

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:4

769633-2191

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:4 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 Karlatornet 1:4 (Skylevel) har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. 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 om totalt 5.715kvm. 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.

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

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 7:e mars 2022.

Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket 15:e mars 2021.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni 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 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.

Föreningens avtal med entreprenören omfattar fem års garanti.

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. Avräkning av verkliga kostnader mot ekonomisk plan har skett under året.

Medlemsinformation**Överlåtelser**

Under 2025 har 8 st överlåtelser skett.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 69 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:

- Andreas Nyberg, ordförande
- Martin Carlsson, ledamot
- Mathias Krümmel, ledamot
- Andrei Sin, ledamot
- Björn Sjöström, ledamot
- Milliam Stenklef, ledamot
- Emilio Strukelj, ledamot
- Hannah Bohwalli Engwall, suppleant

Styrelsen har hållit 7 st sammanträden, varav ett konstituerande, som protokollförts.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening varav den ena ska vara ordföranden.

Revisorer

Extern, auktoriserad revisor har varit Magnus Nyman på Magnus Nyman Revision AB.

Väsentliga händelser

Årsavgifterna har höjts med 13% från och med 1 juli 2025. Serviceavgiften oförändrad.

För 2026 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 24% från och med 1 januari. Serviceavgiften lämnas oförändrad.

Styrelsen har under året fokuserat på etablering av administrativa system, överlämning från tidigare styrelse och strukturering av ansvar och arbetsprocesser.

Omfattande analyser har gjorts av föreningens ekonomi såsom genomgång av budget och prognoser, identifiering av kostnadsökningar och arbete med åtgärdsprogram för långsiktig ekonomisk stabilitet.

Föreningens ekonomi har varit stabil under 2025, men ökade kostnader för energi, teknisk drift och samfällighet påverkar framtida utveckling.

En systematiskt genomgång har påbörjats av föreningens avtal med fokus på kostnadseffektivitet, kvalitet och långsiktiga villkor. Särskild uppmärksamhet har riktats mot bredband, energi och teknisk förvaltning.

Föreningen har under året arbetat aktivt med garantiärenden kopplade till fastigheten.

För att stärka garantiärenden och identifiera fel före den ordinarie garantibesiktning som sker efter 5 år, har föreningen planerat in en extra besiktning av föreningens fastighet i juni 2026.

Ett omfattande arbete har genomförts för att förbättra tryggheten i fastigheten genom utveckling av passagesystem, införande av nytt hissystem med behörighetsstyrning och planering av kamerasystem. Föreningen har även arbetat med att stärka gemenskapen genom medlemsaktiviteter och sociala event.

Föreningen är en del av Karlatornets samfällighetsförening som hanterar gemensamma funktioner i Karlatornet. Under året har samverkan mellan de fyra bostadsrättsföreningarna intensifierats och arbete pågår inför övertagande av större ansvar i samfälligheten.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	4 988	2 759		
Resultat efter finansiella poster	-4 388	259	-7 701	-7 551
Soliditet %	92	92	4	
Årsavgift, inkl serviceavgift per kvm upplåten bostadsrätt	872	483		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	100		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	143	120		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 016	9 062		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	9 016	9 062		
Sparande (kr) per kvadratmeter	32	45		
Räntekänslighet %	10	19		

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	626 905 000			259 359	627 164 359
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			259 359	-259 359	0
Avsättning till yttre fond		285 750	-285 750		0
Årets resultat				-4 387 944	-4 387 944
Belopp vid årets utgång	626 905 000	285 750	-26 391	-4 387 944	622 776 415

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-26 391
Årets resultat	-4 387 944
Summa	-4 414 335

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	291 465
Balanseras i ny räkning	-4 705 800
Summa	-4 414 335

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	4 988 255	2 759 452
Övriga rörelseintäkter	3	608 811	4 289
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 597 066	2 763 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 078 567	-915 838
Övriga externa kostnader	5	-1 422 655	-703 247
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 573 571	
Summa rörelsekostnader		-8 074 793	-1 619 085
Rörelseresultat		-2 477 727	1 144 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 297	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 913 514	-885 301
Summa finansiella poster		-1 910 217	-885 297
Resultat efter finansiella poster		-4 387 944	259 359
Resultat före skatt		-4 387 944	259 359
Årets resultat		-4 387 944	259 359

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	673 683 849	678 257 420
Summa materiella anläggningstillgångar		673 683 849	678 257 420
Summa anläggningstillgångar		673 683 849	678 257 420
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61 001	278 282
Övriga fordringar		4 928	2 105 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 399 103	447 453
Summa kortfristiga fordringar		1 465 032	2 831 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 459 143	3 133 247
Summa kassa och bank		1 459 143	3 133 247
Summa omsättningstillgångar		2 924 175	5 964 606
SUMMA TILLGÅNGAR		676 608 024	684 222 026

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		626 905 000	626 905 000
Fond för yttre underhåll		285 750	
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>627 190 750</i>	<i>626 905 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 391	
Årets resultat		-4 387 944	259 359
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 414 335</i>	<i>259 359</i>
Summa eget kapital		622 776 415	627 164 359
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 634 556	38 581 458
Summa långfristiga skulder		25 634 556	38 581 458
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 893 804	13 206 150
Leverantörsskulder		288 248	2 168 875
Aktuella skatteskulder		886 372	1 148 744
Övriga skulder			216 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 128 629	1 736 315
Summa kortfristiga skulder		28 197 053	18 476 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 608 024	684 222 026

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 477 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	4 573 571
Erhållen ränta	3 297
Erlagd ränta	-1 913 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 627
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 366 326
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 966 810

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 414 857
---	-------------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-259 248
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-259 248
--	-----------------

Årets kassaflöde	-1 674 105
-------------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	3 133 247
Likvida medel vid årets slut	1 459 142

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 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.

Övriga upplysningar

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, 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

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, kyla, 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 Intäkter av engångskaraktär

2025

Ersättning av kostnadsgaranti mot ekonomisk plan

588 705

Summa**588 705**

Not 4 Driftskostnader

2025

El

352 978

Värme/kyla

338 235

Vatten

128 095

Sprinkler/sopsug

227 203

Samfällighetsavgift

1 032 056

2 078 567

Not 5 Övriga externa kostnader

2025

Försäkringar

516 538

Gym

590 278

Förvaltning och administration

297 286

Övriga externa kostnader

18 553

1 422 655

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	678 257 420	678 757 420
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering till kassa enl. ekonomisk plan		-500 000
	Utgående anskaffningsvärden	678 257 420	678 257 420
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 573 571	
	Utgående avskrivningar	-4 573 571	
	Redovisat värde	673 683 849	678 257 420
	Taxeringsvärden	226 000 000	221 593 000
	Taxeringsvärde byggnad: 171.000.000kr		
	Taxeringsvärde mark: 55.000.000kr		

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	354 825	398 263
	Övriga förutbetalda kostnader	315 589	49 190
	Upplupen intäkt el/vatten	139 984	0
	Upplupen kostnadsgaranti	588 705	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 399 103	447 453

Not 8	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Lån Nordea	51 528 360	51 787 608

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

1år- 2,669% (2026-07-06)

2år- 3,93% (2026-06-17)

3år- 3,81% (2027-06-16)

5år- 3,92% (2029-06-20)

Lånen med förfallodag 2026-06-17 och 2026-07-06 är i sin helhet klassificerade som kortfristiga lån då de förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen. Lånen kommer då att placeras om med ny löptid.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen ränta lån	446 087	489 445
	Upplupen kostnad concierge	0	16 875
	Upplupen kostnad teknisk förvaltning	0	10 063
	Upplupen kostnad media (el/vatten/värme/kyla)	109 411	570 711
	Upplupen kostnad samfällighet	0	228 629
	Förutbetalda årsavgifter	535 131	420 592
	upplupen revisionskostnad	38 000	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 128 629	1 736 315

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 852 420	51 852 420
	Summa ställda säkerheter	51 852 420	51 852 420

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-05

UNDERSKRIFTER

Göteborg

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Andreas Nyberg

Björn Sjöström

Mathias Krümmel

Martin Carlsson

Milliam Stenklef

Andrei Sin

Emilio Strukelj

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:24

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 20.05.2026 12:11

DOCUMENT ID:

B106u-i1Mx

ENVELOPE ID:

rJO6dZiJfe-B106u-i1Mx

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Karlatornet 14 20251231.pdf

13 pages

SHA-512:

50b5547dfbf621f6d7196ac8e5978046b622adca80dd14
65808b92b480b275a69d42a1376c9a2b17f5463dd7c53
52ebc2608cac472ee75a27063af94d251013b

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