

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:3

769633-2316

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostäder. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lindholmen 2:21, som är en 3D-fastighet. På fastigheten finns 168 st bostadsrättslägenheter. Föreningen ingår i Karlatornets Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar i huset t.ex. grund, stomme, fasad, hissar, gemensamhetsutrymmen, mm.

Föreningen ingår som en del i Karlatornet tillsammans med bl.a. ytterligare tre andra bostadsrättsföreningar, ägarlägenheter och hotell.

Brf Karlatornet 1:3 är en äkta bostadsrättsförening. Balder Bostad AB som under 2024 förvärvade ej upplåtna bostadsrätter (dvs infriade entreprenörens köpgaranti) har fortsatt i detta inledningsskede ett större antal bostadsrätter i föreningen i sin ägo. Dessa bostadsrätter är under försäljning. Då ingen annan föresats finns hos Balder Bostad AB än att i takt marknaden finns överlåta dessa bostadsrätter till nya boende inräknas de som kvalificerande underlag i bedömningen av föreningens status.

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 26:e oktober 2021.

Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 15:e mars 2021.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni 2025.

Finansiering

Föreningens lån är placerade hos Nordea och ligger med löpande ränta då de fortfarande inte är placerade i hypotekslån. Av den anledningen redovisas hela summan som kortfristig.

Fastighetsförsäkring

Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknat med Länsförsäkringar.

Fastighetsförsäkring är tecknad med en panel av fyra försäkringsbolag (Allianz, Trygg-Hansa, Chubb European och AIG).

Fastighetsförsäkringen tecknas, och faktureras till föreningen, av samfälligheten.

Då majoriteten av föreningens underhållsbehov ligger inom Karlatornets Samfällighetsförenings ansvar för gemensamhetsanläggningars underhåll inväntar föreningen den underhållsplan som Karlatornets Samfällighetsförening skall ta fram under året. När deras underhållsplan är på plats kan utgångspunkt tas i denna för såväl avsättning för underhåll som för relevant redovisningsmässig komponentindelning av fastigheten. I avvaktan på detta sker såväl avsättning till fond för yttre underhåll som avskrivning enligt ekonomisk plan.

Avtal/förvaltning

Teknisk förvaltare är Optimal från och med 2025-05-01.

Ekonomisk förvaltare är Ekonomipartner N.A. AB.

Avtal är tecknat med Clarion Hotel Karlatornet för tillgång till gym för föreningens medlemmar.

Nyttjanderättsavtal för garage- och parkeringsplatser är tecknat med KS Garage AB.

Avtal om driftmedia och nyttjanderätt till fastighet är tecknat med Karlastaden Media AB.

Föreningens avtal med entreprenören omfattar fem års garanti.

Kostnads- och avgiftsgaranti har tecknats med Karlatornet Holding 1A AB. Avtalet garanterar att föreningens driftskostnader inte överskrider det totala belopp som framgår av föreningens ekonomiska plan fram till och med 31:a mars 2025 för att lämna medlemmarnas årsavgifter oförändrade till detta datum. Avräkning av verkliga kostnader mot ekonomisk plan har skett under året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2025 har 9 st överlåtelse skett.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 145 st.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 14% från 1 april 2025. Serviceavgiften oförändrad.

Styrelsen har inför 2026 inte beslutat om höjning av avgifterna.

Styrelse

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämman har bestått av:

- Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande
- Kerstin Brolén, ordinarie ledamot
- Marie Gedda, ordinarie ledamot
- Oscar Taube, ordinarie ledamot

Den aktuella styrelsen består per bokslutsdatum av:

- Rickard Möllerström, ordförande
- Tomas Kåberger, ordinarie ledamot
- Anders Ahl, ordinarie ledamot
- Kristian Matiqsson, ordinarie ledamot
- Niclas Ramström, ordinarie ledamot
- Joakim Samuelsson, ordinarie ledamot

Styrelsen har hållit 8 st sammanträden, varav ett konstituerande, som protokollförts.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Rickard Möllerström och Kristian Matiqsson i förening.

Revisorer

Extern, auktoriserad revisor har varit Magnus Nyman på Magnus Nyman Revision AB.

Styrelsens årsberättelse

Som ny styrelse i en komplex byggnad har vi haft ett fokus på att lära känna kontaktpersoner och att förstå byggnadens olika lösningar, funktioner och organisationsformer. Vi har haft flera möten med den tidigare styrelsen och övriga inblandade parter såsom Optimal, Balder, Doxa, Samfälligheten, Nordea, KS Media och KS Garage.

Styrelsen huvuduppgift är föreningens ekonomi, att förstå vad som kostar pengar och vilka avtal som ingåtts tidigare.

Föreningen har ett relativt lågt ägande av medlemmar vilket visat sig vara avgörande för våra möjligheter att binda räntorna för föreningens lån. Att öka andelen sålda bostäder till medlemmar som också bor i lägenheterna (privatpersoner) är angeläget för oss som redan bor här. Just nu i skrivande stund äger Balder 77 bostäder av de 168 som ingår i vår förening.

Styrelsen har också arbetat aktivt med att få kontroll över andrahandsuthyrningar i föreningen. Vi har etablerat rutiner för sådana uthyrningar och försökt stävja missbruk kring nyttjandet av AirBnb och liknande tjänster.

Vi som styrelse har även haft dialog med övriga bostadsrättsföreningar i byggnaden. Det finns fyra bostadsrättsföreningar samt en separat samfällighet för ägarlägenheterna. Vi samarbetar kring säkerhet, passagesystem, sophantering och media/IT. Vi har också haft en gemensam dialog och kravställningar i olika frågor gentemot Samfälligheten som ännu inte är övertagen av oss boende.

En öppen fråga har också varit garantibesiktning. Eftersom garantitiden är 5 år kommer den ordinarie garantibesiktningen utföras först när dessa 5 år passerat. Föreningen har därför upphandlat en tjänst om att genomföra en s.k. Särskild Besiktning för att få koll på det mest kritiska kring våra bostäder och utestående garantiärenden. En sådan besiktning kommer att genomföras under september månad 2026. Mer information bör kunna ges inför eller under sommaren.

Till sist har vi sett över och justerat trivselreglerna samt sett över stadgarna som ska gälla för vår förening. Stadgeändringar tas upp till omröstning på kommande årsstämma. Det är viktigt att alla som bor i huset får möjlighet att förstå hur olika system fungerar för att livet här skall fungera bra för alla.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	11 957	7 711		
Resultat efter finansiella poster	-7 451	494	-17 821	-17 564
Soliditet %	90	89		-1
Årsavgift, inkl serviceavgift per kvm upplåten bostadsrätt	916	591		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	99		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	154	146		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 093	11 149		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 093	11 149		
Sparande (kr) per kvadratmeter	78	38		
Räntekänslighet %	12	19		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Detta är främst en bokföringsteknisk effekt av linjära avskrivningar på byggnaden. Då avskrivningar inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde) och amorteringar sker enligt plan, är föreningens ekonomiska ställning alltför god och det negativa resultatet ryms inom avskrivningarnas ram.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 348 647 851			494 394	1 349 142 245
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-158 356	-494 394	-652 750
Avsättning till yttre fond		652 750			652 750
Årets resultat				-7 450 611	-7 450 611
Belopp vid årets utgång	1 348 647 851	652 750	-158 356	-7 450 611	1 341 691 634

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-158 356
Årets resultat	-7 450 611
Summa	-7 608 967

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	665 805
Balanseras i ny räkning	-8 274 772
Summa	-7 608 967

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	11 956 901	7 710 599
Övriga rörelseintäkter	3	253 857	89 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 210 758	7 799 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 720 632	-2 567 522
Övriga externa kostnader	5	-1 758 291	-2 322 760
Personalkostnader	6	-21 087	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 463 872	
Summa rörelsekostnader		-14 963 882	-4 890 282
Rörelseresultat		-2 753 124	2 909 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		199	15 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 697 686	-2 431 263
Summa finansiella poster		-4 697 487	-2 415 323
Resultat efter finansiella poster		-7 450 611	494 394
Resultat före skatt		-7 450 611	494 394
Årets resultat		-7 450 611	494 394

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 485 114 370	1 493 578 242
Summa materiella anläggningstillgångar		1 485 114 370	1 493 578 242
Summa anläggningstillgångar		1 485 114 370	1 493 578 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		542 864	1 584 213
Övriga fordringar		5 791	6 102 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 575 933	562 931
Summa kortfristiga fordringar		2 124 588	8 249 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 656 481	6 240 582
Summa kassa och bank		4 656 481	6 240 582
Summa omsättningstillgångar		6 781 069	14 490 080
SUMMA TILLGÅNGAR		1 491 895 439	1 508 068 322

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 348 647 851	1 348 647 851
Fond för yttre underhåll		652 750	
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 349 300 601</i>	<i>1 348 647 851</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-158 356	
Årets resultat		-7 450 611	494 394
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 608 967</i>	<i>494 394</i>
Summa eget kapital		1 341 691 634	1 349 142 245
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	144 819 572	145 548 228
Leverantörsskulder		918 230	4 883 576
Aktuella skatteskulder		1 969 572	2 587 144
Övriga skulder			782 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 496 431	5 125 058
Summa kortfristiga skulder		150 203 805	158 926 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 491 895 439	1 508 068 322

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 753 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	8 463 872
Erlagd ränta	-4 697 487
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 013 261</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 124 909
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-7 993 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-855 445
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-728 656
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-728 656
--	-----------------

Årets kassaflöde	-1 584 101
-------------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	6 240 582
Likvida medel vid årets slut	4 656 481

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens fastighet har 2025 skrivits av enligt ekonomisk plan. Eftersom samfälligheten ansvarar för den största delen av fastighetens komponenter behöver dess underhållsplan färdigställas för att föreningen i sin tur ska kunna dela upp sin fastighet, inklusive andel av gemensamhetsanläggningar, med relevanta avskrivningstider. Samfällighetens underhållsplan ska vara klar under 2026.

Intäktsredovisning

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

Latent skatt

Föreningens fastighet har förvärvats via förvärv av ekonomisk förening som sedan fusionerats. Transaktionen beskrivs i ekonomisk plan. Latent skatt hänförlig till transaktionen realiseras vid en avyttring av fastigheten. Då föreningens ändamål är att upplåta bostäder för nyttjande utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen.

Övriga upplysningar

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys har upprättats enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift, inkl serviceavgift per kvm upplåten bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning/ yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, kyla, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme och kyla samt IMD av hushållsel och förbrukning av vatten/varmvatten fördelat på BOA. I den obligatoriska serviceavgiften ingår även conciergetjänst, rondering och gym.

Not 3 Intäkter av engångskaraktär

2025

Ersättning av kostnadsgaranti mot ekonomisk plan

228 682

Summa

228 682

Not 4 Driftskostnader

2025

El

901 140

Värme/kyla

893 038

Vatten

209 986

Sprinkler/sopsug

521 893

Samfällighetsavgift

2 194 575

4 720 632

Not 5 Övriga externa kostnader

2025

Försäkringar

666 061

Gym

450 549

Förvaltning och administration

566 214

Övriga externa kostnader

8 354

Styrelsearvoden

67 113

1 758 291

Not 6 Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnaden är hänförlig till sociala avgifter för styrelsearvoden.

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 493 578 242	1 494 378 242
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan		-800 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 493 578 242	1 493 578 242
	Ingående avskrivningar	0	
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-8 463 872	
	Utgående avskrivningar	-8 463 872	
	Redovisat värde	1 485 114 370	1 493 578 242
	Taxeringsvärden	523 000 000	492 393 000
	Taxeringsvärde byggnad: 392.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 131.000.000kr		

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	422 025	525 385
	Övriga förutbetalda kostnader	599 022	37 546
	Upplupen intäkt el/vatten	326 204	
	Upplupen kostnadsgaranti	228 682	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 575 933	562 931

Not 9	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Lån Nordea	144 819 572	145 548 228

Föreningens lån hos Nordea har på balansdagen en ränta om 2,769%.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen ränta lån	969 096	1 433 912
	Upplupen ränta skattekonto	53 449	
	Upplupen kostnad samfällighet		529 442
	Upplupen kostnad media	273 469	2 090 890
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning		15 400
	Upplupen kostnad concierge		48 938
	Förutbetalda årsavgifter	1 074 217	1 006 476
	Upplupen kostnad revision	38 000	
	Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	88 200	
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 496 431	5 125 058

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	145 730 391	145 730 391
	Summa ställda säkerheter	145 730 391	145 730 391

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-10

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rickard Möllerström

Tomas Kåberger

Joakim Samuelsson

Anders Ahl

Niclas Ramström

Kristian Matiqsson

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

Magnus Nyman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.05.2026 17:44

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 11.05.2026 10:33

DOCUMENT ID:

r1SUEGyJGx

ENVELOPE ID:

SJN8EGkJfx-r1SUEGyJGx

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 13 20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

5379c63fa16d153cccbf6fab6069f012a3477646dbb3b66
e7ee77a3761642f43dd7aa622e83312cc858ade9070b5a
10499f19325bdf91bf696a384c7da2aa70b

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN RICKARD MÖLLER STRÖM rickard.mollerstrom@twistenkarlatornet.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:39 11.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/09) IP: 194.237.189.74
2. ANDERS AHL anders.ahl@twistenkarlatornet.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:21 12.05.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/23) IP: 178.174.245.58
3. SVANTE NICLAS RAMST RÖM niclas.ramstrom@twistenkarlatornet.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 23:24 12.05.2026 23:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/19) IP: 84.217.129.3
4. JOAKIM SAMUELSSON joakim.samuelsson@twistenkarlatornet.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 14:25 14.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/12) IP: 90.226.9.151
5. KRISTIAN MATIQSSON kristian.matiqsson@twistenkarlatornet.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:19 14.05.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/26) IP: 82.209.140.233
6. TOMAS ARNE KÅBERGER tomas.kaberger@twistenkarlatornet.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:20 14.05.2026 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/16) IP: 95.193.192.124
7. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	 Signed Authenticated	14.05.2026 17:44 14.05.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 90.237.101.174

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed