

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:1

769633-2183

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:1 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 2:19, som är en 3D-fastighet. På fastigheten finns 257 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 3: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 augusti 2023. Under 2024 har 28 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 369 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 till och med 30:e november 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 20% 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	12 722	3 329		35
Resultat efter finansiella poster	256	-3 864	-8 849	-8 766
Soliditet %	84	61	2	4
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	985			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 998			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	12 998			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	207			
Sparande (kr) per kvadratmeter	20			
Räntekänslighet %	13			

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% från föregående år beroende på att inflyttning påbörjats 2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	795 550 905		-18 483 340	-3 864 137	773 203 428
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-3 864 137	3 864 137	0
avsättning yttre fond		645 550			645 550
Förändring medlemsinsatser	150 899 095				150 899 095
Justering slutavräkning			22 347 477		22 347 477
Årets resultat				255 865	255 865
Belopp vid årets utgång	946 450 000	645 550	0	255 865	947 351 415

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	255 865
Summa	255 865

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	658 461
Balanseras i ny räkning	-402 596
Summa	255 865

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		12 722 034	3 328 954
Övriga rörelseintäkter			76 424	217 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			12 798 458	3 546 930
Rörelsekostnader				
Driftskostnader			-3 562 136	-539 406
Övriga externa kostnader			-1 388 925	-135 276
Summa rörelsekostnader			-4 951 061	-674 682
Rörelseresultat			7 847 397	2 872 248
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter			26 983	1 816 489
Räntekostnader och liknande resultatposter			-7 618 515	-8 552 874
Summa finansiella poster			-7 591 532	-6 736 385
Resultat efter finansiella poster			255 865	-3 864 137
Resultat före skatt			255 865	-3 864 137
Årets resultat			255 865	-3 864 137

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	1 114 104 590	1 115 104 590
Summa materiella anläggningstillgångar		1 114 104 590	1 115 104 590
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		–	244 636
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	244 636
Summa anläggningstillgångar		1 114 104 590	1 115 349 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		195 854	708 795
Fordringar hos koncernföretag		–	142 110 961
Övriga fordringar		658 880	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	588 896	12 443 167
Summa kortfristiga fordringar		1 443 632	155 262 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 783 427	6 466 897
Summa kassa och bank		7 783 427	6 466 897
Summa omsättningstillgångar		9 227 059	161 729 880
SUMMA TILLGÅNGAR		1 123 331 649	1 277 079 106

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		946 450 000	795 550 905
Fond för yttre underhåll		645 550	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>947 095 550</i>	<i>795 550 905</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		–	-18 483 340
Årets resultat		255 865	-3 864 137
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>255 865</i>	<i>-22 347 477</i>
Summa eget kapital		947 351 415	773 203 428
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	125 015 146	125 858 459
Summa långfristiga skulder		125 015 146	125 858 459
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	42 796 132	42 796 131
Leverantörsskulder		952 964	581 985
Skulder till koncernföretag		–	308 226 001
Aktuella skatteskulder		639 776	639 776
Övriga skulder		436 153	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	6 140 063	25 773 326
Summa kortfristiga skulder		50 965 088	378 017 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 123 331 649	1 277 079 106

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	7 847 397
Erhållen ränta	26 983
Erlagd ränta	-6 631 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 243 069

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-77 443
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	5 032 575

Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 198 201
---	------------------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda medlemsinsatser	150 889 095
Amortering av lån	-843 312
Poster hänförliga till avräkning	-154 927 454

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 881 671
--	-------------------

Årets kassaflöde	1 316 530
-------------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	6 466 897
Likvida medel vid årets slut	7 783 427

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
Byggnader	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 23,4 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

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

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, 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

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	1 115 104 590	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	1 115 104 590
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan	-1 000 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 114 104 590	1 115 104 590
	Redovisat värde	1 114 104 590	1 115 104 590
	Taxeringsvärden	520 944 000	–
	Taxeringsvärde byggnad: 361.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 159.944.000kr		

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	0	12 443 167
	Förutbetalda försäkringspremier	538 323	–
	Övriga förutbetalda kostnader	50 573	–
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588 896	12 443 167

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- 3,228% (2025-11-11)

3år- 4,5% (2026-10-21)

4år- 4,49% (2027-10-20)

5år- 4,49% (2028-10-18)

Lånet med förfallodag 2025-11-11 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 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	–	24 845 910
	Förutbetalda månadsavgifter	1 125 268	927 416
	Upplupen ränta lån	987 198	–
	Upplupen kostnad media (el/vatten/värme/kyla)	3 373 780	–
	Upplupen kostnad samfällighet	521 504	–
	Upplupen kostnad consierge	65 813	–
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	66 500	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 140 063	25 773 326

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	168 654 590	168 654 590
	Summa ställda säkerheter	168 654 590	168 654 590

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 14:38

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 12.06.2025 10:29

DOCUMENT ID:

HJluGxGOQlg

ENVELOPE ID:

SyIWlzdQxl-HJluGxGOQlg

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 11 20241231.pdf

11 pages

SHA-512:

62e01a17babf2f2160b9bebb810c2af5f29a40ed16ab839

13e4781fe49681c6b1af10eb885a72effac3d514ebbf5b

5aedb921032d1884e19161f20a25a1e683

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 12:32 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 13:35	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 13:47 12.06.2025 13:46	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 13:54 12.06.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/08) IP: 212.247.121.186
5. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 14:38 12.06.2025 14:35	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