

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herrhagsgatan 21-22
773200-0471



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herrhagsgatan 21-22 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Lodjuret 24 och Sigyn 2 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Lodjuret 24 och Sigyn 2 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 19 bostadsrätter plus en lokal. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök/lokal
9 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 234 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Veronica Sjöblom	Ledamot	Ordförande
Paulina Wulkan	Ledamot	
Jimmy Vestlund	Ledamot	
Gunnel Asplund	Ledamot	
Simon Rysjö	Ledamot	
Hans Linman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening och eller ordförande själv.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 20 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Indra Byh
Benjamin Salomonsson

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Vakant

Fastighetsansvarig

Fastighetsansvarig har varit Veronica Sjöblom.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-05-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bl.a. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningen sköter själva den tekniska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft timanställd städpersonal.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, vilket huvudsakligen hänförs till ökade driftkostnader. Resultatet har särskilt påverkats av högre VA-kostnader i samband med genomförd spolning av avloppssystemet under 2025. Dessa åtgärder bedöms vara av engångskaraktär.

Kassaflödet för året är trots detta positivt, se kassaflödesanalys på sida 8.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2025. Genomsnittlig årsavgift är ca. 659 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift skall utgå 2025 med 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder alt. 1 724 kr per lägenhet och 1% för lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	852	852	814	745
Resultat efter finansiella poster	0	-25	19	-870
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	659	659	627	571
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,0	94,3	95,1	94,2
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 850	2 877	2 909	2 618
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 850	2 877	2 909	2 618
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	148	120	134
Räntekänslighet (%)	4,3	4,4	4,6	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	277	215	191	181
Balansomslutning	4 586	4 688	4 740	4 716
Soliditet (%)	18,6	19,5	19,8	19,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förening har trots årets förlust en fortsatt god ekonomisk ställning och en tillfredsställande likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen även fortsättningsvis kommer att kunna reglera sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital	158 100	23 750	660 177	95 257	-25 130	912 154
Disposition av föregående års resultat:				-25 130	25 130	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			103 000	-103 000		0
Årets resultat					-60 337	-60 337
Utgående eget kapital	158 100	23 750	763 177	-32 873	-60 337	851 817

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-32 874
årets förlust	-60 337
	-93 211
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 775
i ny räkning överföres	-213 986
	-93 211

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	852 082	851 985
Övriga rörelseintäkter		12 013	10 446
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		864 095	862 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-575 816	-504 284
Övriga externa kostnader	4	-59 271	-53 965
Personalkostnader	5	-40 305	-36 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-124 000	-124 000
Summa rörelsekostnader		-799 392	-719 056
Rörelseresultat		64 703	143 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		653	8 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 693	-176 895
Summa finansiella poster		-125 040	-168 505
Resultat efter finansiella poster		-60 337	-25 130
Resultat före skatt		-60 337	-25 130
Årets resultat		-60 337	-25 130

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 014 572	4 138 572
Summa materiella anläggningstillgångar		4 014 572	4 138 572
Summa anläggningstillgångar		4 014 572	4 138 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	573
Övriga fordringar		27 977	13 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 775	57 574
Summa kortfristiga fordringar		86 752	72 018
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		484 889	477 216
Summa kassa och bank		484 889	477 216
Summa omsättningstillgångar		571 641	549 234
SUMMA TILLGÅNGAR		4 586 213	4 687 806

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 100	158 100
Reservfond		23 750	23 750
Fond för yttre underhåll		763 177	660 177
Summa bundet eget kapital		945 027	842 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 874	95 257
Årets resultat		-60 337	-25 130
Summa fritt eget kapital		-93 211	70 127
Summa eget kapital		851 816	912 154
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	3 476 674	0
Summa långfristiga skulder		3 476 674	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	39 996	3 550 000
Leverantörsskulder		93 086	87 698
Övriga skulder		1 561	162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	123 080	137 792
Summa kortfristiga skulder		257 723	3 775 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 586 213	4 687 806

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-60 337	-25 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		124 000	124 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		63 663	98 870
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		573	-573
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 307	-3 154
Förändring av leverantörsskulder		5 388	9 383
Förändring av kortfristiga skulder		-13 314	3 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 003	107 612
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-33 330	0
Amortering av lån		0	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-33 330	-40 000
Årets kassaflöde		7 673	67 612
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		477 216	409 605
Likvida medel vid årets slut		484 889	477 217

Noter

Not 1 Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på 53 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	812 181	813 264
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror garage och parkeringsplatser	11 640	10 460
Kabeltv	10 260	10 260
	852 081	851 984

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Rep och underhåll	73 781	83 184
Planerat underhåll	13 600	0
El	29 974	32 060
Värme	170 925	167 618
Vatten	140 513	65 231
Renhållning	26 553	24 376
Fastighetsförsäkring	38 129	35 934
Sappa	40 045	38 907
Fastighetsavgift	36 030	33 740
Övriga driftskostnader	5 908	667
Trädgårdskostnader	358	22 567
	575 816	504 284

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	38 936	37 644
Övriga föreningskostnader	20 335	16 321
Summa	59 271	53 965

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden		
Styrelsearvoden	12 987	12 000
Lön lokalvård	19 092	19 092
Sociala kostnader	6 228	5 715
Intern revisor (2024 och 2025)	1 998	0
Totalt	40 305	36 807

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 309 253	8 309 253
Ingående avskrivningar	-4 170 681	-4 046 681
Årets avskrivningar	-124 000	-124 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 294 681	-4 170 681
Utgående redovisat värde	4 014 572	4 138 572
Taxeringsvärden byggnader	13 507 000	13 466 000
Taxeringsvärden mark	7 048 000	7 048 000
Totalt	20 555 000	20 514 000
Bokfört värde byggnader	2 227 572	2 351 572
Bokfört värde mark	1 787 000	1 787 000
Totalt	4 014 572	4 138 572

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 941	38 129
Sappa	8 663	8 586
Vänerförvaltning AB	11 171	10 859
	58 775	57 574

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank	3,7	2025-03-28	3 516 670
			3 516 670

Avgår kortfristig del

39 996

Långfristig del av skulder till kreditinstitut

3 476 674

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 40 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 316 690kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	0	1 094
El	3 193	2 996
Renhållning	2 255	2 229
Stadsnät	475	475
Arvoden	20 000	31 005
Upplupna socavg	6 284	9 742
Fjärrvärme dec	22 342	21 603
Förskottsbetalda avgifter	68 531	68 349
Påminnelseavgifter	0	300
	123 080	137 793

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 348 000	5 348 000
Totalt	5 348 000	5 348 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-19

Karlstad den

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Veronica Sjöblom
Ordförande

Gunnel Asplund
Ledamot

Paulina Wulkan
Ledamot

Jimmy Vestlund
Ledamot

Simon Rysjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Indra Byh
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



Årsredovisning Herrhagsgatan21-22
2025.pdf
(1477438 byte)
SHA-512: b77db065865696c35a542e123309a800bfa87
8932e6f94e6abeeb780f3f8bd89a4e1fce92aa9db7d270
7e39cadd15825d37078dee972fad02503b3af1a2b9755

Underskrifter

2026-03-27 17:30:02 (CET)



Gunnel Asplund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-30 10:12:03 (CET)



Jimmy Vestlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 15:19:45 (CET)



Simon Rysjö

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-27 15:13:41 (CET)



Veronica Sjöblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 10:33:01 (CET)



Wulcan, Paulina

Undertecknat med SMS

2026-03-30 12:54:46 (CET)



Indra Byh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7bcd0947728a747efe68e85570623284c3769ae5758d69dad8f6dcb6ea704099f387e7eabcc2566a116d6648d0571266b0b00ded9951a5917bb555b664590d8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE
RÄKENSKAPSÅRET 2023
FÖR
BRF HERRHAGSGATAN 21 – 22

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Jag tillstyrker **att**

Resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad -se datum för elektronisk underskrift

Indra Byh

Följande handlingar har undertecknats den 30 mars 2026



Revisionsberättelse räkenskapsår 2025.pdf

(50745 byte)

SHA-512: 61546cb7fcd392ffb03216ded25d07f7736b6
8e408d0154ee7ec423f3df0dbccc54901c764f9e47b5aa
875caa0e6c48081ae6a55da15cbe38e05080516e3daee

Underskrifter

2026-03-30 12:56:33 (CET)



Indra Byh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f18c48f2908b5d46a40cfb6191030f86b9d3589f1c80c1f6d46855e7a8a0aa97bba932a345a473ab3ffa19989e30969799f618e085d8762660f98adbe96c0ba7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.