

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:2

769633-2308

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:2 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

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 2:20, som är en 3D-fastighet. På fastigheten finns 100 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.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 23:e juni 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.

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

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

Ekonomisk förvaltare under bokslutsåret har varit Ekonomipartner N.A. AB. Från 26-02-01 SBC.

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.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2025 har 3 st överlåtelse skett.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång var 146 st.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 25% från och med 1 februari 2025. Serviceavgiften lämnades oförändrad.

För 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3,5% från och med 1 januari. Serviceavgift lämnas oförändrad.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 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:

- Peter Gimdal, ordinarie ledamot, ordförande
- Nikki Ebad, ordinarie ledamot
- Glenn Elo, ordinarie ledamot

Styrelsen har hållit 10 st sammanträden, varav ett konstituerande, som protokollförts.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Revisorer

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	7 040	5 878	353	
Resultat efter finansiella poster	-3 313	349	-2 146	-2 629
Soliditet %	86	86	54	2
Årsavgift, inkl serviceavgift per kvm upplåten bostadsrätt	1 064	889		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	158	173		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 948	12 008		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 948	12 008		
Sparande (kr) per kvadratmeter	35	53		
Räntekänslighet %	11	13,5		

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 alltjämt 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	511 840 000			349 474	512 189 474
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			349 474	-349 474	0
Avsättning till yttre fond		330 600	-330 600		0
Årets resultat				-3 312 716	-3 312 716
Belopp vid årets utgång	511 840 000	330 600	18 874	-3 312 716	508 876 758

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	18 874
Årets resultat	-3 312 716
Summa	-3 293 842

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	337 212
Balanseras i ny räkning	-3 631 054
Summa	-3 293 842

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	7 039 871	5 877 599
Övriga rörelseintäkter		12 800	85 682
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 052 671	5 963 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 410 789	-1 551 641
Övriga externa kostnader	4	-1 299 808	-1 587 361
Personalkostnader	5	-21 087	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 541 438	
Summa rörelsekostnader		-7 273 122	-3 139 002
Rörelseresultat		-220 451	2 824 279
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 092 271	-2 474 810
Summa finansiella poster		-3 092 265	-2 474 805
Resultat efter finansiella poster		-3 312 716	349 474
Resultat före skatt		-3 312 716	349 474
Årets resultat		-3 312 716	349 474

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	587 529 563	591 071 000
Summa materiella anläggningstillgångar		587 529 563	591 071 000
Summa anläggningstillgångar		587 529 563	591 071 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		51 828	89 243
Övriga fordringar		5 714	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	831 420	444 509
Summa kortfristiga fordringar		888 962	533 752
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 066 123	4 366 392
Summa kassa och bank		1 066 123	4 366 392
Summa omsättningstillgångar		1 955 085	4 900 144
SUMMA TILLGÅNGAR		589 484 648	595 971 144

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		511 840 000	511 840 000
Fond för yttre underhåll		330 600	
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>512 170 600</i>	<i>511 840 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 874	
Årets resultat		-3 312 716	349 474
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 293 842</i>	<i>349 474</i>
Summa eget kapital		508 876 758	512 189 474
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	39 317 348	59 175 350
Summa långfristiga skulder		39 317 348	59 175 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	39 716 004	20 256 658
Leverantörsskulder		447 777	219 560
Övriga skulder			1 599 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 126 761	2 530 814
Summa kortfristiga skulder		41 290 542	24 606 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		589 484 648	595 971 144

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-220 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	3 541 438
Erlagd ränta	-3 089 011
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>231 976</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-355 210
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 778 379

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 901 613
---	-------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-398 656
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-398 656
--	-----------------

Årets kassaflöde	-3 300 269
-------------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	4 366 392
Likvida medel vid årets slut	1 066 123

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 underhållplan färdigställas för att föreningen i sin tur ska kunna dela upp sin fastighet, inklusive andel av gemensamhetsanläggningar, i komponenter 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	Driftskostnader	2025
	El	480 307
	Värme/kyla	478 846
	Vatten	83 659
	Sprinkler/sopsug	266 040
	Samfällighetsavgift	1 101 937
		2 410 789

Not 4	Övriga externa kostnader	2025
	Försäkringar	549 835
	Gym	260 989
	Förvaltning och administration	401 858
	Övriga externa kostnader	20 013
	Styrelsearvoden	67 113
		1 299 808

Not 5 Personalkostnader

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

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	591 071 000	591 571 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan		-500 000
	Utgående anskaffningsvärden	591 071 000	591 071 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 541 438	
	Utgående avskrivningar	-3 541 438	
	Redovisat värde	587 529 562	591 071 000
	Taxeringsvärden	265 000 000	263 171 000
	Taxeringsvärde byggnad: 198.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 67.000.000kr		

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	381 225	422 760
	Övriga förutbetalda kostnader	307 715	21 749
	Upplupen intäkt el/vatten	142 480	
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	831 420	444 509

Not 8	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Lån Nordea	79 033 352	79 432 008

Föreningen har fyra lika stora lån hos Nordea med följande bindningstider:

1år- 2,702% (2026-03-10). Har efter bokslutsdagen bundits om till 2027-03-10 med ränta 2,43%

2år- 4,25% (2026-02-18) Har efter bokslutsdagen bundits om till 2029-02-19 med ränta 3,0%.

3år- 4,08% (2027-02-17)

5år- 4,10% (2029-02-21)

Lånen med förfallodag 2026-02-18 och 2026-03-10 är i sin helhet klassificerade som kortfristiga lån då de förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen. Lånen har placerats om med ny löptid.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	636 670	550 939
	Upplupen ränta lån	237 288	268 656
	Upplupen kostnad samfällighet	0	265 809
	Upplupen kostnad concierge	0	28 688
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	675	12 480
	Upplupen kostnad media (el/vatten/värme/kyla)	125 928	1 404 242
	Upplupen revisionskostnad	38 000	0
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	88 200	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 126 761	2 530 814

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 731 000	79 731 000
	Summa ställda säkerheter	79 731 000	79 731 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Peter Gimdal

Glenn Elo

Nikki Ebad

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

Magnus Nyman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 07:27

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 06.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:

Syc_9R00ZI

ENVELOPE ID:

BJYO50_0bx-Syc_9R00ZI

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 12 20251231.pdf

12 pages

SHA-512:

e5248de7d56211fd7e745ee91bc52cae472055546dd457
17d4f2fea3e0946b797a97132079517f401a74db1fcbd02
2a32560310468761f1ba7bd474e8304f982

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. PETER GIMDAL hpgimdal@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:01 06.05.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/13) IP: 78.69.152.143
2. GLENN ELO glenn.elo@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:05 06.05.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/16) IP: 95.203.61.44
3. NIKKI EBAD nikki.bardi@email.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 08:33 07.05.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 94.191.136.157
4. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevisio n.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 07:27 08.05.2026 06:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 83.223.18.40

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

📎 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