

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:3

769633-2316

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:3 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 2:21, som är en 3D-fastighet. På fastigheten finns 168 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 26:e oktober 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 12:e januari 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/överlåtelser

Vid räkenskapsårets slut var alla lägenheter upplåtna. Första inflyttning skedde i februari 2024. Under 2024 har 30 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 135 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 mars 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 14% från och med 1 april. 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	7 711			75
Resultat efter finansiella poster	494	-17 821	-17 564	-16 497
Soliditet %	89		-1	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	591			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	146			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	11 149			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 149			
Sparande (kr) per kvadratmeter	38			
Räntekänslighet %	19			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 671 000	-34 541 236	-17 821 218	6 308 546
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-17 821 218	17 821 218	0
Förändring medlemsinsatser	1 289 976 851			1 289 976 851
Justering slutavräkning		52 362 454		52 362 454
Årets resultat			494 394	494 394
Belopp vid årets utgång	1 348 647 851	0	494 394	1 349 142 245

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	494 394
<i>Summa</i>	494 394

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	652 750
Balanseras i ny räkning	-158 356
<i>Summa</i>	494 394

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	7 710 599	–
Övriga rörelseintäkter		89 400	6 565
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 799 999	6 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 567 522	–
Övriga externa kostnader		-2 322 760	-631 224
Summa rörelsekostnader		-4 890 282	-631 224
Rörelseresultat		2 909 717	-624 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 940	144 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 431 263	-17 340 938
Summa finansiella poster		-2 415 323	-17 196 560
Resultat efter finansiella poster		494 394	-17 821 219
Resultat före skatt		494 394	-17 821 219
Årets resultat		494 394	-17 821 219

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	1 493 578 242	1 494 378 242
Summa materiella anläggningstillgångar		1 493 578 242	1 494 378 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		–	236 187
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	236 187
Summa anläggningstillgångar		1 493 578 242	1 494 614 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 584 213	3 466 500
Fordringar hos koncernföretag		–	30 021 711
Övriga fordringar		6 102 354	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	562 931	8 617 854
Summa kortfristiga fordringar		8 249 498	42 106 124
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 240 582	12 815 396
Summa kassa och bank		6 240 582	12 815 396
Summa omsättningstillgångar		14 490 080	54 921 520
SUMMA TILLGÅNGAR		1 508 068 322	1 549 535 949

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 348 647 851	58 671 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 348 647 851</i>	<i>58 671 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		–	-34 541 235
Årets resultat		494 394	-17 821 219
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>494 394</i>	<i>-52 362 454</i>
Summa eget kapital		1 349 142 245	6 308 546
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		–	15 457 246
Övriga skulder till kreditinstitut	5	145 548 228	817 173 000
Leverantörsskulder		4 883 576	1 704 420
Skulder till koncernföretag		–	656 746 972
Aktuella skatteskulder		2 587 144	1 235 144
Övriga skulder		782 071	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	5 125 058	50 910 621
Summa kortfristiga skulder		158 926 077	1 543 227 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 508 068 322	1 549 535 949

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 909 717
Erhållen ränta	15 940
Erlagd ränta	-1 059 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 866 298

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 317 919
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	9 004 372

Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 188 589
---	-------------------

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	1 289 976 851
Upptagna lån	145 730 392
Amortering av lån	-182 164
Poster hänförliga till avräkning	-1 454 288 482

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 763 403
--	--------------------

Årets kassaflöde	-6 574 814
-------------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	12 815 396
Likvida medel vid årets slut	6 240 582

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 43,7 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

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	1 494 378 242	–
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	–	1 494 378 242
Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan	-800 000	–
Utgående anskaffningsvärden	1 493 578 242	1 494 378 242
Redovisat värde	1 493 578 242	1 494 378 242
Taxeringsvärden	492 393 000	–
Taxeringsvärde byggnad: 338.000.000kr		
Taxeringsvärde mark: 154.393.000kr		

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränta Karlatornet AB	–	8 617 854
Förutbetalda försäkringspremier	525 385	–
Övriga förutbetalda kostnader	37 546	–
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	562 931	8 617 854

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

Föreningens lån hos Nordea har en ränta om 3,985% och löper på ett år fram till 2025-07-04 då det kommer att bindas i fyra delar med löptider om 1, 2, 3 och 5 år.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	–	707 218
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	–	50 136 395
	Upplupen ränta lån	1 433 912	62 008
	Övriga förutbetalda intäkter	–	5 000
	Upplupen kostnad samfällighet	529 442	–
	Upplupen kostnad media	2 090 890	–
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	15 400	–
	Upplupen kostnad concierge	48 938	–
	Förutbetalda årsavgifter	1 006 476	–
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 125 058	50 910 621

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	145 730 391	145 479 000
	Summa ställda säkerheter	145 730 391	145 479 000

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 15:16

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 12.06.2025 10:34

DOCUMENT ID:

SJN-WfOmlx

ENVELOPE ID:

SkmbbMumlx-SJN-WfOmlx

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 13 20241231.pdf

11 pages

SHA-512:

c83a9087fc192f8e523d589c8fe20260d942d549a677ecf
0f9802e1475c0226bdc82eac4392727d28c9fdece18990
855529cbd6580ae7c56d22f37a2a2010ac0

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 12:33	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 13:37 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 13:49 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 13:54 12.06.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/08) IP: 212.247.121.186
5. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 15:16 12.06.2025 15:14	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