

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:3

769633-2316

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen bildades i november 2016 genom köp av Svenska Standardbolag i syfte att förvärva en fastighet på Lindholmen i Göteborgs kommun, och på denna uppföra 168 st lägenheter med bostadsrätt. Föreningen förvärvade samtliga andelar i en ekonomisk förening med andel i fastigheten Göteborg Lindholmen 2:15. Andelsöverlåtelseavtal om förvärv av fastigheten signerades 30:e mars 2017. Andelarna tillträdde 3:e februari 2021 och den ekonomiska föreningen uppgick i bostadsrättsföreningen genom fusion 10:e juni 2021. Upplåtelse har skett under 2022. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har nu senarelagts till 2024. Tilläggsavtal gällande senareläggning av inflytt har upprättats.

Föreningen kommer att ingå som en del i en 3D fastighet tillsammans med ytterligare tre andra bostadsrättsföreningar, ägarlägenheter och hotell. Totalentreprenör för projektet är Karlastaden Utveckling AB som tecknat entreprenadavtal med Serneke Bygg AB.

Kostnads kalkyl upprättades och signerad 5:e maj 2017, varpå den har intygsgivits och därefter registrerats hos bolagsverket. Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 26:e oktober 2021.

Tillstånd att ta emot förskott erhöles den 4:e augusti 2017 av Bolagsverket. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 12:e januari 2022.

Försäkring för förskottsgaranti har tecknats med Gar-Bo. Försäkring för insatsgaranti har tecknats med Nordic Guarantee.

Nuvarande stagar registrerades hos bolagsverket 15:e mars 2021.

Fastigheten

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

På fastigheten arbetar Serneke med byggnationen av huset. För gemensamhetsanläggningen har beviljats bygglov för stomme och fasad. Övriga bygglov har ansökts och beviljats kontinuerligt när byggnationen framskridit.

Entreprenadkontraktet med Karlastaden Utveckling AB som tecknats med den ekonomiska föreningen har övertagits av bostadsrättsföreningen genom fusionen.

Finansiering

Avtal för föreningens finansiering har tecknats med Nordea. Byggekreditivet tecknas tillsammans med de övriga tre bostadsrättsföreningarna samt hotellet som också är en del av 3D fastigheten. Alla kredittagare har ställt säkerhet för varandra liksom gått i borgen. Se not 9

Totalt har 69 lägenheter upplåtits. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under 2022 har 9 överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni.

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 137 st.

Styrelsens sammansättning
Styrelsen har under året bestått av:

Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande
Kerstin Brolén, ordinarie ledamot
Ola Serneke, ordinarie ledamot

Styrelsen har hållit två sammanträden, varav ett konstituerande, som protokollförts.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning		75	465	
Resultat efter finansiella poster	-17 564	-16 497	440	-28
Soliditet %	-1		99	99

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 210 000	-480 540	-16 496 880	2 232 580
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-16 496 880	16 496 880	0
Årets resultat			-17 563 816	-17 563 816
Belopp vid årets utgång	19 210 000	-16 977 420	-17 563 816	-15 331 236

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-16 977 420
Årets resultat	-17 563 816
<i>Summa</i>	<i>-34 541 236</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-34 541 236
<i>Summa</i>	<i>-34 541 236</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Nettoomsättning	–	75 000
Övriga rörelseintäkter	10 872	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	10 872	75 000
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-340 712	-833 892
Summa rörelsekostnader	-340 712	-833 892
Rörelseresultat	-329 840	-758 892
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 506	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -17 246 482	-15 737 988
Summa finansiella poster	-17 233 976	-15 737 988
Resultat efter finansiella poster	-17 563 816	-16 496 880
Resultat före skatt	-17 563 816	-16 496 880
Årets resultat	-17 563 816	-16 496 880

BALANSRÄKNING

1

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	1 208 979 991	887 976 875
	3	
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>1 208 979 991</i>	<i>887 976 875</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	106 475 345	38 899 280
Uppskjuten skattefordran	236 187	236 187
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>106 711 532</i>	<i>39 135 467</i>
Summa anläggningstillgångar	1 315 691 523	927 112 342
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	9 664	150 000
Övriga fordringar	59	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 343 544	361 661
	4	
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>3 353 267</i>	<i>511 681</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	5 982 169	6 158 049
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>5 982 169</i>	<i>6 158 049</i>
Summa omsättningstillgångar	9 335 436	6 669 730
SUMMA TILLGÅNGAR	1 325 026 959	933 782 072

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 210 000	19 210 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 210 000</i>	<i>19 210 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-16 977 420	-480 540
Årets resultat	-17 563 816	-16 496 880
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-34 541 236</i>	<i>-16 977 420</i>
Summa eget kapital	-15 331 236	2 232 580
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	5 583 206 000	195 829 000
Skulder till koncernföretag	6 723 115 389	718 557 873
Summa långfristiga skulder	1 306 321 389	914 386 873
Kortfristiga skulder		
Aktuella skatteskulder	617 572	1 407 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 33 419 234	15 755 119
Summa kortfristiga skulder	34 036 806	17 162 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 325 026 959	933 782 072

NOTER

Not 1	ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR		
Redovisnings- och värderingsprinciper			
Valt regelverk			
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).			
Not 2	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2022	2021
	Räntekostnader	17 231 435	15 673 524
	Summa	17 231 435	15 673 524
Not 3	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	887 976 875	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	321 003 116	887 976 875
	Utgående anskaffningsvärden	1 208 979 991	887 976 875
	Redovisat värde	1 208 979 991	887 976 875
Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	3 343 544	361 661
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 343 544	361 661
Not 5	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut		
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Beviljat byggnadskreditiv: 832.000.000kr		
	Varav utnyttjat: 583.206.000kr		
Not 6	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till koncernföretag		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	514 274	81 595
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	32 904 960	15 673 524
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 419 234	15 755 119

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	145 479 000	145 479 000
	Summa ställda säkerheter	145 479 000	145 479 000

Not 9	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 636 519 000	627 096 000
	KS Hotell AB (556251-2730)		
	Brf Karlatornet 1 (769633-2183)		
	Brf Karlatornet 2 (769633-2308)		
	Brf Karlatornet 4 (769633-2191)		

UNDERSKRIFTER

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Lindström
Styrelseordförande

Kerstin Brolén

Ola Serneke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pricewaterhousecoopers AB

Konstantin Belogorcev
Huvudansvarig revisor

Deltagare

BRF KARLATORNET Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2023-06-14 12:45:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2023-06-16 12:06:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2023-06-14 11:32:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

2023-06-22 11:49:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post