

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:2

769633-2308

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:2 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 2:20, som är en 3D-fastighet. På fastigheten finns 100 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 23:e juni 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 7:e juli 2021.

Försäkring för insatsgaranti har tecknats med Gar-Bo.

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/överlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var alla lägenheter upplåtna. Första inflyttning skedde i november 2023. Under 2024 har 26 st överlåtelser 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 147 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 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 belopp som framgår av föreningens ekonomiska plan fram till och med 31:a december 2024 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 25% från och med 1 januari. 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	5 878	353		
Resultat efter finansiella poster	349	-2 146	-2 629	-2 710
Soliditet %	86	54	2	4
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	889			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	173			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 008			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 008			
Sparande (kr) per kvadratmeter	53			
Räntekänslighet %	13,5			

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% då inflyttning skett under 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	337 504 600	-5 659 098	-2 145 627	329 699 875
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 145 627	2 145 627	0
Förändring medlemsinsatser	174 335 400			174 335 400
Justering slutavräkning		7 804 725		7 804 725
Årets resultat			349 474	349 474
Belopp vid årets utgång	511 840 000	0	349 474	512 189 474

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	349 474
<i>Summa</i>	<i>349 474</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	330 600
Balanseras i ny räkning	18 874
<i>Summa</i>	<i>349 474</i>

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	5 877 599	353 263
Övriga rörelseintäkter		85 682	25 246
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 963 281	378 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 551 641	–
Övriga externa kostnader		-1 587 361	-9 371
Summa rörelsekostnader		-3 139 002	-9 371
Rörelseresultat		2 824 279	369 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 474 810	-2 516 951
Summa finansiella poster		-2 474 805	-2 514 765
Resultat efter finansiella poster		349 474	-2 145 627
Resultat före skatt		349 474	-2 145 627
Årets resultat		349 474	-2 145 627

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	591 071 000	591 571 000
Summa materiella anläggningstillgångar		591 071 000	591 571 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		–	123 195
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	123 195
Summa anläggningstillgångar		591 071 000	591 694 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89 243	2 496 937
Fordringar hos koncernföretag		–	6 367 970
Övriga fordringar		–	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	444 509	7 796 628
Summa kortfristiga fordringar		533 752	16 661 566
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 366 392	402 610
Summa kassa och bank		4 366 392	402 610
Summa omsättningstillgångar		4 900 144	17 064 176
SUMMA TILLGÅNGAR		595 971 144	608 758 371

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		511 840 000	337 504 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>511 840 000</i>	<i>337 504 600</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		–	-5 659 097
Årets resultat		349 474	-2 145 627
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>349 474</i>	<i>-7 804 724</i>
Summa eget kapital		512 189 474	329 699 876
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	59 175 350	–
Summa långfristiga skulder		59 175 350	–
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 256 658	110 240 650
Leverantörsskulder		219 560	4 750 806
Skulder till koncernföretag		–	156 124 909
Aktuella skatteskulder		–	316 684
Övriga skulder		1 599 288	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	2 530 814	7 625 446
Summa kortfristiga skulder		24 606 320	279 058 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		595 971 144	608 758 371

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 824 279
Erlagd ränta	-2 248 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	575 861
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 963 185
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 264 216

Kassaflöde från den löpande verksamheten	274 830
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser	174 335 400
Upptagna lån	79 731 000
Amortering av lån	-298 992
Poster hänförliga till avräkning	-250 078 456

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 688 952
--	------------------

Årets kassaflöde	3 963 782
-------------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	402 610
Likvida medel vid årets slut	4 366 392

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 3,6 mkr. Denna 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.

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 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 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	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	591 571 000	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	591 571 000
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan	-500 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	591 071 000	591 571 000
	Redovisat värde	591 071 000	591 571 000
	Taxeringsvärden	263 171 000	–
	Taxeringsvärde byggnad: 184.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 79.171.000kr		

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	0	7 796 628
	Förutbetalda försäkringspremier	422 760	–
	Övriga förutbetalda kostnader	21 749	–
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444 509	7 796 628

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 hos Nordea med följande bindningstider:

1år- 4,251% (2025-03-03). Har efter bokslutsdagen bundits om till 2026-03-10 med 3,138%

2år- 4,25% (2026-02-18)

3år- 4,08% (2027-02-17)

5år- 4,10% (2029-02-21)

Lånet med förfallodag 2025-03-03 är i sin helhet klassificerat som kortfristigt lån då det förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen. Lånet har placerats med ny löptid.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	0	95 407
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	0	7 148 644
	Förutbetalda årsavgifter	550 939	339 127
	Upplupen ränta lån	268 656	42 268
	Upplupen kostnad samfällighet	265 809	–
	Upplupen kostnad concierge	28 688	–
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	12 480	–
	Upplupen kostnad media (el/vatten/värme/kyla)	1 404 242	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 530 814	7 625 446

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 731 000	79 731 000
	Summa ställda säkerheter	79 731 000	79 731 000

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 15:07

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 12.06.2025 10:32

DOCUMENT ID:

SJgS2xGOMxe

ENVELOPE ID:

SJEhlGdmlx-SJgS2xGOMxe

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 12 20241231.pdf

11 pages

SHA-512:

4e29089cae5c5d6d6b1aa26eaedcaae6c37bb172ca1f2e
a30a50f2018ec203048a30ecb758e3b37215258c19825b
100a39139391b6caa1ce76f1d15334fcec38

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 12:33 12.06.2025 12:32	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 13:36 12.06.2025 13:36	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 13:48 12.06.2025 13:48	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 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/08) IP: 212.247.121.186
5. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 15:07 12.06.2025 15:05	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