

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:1

769633-2183

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:1 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Karlatornet 1:1 är ett privat bostadsföretag som har till syfte 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.

Brf Karlatornet 1:1 är en äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen registrerades den 11 november 2016. Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 3 juni 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles den 7 juli 2021.

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lindholmen 2:19, som är en 3D fastighet. På fastigheten finns 257 stycken bostadsrättslägenheter om totalt 12 911 kvm. 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.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 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 Service 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.

Medlemsinformation**Överlåtelse**

Under året har 30 st överlåtelse skett.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 369 st.

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 379 st.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämman 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:

- Kristofer Weiler, ordförande
- Hadis Moghaddam, ledamot
- Per Hagberg, ledamot
- Jessica Jarlsdotter Nilisse, ledamot
- Fredrik Johansson, ledamot
- Marwa Makdesi, ledamot
- Jörgen Persson, ledamot
- Johan Alander, suppleant
- Goce Grujoski, suppleant
- Maria Makdesi, suppleant (avsade sig uppdraget 2025-11-30)

Styrelsen har hållit 21 st sammanträden, varav ett konstituerande, som protokollförts.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2025.

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.

Väsentliga händelser**Ekonomi**

Årsavgiften höjdes med 20% den 1 februari 2025. Serviceavgiften lämnades oförändrad.

För 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 9% från och med den 1 januari 2026. Serviceavgiften lämnas oförändrad.

Återställande efter vattenläcka inklusive erhållande av försäkringsersättning.

Övriga händelser

Anslutit föreningen till Bostadsrätterna som är Sveriges största och äldsta organisation för bostadsrättsföreningar.

Skapat en tydlig struktur och etablerat en fungerande informationskanal för medlemmarna i föreningens app, PHM-digital, samt återställt boendepärmen.

Etablerat föreningsöverskridande arbetsgrupper avseende bland annat säkerhet, passagesystem och hissar men också för gemensamt bredband (gruppavtal).

Initierat kontakt och dialog med polisen för att etablera och fördjupa samverkan.

Inlett dialog med Clarion Hotel® Karlatornet för att stärka samarbetet kring gemensamma frågor exempelvis passagelösningar samt erbjudanden till boende i Karlatornet.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	14 515	12 722	3 329	
Resultat efter finansiella poster	-6 315	256	-3 864	-8 849
Soliditet %	85	84	61	2
Årsavgift, inkl serviceavgift per kvm upplåten bostadsrätt	1 121	985		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 932	12 998		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 932	12 998		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	170	207		
Sparande (kr) per kvadratmeter	27	20		
Räntekänslighet %	12	13		

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	946 450 000	645 550		255 865	947 351 415
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			255 865	-255 865	0
avsättning yttre fond		658 461	-658 461		0
Årets resultat				-6 315 140	-6 315 140
Belopp vid årets utgång	946 450 000	1 304 011	-402 596	-6 315 140	941 036 275

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-402 596
Årets resultat	-6 315 140
<i>Summa</i>	-6 717 736

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	671 630
Balanseras i ny räkning	-7 389 366
<i>Summa</i>	-6 717 736

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	14 514 999	12 722 034
Övriga rörelseintäkter		74 393	76 424
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 589 392	12 798 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 883 960	-3 562 136
Övriga externa kostnader	4	-2 404 725	-1 388 925
Personalkostnader	5	-62 000	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 660 668	
Summa rörelsekostnader		-14 011 353	-4 951 061
Rörelseresultat		578 039	7 847 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		184	26 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 893 363	-7 618 515
Summa finansiella poster		-6 893 179	-7 591 532
Resultat efter finansiella poster		-6 315 140	255 865
Resultat före skatt		-6 315 140	255 865
Årets resultat		-6 315 140	255 865

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	1 107 443 922	1 114 104 590
Summa materiella anläggningstillgångar		1 107 443 922	1 114 104 590
Summa anläggningstillgångar		1 107 443 922	1 114 104 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		172 846	195 856
Övriga fordringar		2 591	658 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 547 334	588 896
Summa kortfristiga fordringar		1 722 771	1 443 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 707 203	7 783 427
Summa kassa och bank		2 707 203	7 783 427
Summa omsättningstillgångar		4 429 974	9 227 059
SUMMA TILLGÅNGAR		1 111 873 896	1 123 331 649

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		946 450 000	946 450 000
Fond för yttre underhåll		1 304 011	645 550
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>947 754 011</i>	<i>947 095 550</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-402 596	
Årets resultat		-6 315 140	255 865
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 717 736</i>	<i>255 865</i>
Summa eget kapital		941 036 275	947 351 415
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	124 593 490	125 015 146
Summa långfristiga skulder		124 593 490	125 015 146
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	42 374 476	42 796 132
Leverantörsskulder		927 129	952 964
Aktuella skatteskulder			639 776
Övriga skulder			436 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	2 942 526	6 140 063
Summa kortfristiga skulder		46 244 131	50 965 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 111 873 896	1 123 331 649

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	578 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	6 660 668
Erlagd ränta	-6 893 179
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>345 528</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-279 140
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-4 299 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 232 912
---	-------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-843 312
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-843 312
--	-----------------

Årets kassaflöde	-5 076 224
-------------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	7 783 427
Likvida medel vid årets slut	2 707 203

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, 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 realiserar 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

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

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

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

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

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	832 884
	Värme/kyla	985 648
	Vatten	374 082
	Sprinkler/sopsug	527 638
	Samfällighetsavgift	2 163 708
		4 883 960

Not 4	Övriga externa kostnader	2025
	Försäkringar	696 798
	Självrisker	180 600
	Gym	604 396
	Förvaltning och administration	704 325
	Övriga externa kostnader	23 606
	Styrelsearvoden	195 000
		2 404 725

Not 5 Personal

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	1 114 104 590	1 115 104 590
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan		-1 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 114 104 590	1 114 104 590
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-6 660 668	
	Utgående avskrivningar	-6 660 668	
	Redovisat värde	1 107 443 922	1 114 104 590
	Taxeringsvärden	523 000 000	520 944 000
	Taxeringsvärde byggnad: 387.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 136.000.000kr		

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	475 425	538 323
	Övriga förutbetalda kostnader	663 096	50 573
	Upplupen intäkt el/vatten	408 813	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 547 334	588 896

Not 8	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Lån Nordea	166 967 966	167 811 278

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

1år- 4,5% (2026-10-21)

3år- 4,49% (2027-10-20)

4år- 4,49% (2028-10-18)

5år- 3,08% (2029-10-17)

Lånet med förfallodag 2026-10-21 är i sin helhet klassificerat som kortfristigt lån då det förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen. Lånet kommer att placeras om med ny löptid.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda månadsavgifter	1 395 156	1 125 268
	Upplupen ränta lån	991 326	987 198
	Upplupen kostnad media (el/vatten/värme/kyla)	308 195	3 373 780
	Upplupen kostnad samfällighet	0	521 504
	Upplupen kostnad consierge	0	65 813
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	-47 151	66 500
	Upplupen revisionskostnad	38 000	0
	Upplupna styrelsearvoden inkl soc.avg	257 000	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 942 526	6 140 063

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	168 654 590	168 654 590
	Summa ställda säkerheter	168 654 590	168 654 590

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-04

UNDERSKRIFTER

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kristofer Weiler

Jörgen Persson

Per Hagberg

Jessica Jarlsdotter Nilisse

Fredrik Johansson

Marwa Makdesi

Hadis Moghaddam

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 13:35

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 05.05.2026 11:09

DOCUMENT ID:

HkLRm4D0Wx

ENVELOPE ID:

By8CQ4v0-x-HkLRm4D0Wx

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 11 20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

e99de522b61bd5ad2e05f73fab4c5edebbea8206420cb5
2edbdee56a7f37f36f9a3a4d723e37fe1b8662d5e7d98fe
eb2de25cd966eb797b467d8eb9f8903d594

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. THOMAS KRISTOFER WEILER  	 Signed  Authenticated	05.05.2026 22:31 05.05.2026 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/27) IP: 83.227.222.182
2. JÖRGEN PERSSON  	 Signed  Authenticated	06.05.2026 13:47 06.05.2026 13:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/12) IP: 62.88.128.75
3. PER HAGBERG 	 Signed  Authenticated	07.05.2026 10:02 07.05.2026 06:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/24) IP: 85.230.105.179
4. Jessica Jacqueline Nilisse 	 Signed  Authenticated	07.05.2026 13:29 07.05.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/25) IP: 2.249.152.174
5. Fredrik Johansson 	 Signed  Authenticated	11.05.2026 21:53 11.05.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/02) IP: 82.209.143.17
6. MARWA MAKDESI APHRAM  	 Signed  Authenticated	11.05.2026 22:23 11.05.2026 22:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/01/21) IP: 82.209.140.25
7. HADIS ABDOLLAHI MOGHADDAM 	 Signed  Authenticated	11.05.2026 23:32 11.05.2026 23:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/26) IP: 90.224.151.109
8. MAGNUS NYMAN  	 Signed  Authenticated	12.05.2026 13:35 12.05.2026 13:31	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.

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