

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:4

769633-2191

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 - 11
- Underskrifter	11

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 2:22, som är en 3D-fastighet. På fastigheten finns 56 st bostadsrättslägenheter. Föreningen ingår i Karlatornets Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar i huset.

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

Föreningen ingår som en del i Karlatornet tillsammans med ytterligare tre andra bostadsrättsföreningar, ägarlägenheter och hotell. Totalentreprenör för projektet är Karlastaden Utveckling AB som tecknat entreprenadavtal med Serneke Sverige AB.

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 7:e mars 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 10:e mars 2022.

Försäkring för insatsgaranti har tecknats med Nordic Guarantee.

Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 15:e mars 2021.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 26:e juni 2024.

Fastigheten

Detaljplanen antogs av Göteborgs Stads kommunfullmäktige 15:e juni 2017. Efter att mark- och miljödomstolen avslagit överklaganden, vann detaljplanen laga kraft 18:e december 2017.

Entreprenadkontrakt och projektutvecklingsavtal med Karlastaden Utveckling AB ("KSU"), som tecknats med den ekonomiska föreningen, har övertagits av bostadsrättsföreningen genom fusion. I januari 2025 gick KSU:s entreprenör Serneke Sverige AB i konkurs. Föreningen påverkas inte, mer än indirekt, av konkursen då samtliga föreningens garantier är ställda mot KSU.

Finansiering

Föreningens lån är placerade hos Nordea.

Slutlig avräkning för föreningen har skett under 2024. I samband med slutavräkning avseende byggnationen har även i bostadsrättsföreningen tidigare år resultatförda poster beaktats vilket givit den justeringspost som framgår av tabellen över förändringar i eget kapital.

Upplåtelser/överlåtelse

Vid räkenskapsårets slut var alla lägenheter upplåtna. Första inflyttning skedde i maj 2024. Under 2024 har 15 st överlåtelse skett.

Serneke Bostad AB köpte under 2024 in de lägenheter som ännu inte var upplåtna i enlighet med den garanti om osålda lägenheter som ställts ut. Vid årsskiftet 2024/2025 såldes bolaget Serneke Bostad AB till Balder.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 62 st.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av:

- Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande
- Kerstin Brolén, ordinarie ledamot
- Ola Serneke, ordinarie ledamot, fram till ordinarie föreningsstämma 2024-06-26
- Marie Gedda, ordinarie ledamot, från och med ordinarie föreningsstämma 2024-06-26
- Oscar Taube, ordinarie ledamot från och med ordinarie föreningsstämma 2024-06-26

Den aktuella styrelsen består per bokslutsdatum av:

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

Styrelsen har hållit nio (9) sammanträden, varav ett konstituerande, som protokollförts.

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

Revisorer

Revisor har varit Magnus Nyman

Avtal/förvaltning

Föreningen har under året haft Care of Serneke som teknisk förvaltare. Nytt avtal för teknisk förvaltning är tecknat med 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 och spa 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.

Kostnads- och avgiftsgaranti har tecknats med Karlatornet Holding 1A AB. Avtalet garanterar att föreningens driftskostnader inte överskrider det totala beloppet som framgår av föreningens ekonomiska plan fram till och med 30:e juni 2025 för att lämna medlemmarnas årsavgifter oförändrade till detta datum.

Föreningen har ingen framtagna underhållsplan då majoriteten av föreningens underhållsbehov ligger inom Karlatornets samfällighetsförenings ansvar. Underhållsplan tas fram av samfälligheten.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad med en panel av fyra försäkringsbolag (Allianz, Trygg-Hansa, Chubb European och IF). Ett avtal om gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknat med Länsförsäkringar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 13% från och med 1 juli. Serviceavgifter lämnas oförändrade.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 759			
Resultat efter finansiella poster	259	-7 701	-7 551	-7 139
Soliditet %	92	4		1
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	483			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	120			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 062			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 062			
Sparande (kr) per kvadratmeter	45			
Räntekänslighet %	19			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 215 500	-15 105 196	-7 701 271	25 409 033
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-7 701 271	7 701 271	0
Förändring medlemsinsatser	578 689 500			578 689 500
Justering slutavräkning		22 806 467		22 806 467
Årets resultat			259 359	259 359
Belopp vid årets utgång	626 905 000	0	259 359	627 164 359

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	259 359
<i>Summa</i>	259 359

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	285 750
Balanseras i ny räkning	-26 391
<i>Summa</i>	259 359

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 759 452	0
Övriga rörelseintäkter		4 288	3 939
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 763 740	3 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-915 838	0
Övriga externa kostnader		-703 246	-267 211
Summa rörelsekostnader		-1 619 084	-267 211
Rörelseresultat		1 144 656	-263 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	32 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 301	-7 470 130
Summa finansiella poster		-885 297	-7 437 999
Resultat efter finansiella poster		259 359	-7 701 271
Resultat före skatt		259 359	-7 701 271
Årets resultat		259 359	-7 701 271

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	678 257 420	678 757 420
Summa materiella anläggningstillgångar		678 257 420	678 757 420
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran		0	102 289
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	102 289
Summa anläggningstillgångar		678 257 420	678 859 709
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 282	27 240 499
Fordringar hos koncernföretag		0	6 772 177
Övriga fordringar		2 105 624	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	447 453	7 671 869
Summa kortfristiga fordringar		2 831 359	41 684 569
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 133 247	1 295 070
Summa kassa och bank		3 133 247	1 295 070
Summa omsättningstillgångar		5 964 606	42 979 639
SUMMA TILLGÅNGAR		684 222 026	721 839 348

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		626 905 000	48 215 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		626 905 000	48 215 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	-15 105 197
Årets resultat		259 359	-7 701 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>		259 359	-22 806 468
Summa eget kapital		627 164 359	25 409 032
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	38 581 458	0
Summa långfristiga skulder		38 581 458	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	5 238 371
Övriga skulder till kreditinstitut	5	13 206 150	382 500 000
Leverantörsskulder		2 168 875	4 556 852
Skulder till koncernföretag		0	281 695 493
Aktuella skatteskulder		1 148 744	524 744
Övriga skulder		216 125	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	1 736 315	21 914 856
Summa kortfristiga skulder		18 476 209	696 430 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		684 222 026	721 839 348

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01

2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 144 656
Erlagd ränta	-395 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	748 804

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-726 343
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-300 982

Kassaflöde från den löpande verksamheten -278 521**Finansieringsverksamheten**

Inbetalda insatser	578 689 500
Upptagna lån	51 852 420
Amortering av lån	-64 812
Poster hänförliga till avräkning	-628 360 410

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 116 698**Årets kassaflöde 1 838 177****Likvida medel vid årets början 1 295 070****Likvida medel vid årets slut 3 133 247**

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

Avskrivning av föreningens byggnad kommer att ske från och med 2025 (året efter slutbesiktning).

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad	100 år	1

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 medför en latent skatteskuld i föreningen med ca 18,5 mkr. Denna 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen 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 per kvadratmeter upplåten med 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, 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, vatten och kyla samt IMD av hushållsel och förbrukning av vatten/varmvatten fördelat på BOA. I den obligatoriska serviceavgiften ingår även conciergetjänst, rondering samt gym och spa.

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	678 757 420	0
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	0	678 757 420
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan	-500 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	678 257 420	678 757 420
	Redovisat värde	678 257 420	678 757 420
	Taxeringsvärden	221 593 000	0
	Taxeringsvärde byggnad: 156.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 65.593.000kr		

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	0	7 671 869
	Förutbetalda försäkringspremier	398 263	0
	Övriga förutbetalda kostnader	49 190	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	447 453	7 671 869

Not 5	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

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

1år- 3,341% (2025-07-04)

2år- 3,93% (2026-06-17)

3år- 3,81% (2027-06-16)

5år- 3,92% (2029-06-20)

Lånet med förfallodag 2025-07-04 är i sin helhet klassificerat som kortfristigt lån då det förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen. Lånet kommer då att placeras om med ny löptid.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	0	331 033
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	0	21 538 028
	Upplupen ränta bankkonto	0	45 795
	Upplupen ränta lån	489 445	0
	Upplupen kostnad concierge	16 875	0
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	10 063	0
	Upplupen kostnad media (el/vatten/värme/kyla)	570 711	0
	Upplupen kostnad samfällighet	228 629	0
	Förutbetalda årsavgifter	420 592	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 736 315	21 914 856

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 852 420	51 852 420
	Summa ställda säkerheter	51 852 420	51 852 420

UNDERSKRIFTER

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Lindström
Styrelseordförande

Kerstin Brolén

Marie Gedda

Oscar Taube

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2025 15:34

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 12.06.2025 10:35

DOCUMENT ID:

r1fEIWzumlg

ENVELOPE ID:

H1gQU-f07eg-r1fEIWzumlg

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 14 20241231.pdf

11 pages

SHA-512:

197772657d2a2820182613e6c9cf616155ad096322a6b
074314d026f4741cedd67f5c6ab4681d98d4b72e917193
f9de73c16f8ef6fc4748fd9bee57a288ac73c

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. Eric Oscar Taube oscar@braboende.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 12:34 12.06.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/27) IP: 31.209.35.3
2. MARIE HELENE GEDDA marie.gedda@geddafast.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 13:38 12.06.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/19) IP: 213.212.63.65
3. KERSTIN BROLÉN kerstin.brolen@doxaprojektutveckling.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 13:50 12.06.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 90.231.229.23
4. PATRIK LINDSTRÖM patrik.lindstrom@doxa.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 13:56 12.06.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/08) IP: 212.247.121.186
5. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 15:34 12.06.2025 15:31	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.

📎 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