542	-13 891
Kabel- och digital-TV	-9 465	-9 302
Vatten	-45 965	-48 929
Fastighetsel	-32 486	-33 259
Uppvärmning	-151 415	-134 942
Sophantering och återvinning	0	-19 523
Summa driftskostnader	-306 034	-393 559



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 720	-70 635
Arvode, yrkesrevisor	-25 000	-22 650
Övriga förvaltningskostnader	-3 124	-9 214
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 174	-2 006
Kontorsmateriel	-1 313	-1 813
Bankkostnader	-2 775	-2 769
Övriga externa kostnader	-380	0
Summa övriga externa kostnader	-112 485	-109 086

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 340	-14 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-10 500
Pensionskostnader	-1 684	-860
Sociala kostnader	-6 255	-8 984
Summa personalkostnader	-40 279	-34 595

**Föreningens ordförande jobbar som vice värd och får ersättning för detta, styrelseledamoten Martin Nilsson arbetar som fastighetsskötare och får ersättning för detta.*

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 050	-12 050
Avskrivningar tillkommande utgifter	-82 503	-82 503
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-94 553	-94 553

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	195	369
Övriga ränteintäkter	103	189
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	298	558

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-98 684	-90 647
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-98 684	-90 647

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	257 500	257 500
Mark	30 285	30 285
Anslutningsavgifter	301 250	301 250
Tillkommande utgifter	3 352 495	3 352 495
	3 941 530	3 941 530
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 941 530	3 941 530

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-257 500	-257 500
Anslutningsavgifter	-144 600	-132 550
Tillkommande utgifter	-1 582 385	-1 499 882
	-1 984 485	-1 889 932

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-12 050	-12 050
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-82 502	-82 503
	-94 552	-94 553

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 079 037	-1 984 485
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 862 493	1 957 045
------------------	------------------

Varav

Mark	30 285	30 285
Anslutningsavgifter	144 600	156 650
Tillkommande utgifter	1 687 608	1 770 110

Taxeringsvärden

Bostäder	11 816 000	10 394 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

11 816 000	10 394 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>8 600 000</i>	<i>6 800 000</i>
------------------	------------------

varav mark

<i>3 216 000</i>	<i>3 594 000</i>
------------------	------------------



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	3

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	1 249	2 471
Skattekonto	5 288	5 185
Summa övriga fordringar	6 537	7 656

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 556	15 542
Förutbalt förvaltningsarvode	19 328	18 430
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 391	2 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 274	36 335

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	120 223	115 629
Transaktionskonto	893 206	665 292
Summa kassa och bank	1 013 430	780 920

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 848 250	5 888 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 317 000	-2 370 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 511 250	3 498 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,41%	2027-03-25	1 181 250,00	0,00	0,00	1 181 250,00
SWEDBANK	2,25%	2025-05-23	2 370 000,00	-2 370 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,86%	2028-05-24	0,00	2 370 000,00	20 000,00	2 350 000,00
SWEDBANK**	0,87%	2026-02-25	2 337 000,00	0,00	20 000,00	2 317 000,00
Summa			5 888 250,00	0,00	40 000,00	5 848 250,00

*Senast kända räntesatser

**Lånet har fått ny villkorsändringsdag 2029-02-23 med räntesats 2,7%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 000kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld, samt den årliga amorteringen är oförändrat. Av den långfristiga skulden förfaller 3 167 250 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas som en kortfristig skuld 2 317 000 kr men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	40 277	36 789
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 516	2 363
Summa leverantörsskulder	43 793	39 152

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 165	1 323
Summa övriga skulder	2 165	1 323

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	5 700	5 115
Upplupna sociala avgifter	0	1 607
Upplupna räntekostnader	10 923	9 667
Upplupna elkostnader	2 914	2 980
Upplupna vattenavgifter	0	8 537
Upplupna värmekostnader	17 997	17 262
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 222
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 161	59 180
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 834	126 570

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 024 172	7 024 172

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-02

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Leif Hiljestrand,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kalle Carlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Nilsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

BRF Kogrevall

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kogrevall i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577894733

Dokument

ÅR 2025 Brf Kogrevall ver2.2
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-12 13:45:52 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-05-18 15:02:20 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Leif Hiljestrand (LH)
Brf Kogrevall
hiljestrand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF HILJESTRAND"
Signerade 2026-05-12 20:52:39 CEST (+0200)

Kalle Carlsson (KC)
Brf Kogrevall
b.i.kalle.carlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Ingemar Kalle Carlsson"
Signerade 2026-05-17 19:02:15 CEST (+0200)

Martin Nilsson (MN)
Brf Kogrevall
Personnummer 198405224174
martin@nossl.in



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Martin Robert Nilsson"
Signerade 2026-05-12 17:23:29 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)
Brf Kogrevall
johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Håkan Malmqvist"
Signerade 2026-05-18 15:02:20 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577894733

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>





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kogrevall, org.nr 746000-2681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kogrevall 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kogrevall 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577896115

Dokument

Kogrevall RB
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-12 13:47:18 CEST (+0200) av Danche
Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-05-18 15:02:00 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Johan Malmqvist (JM)
EY
johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Håkan Malmqvist"
Signerade 2026-05-18 15:02:00 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>

