

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Karlstad

769621-5974

Räkenskapsåret

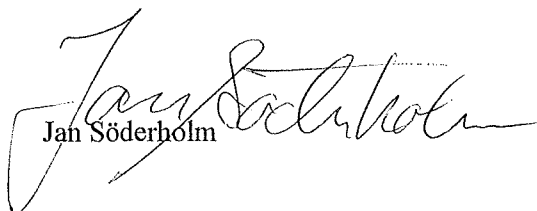
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Karlstad intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 15 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Karlstad 2026-06-15


Jan Söderholm

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Karlstad
769621-5974

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lodjuret i Karlstad är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Lodjuret 26 med adress Karlagatan 22-24. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-06-09.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sex ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Söderholm	Ordförande	2026
Peter Schotte	Ledamot	2026
Anna Lavendell	Ledamot	2026
Katarina Sundström	Sekreterare	2026
Kevin Trandem	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Camilla Alexandersson	Suppleant	2026
-----------------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

Ordinarie revisorer

Anna Johansson	Föreningsvald revisor	2026
----------------	-----------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Urban Lökvist	2026
Anna Hidén	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 24 lägenheter samt 1 lokal. Byggnadens värdeår är 1949. Till fastigheten hör också 13 parkeringsplatser samt 5 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	4 st
3,5 rum och kök	1 st
4 rum och kök	10 st

Total tomtarea	2 396 kvm
Total bostadsarea	1 917 kvm
Total lokalarea	130 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning from 260101

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk förvaltning, yttre- och fastighetsskötsel, uh-plan)

KD energi

El och fjärrvärme

Tele 2

Kabel-TV och datakommunikation

KD energi

Sophantering och återvinning

Karlstad Kommun

Vatten/avlopp, avfallshantering, smälar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 86 816 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes från 52kr/m² till 56kr/m² 2025-09-01.

2026-02-01 höjdes årsavgifterna från 56kr/m² till 60kr/m².

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

En underhållsplan saknas och ska upprättas under 2026 av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond skett med 0,3% av taxeringsvärdet med 89 592 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer, underhåll och investering

Under året har inga större reparationer eller underhåll utförts på fastigheten.

Föreningen har under året hanterat två stycken vattensador i två lägenheter som medfört en kostnad för föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 541	1 482	1 397	1 407
Resultat efter finansiella poster	-87	-238	-182	-97
Balansomslutning	33 690	33 871	34 249	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,0	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	625	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 337	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 835	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	97	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror främst på att driftskostnaderna och reparationer har ökat under året.

Förlusten har minskat under 2025, under 2026 kommer en underhållsplan att upprättas för att kunna planera fastighetens underhåll och kostnader. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	17 570 975	476 938	100 000	623 306	-237 935
Balansering fg. års resultat				-237 935	237 935
Årets avs. till yttre fond			89 592	-89 592	
Årets resultat					-86 816
Eget kapital 2025-12-31	17 570 975	476 938	189 592	295 779	-86 816

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	295 780
Avsättning till underhållsfond	-89 592
årets förlust	-86 816
	119 372
disponeras så att i ny räkning överföres	119 372
	119 372

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 536 050	1 480 153
Övriga rörelseintäkter		5 335	0
Summa rörelseintäkter		1 541 385	1 480 153
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-964 826	-773 246
Övriga externa kostnader		53 194	-20 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-248 994	-248 994
Summa rörelsekostnader		-1 160 626	-1 042 966
Rörelseresultat		380 759	437 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 575	-675 150
Summa finansiella poster		-467 575	-675 121
Resultat efter finansiella poster		-86 816	-237 935
Årets resultat		-86 816	-237 935

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	30 192 741	30 404 757
Inventarier, verktyg och installationer	5	3 288 343	3 325 321
Summa materiella anläggningstillgångar		33 481 084	33 730 078
Summa anläggningstillgångar		33 481 084	33 730 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	17 449
Övriga fordringar	6	51 090	15 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 793	51 813
Summa kortfristiga fordringar		59 883	85 196
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		148 637	55 758
Summa kassa och bank		148 637	55 758
Summa omsättningstillgångar		208 520	140 954
SUMMA TILLGÅNGAR		33 689 604	33 871 032

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 570 975	17 570 975
Upplåtelseavgifter		476 938	476 938
Reservfond		189 592	100 000
Summa bundet eget kapital		18 237 505	18 147 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		295 780	623 306
Årets resultat		-86 816	-237 935
Summa fritt eget kapital		208 964	385 371
Summa eget kapital		18 446 469	18 533 284
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	14 882 267
Summa långfristiga skulder		0	14 882 267
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 018 892	160 500
Leverantörsskulder		0	29 110
Aktuella skatteskulder		102 106	108 486
Övriga skulder		9 632	18 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	112 505	138 418
Summa kortfristiga skulder		15 243 135	455 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 689 604	33 871 032

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-86 816

-237 935

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

248 994

248 994

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

162 178

11 059

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

25 313

16 171

Förändring av kortfristiga skulder

-62 362

20 241

Kassaflöde från den löpande verksamheten

125 129

47 471

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Nytt lån

200 000

0

Amorteringar

-232 250

-160 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-32 250

-160 500

Årets kassaflöde

92 879

-113 029

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

55 758

168 787

Likvida medel vid årets slut

148 637

55 758

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt 0,3% av taxeringsvärdet då underhållsplan saknas. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillgång

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Lån

Alla amorteringar och alla lån som ska omsättas under året redovisas som kortfristiga skulder.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Föreningen har inte några värmekostnader

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesint garage/p-platser	77 832	69 614
Avgifter bostadsrätt	1 198 446	1 152 415
Hysesintäkter lokaler momspl	186 285	165 231
Hysesintäkt lägenhet	69 485	73 767
Öres- och kronutjämning	2	2
Övriga sidointäkter	4 000	19 124
	1 536 050	1 480 153

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	52 016	50 090
Fjärrvärme	278 710	272 868
Vatten och avlopp	107 916	66 880
Sophämtning	90 029	57 425
Fastighetsförsäkringspremier	43 944	30 931
El	38 037	36 943
Grundavtal	105 490	130 711
Reparation och underhåll	203 967	78 677
Övriga fastighetskostnader	34 364	38 041
Programvaror	4 359	4 686
Styrelsearvoden som inte är lön	5 994	5 994
	964 826	773 246

Not 4 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	32 123 680	32 123 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 123 680	32 123 680
Ingående avskrivningar	-2 289 564	-2 077 548
Årets avskrivningar	-212 016	-212 016
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 501 580	-2 289 564
Utgående redovisat värde	29 622 100	29 834 116
Bokfört värde byggnader	18 700 050	18 912 066
Bokfört värde mark	10 922 050	10 922 050
	29 622 100	29 834 116

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	3 697 726	3 697 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 697 726	3 697 726
Ingående avskrivningar	-372 406	-335 428
Årets avskrivningar	-36 978	-36 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-409 384	-372 406
Utgående redovisat värde	3 288 342	3 325 320

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 090	0
	51 090	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 793	51 813
	8 793	51 813

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB, 32668372	2,66	2026-09-28	7 745 000	7 869 500
SEB, 32669468	2,66	2026-09-28	5 503 250	5 611 000
SEB, 33405456	2,66	2026-09-28	570 642	570 642
SEB, 42009318	2,63	2026-10-28	1 000 000	1 000 000
SEB, 49577982	2,66	2026-07-28	200 000	
			15 018 892	15 051 142

Amorteringar enligt avtal 232 250

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 15 018 892 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 13 857 642 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	17 154 000	17 154 000
	17 154 000	17 154 000

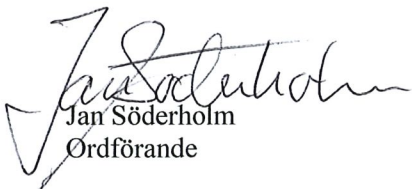
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 133	13 473
Upplupen VA	15 599	0
Upplupen fjärrvärmekostnad	58 864	0
Upplupen elkostnad	6 810	0
Upplupen sophämningskostnad	21 099	0
Övriga upplupna kostnader	0	124 945
	112 505	138 418

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-09

2026-06-15

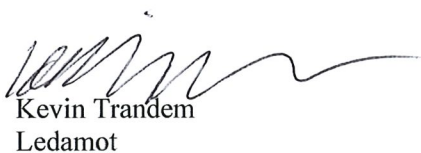
Karlstad, ~~Den dag som framgår av min elektroniska underskrift~~


Jan Söderholm
Ordförande


Anna Lavendell
Ledamot


Peter Schotte
Ledamot

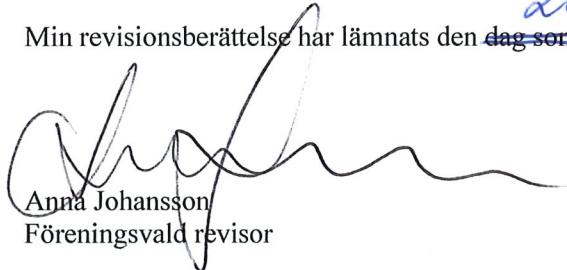
Katarina Sundström
Ledamot


Kevin Trandem
Ledamot



2026-06-15

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


Anna Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lodjuret 26, org nr 769621-5974

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lodjuret 26 för verksamhetsår 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 31 december 2025 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.

Jag har utfört revisionen lekmannamässigt då jag är föreningsvald, boende i fastigheten och medlem i föreningen. Dock anser jag att jag utfört revisionen oberoende och objektivt med professionellt skeptisk inställning genom hela revisionen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar: Mina 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 på fel, 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 lekmannamässigt alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Utöver detta

identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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.

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 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.

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
- 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 av en lekmannarevisor 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

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. Min uppfattning är att styrelsen arbetat hårt för att uppnå detta och komma till rätta med de påpekanden som noterats i mitt separata dokument.

Till följd av den goda viljan och det hårda arbetet att ta kontroll över den ekonomiska förvaltningen, vilket styrelsen i stort lyckats uppnå på det nya verksamhetsåret, bl a genom att avsätta föreningens kassör och upphandla en extern ekonomisk förvaltning, tillstyrker jag att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Anna Johansson 2026-06-15