

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:1

769633-2183

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:1 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 från Svenska Standardbolag, i syfte att förvärva en fastighet på Lindholmen i Göteborgs kommun och på denna uppföra 257 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 24: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 2021 och 2022. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har nu senarelagts till 2023. 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.

Kostnadskalkyl upprättades och signerades 24:e mars 2017, varpå den har intygsgivits och därefter registrerats hos bolagsverket i april 2017. Ekonomisk plan har upprättats och registerats hos bolagsverket 3:e juni 2021.

Tillstånd att ta emot förskott erhöles den 19:e juli 2017 av Bolagsverket. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 7:e juli 2021.

Försäkring för förskottsgaranti och insatsgaranti har tecknats med Gar-Bo.

Nuvarande stagar registrerades hos bolagsverket 15:e mars 2021.

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

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

Entreprenadkontrakt 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. Byggkreditivet tecknas tillsammans med de övriga tre bostadsrättsföreningarna samt hotellet som också är del av 3D fastigheten. Alla kredittagare har ställt säkerheter för varandra liksom även gått i borgen. Se not 9.

Totalt är 253 lägenheter upplåtna. Serneke bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under 2022 har 54 st överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 335 st.

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		35	50	75
Resultat efter finansiella poster	-8 849	-8 766	29	50
Soliditet %	2	4	100	100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 110 500	-868 230	-8 766 496	28 475 774
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-8 766 496	8 766 496	0
Förändring medlemsinsatser	-150 000			-150 000
Årets resultat			-8 848 614	-8 848 614
Belopp vid årets utgång	37 960 500	-9 634 726	-8 848 614	19 477 160

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 634 727
Årets resultat	-8 848 614
<i>Summa</i>	<i>-18 483 341</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-18 483 341
<i>Summa</i>	<i>-18 483 341</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	–	35 000
Övriga rörelseintäkter	59 138	19 040
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	59 138	54 040
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-353 851	-867 841
Summa rörelsekostnader	-353 851	-867 841
Rörelseresultat	-294 713	-813 801
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 014	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -8 554 915	-7 952 695
Summa finansiella poster	-8 553 901	-7 952 695
Resultat efter finansiella poster	-8 848 614	-8 766 496
Resultat före skatt	-8 848 614	-8 766 496
Årets resultat	-8 848 614	-8 766 496

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	886 756 492	627 529 211
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		886 756 492	627 529 211
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		123 179 077	61 225 480
Uppskjuten skattefordran		244 636	244 636
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		123 423 713	61 470 116
Summa anläggningstillgångar		1 010 180 205	688 999 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		248 134	205 710
Övriga fordringar		61	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	4 285 248	633 652
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4 533 443	839 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		549 521	2 431 357
<i>Summa kassa och bank</i>		549 521	2 431 357
Summa omsättningstillgångar		5 082 964	3 270 740
SUMMA TILLGÅNGAR		1 015 263 169	692 270 067

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 960 500	38 110 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		37 960 500	38 110 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 634 727	-868 230
Årets resultat		-8 848 614	-8 766 496
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-18 483 341	-9 634 726
Summa eget kapital		19 477 159	28 475 774
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	510 010 000	189 722 000
Skulder till koncernföretag	6	468 379 913	464 767 201
Summa långfristiga skulder		978 389 913	654 489 201
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		639 776	1 458 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	16 756 321	7 846 322
Summa kortfristiga skulder		17 396 097	9 305 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 015 263 169	692 270 067

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	8 539 319	7 767 270
	<i>Summa</i>	<i>8 539 319</i>	<i>7 767 270</i>
Not 3	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	627 529 211	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	259 227 281	627 529 211
	Utgående anskaffningsvärden	886 756 492	627 529 211
	Redovisat värde	886 756 492	627 529 211
Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	4 285 248	633 652
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 285 248	633 652
Not 5	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Beviljat byggnadskreditiv: 688.000.000kr Varav utnyttjat: 510.010.000kr		
Not 6	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	449 730	79 051
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	16 306 591	7 767 271
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 756 321	7 846 322

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	168 654 590	168 654 590
	Summa ställda säkerheter	168 654 590	168 654 590

Not 9	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 709 715 000	633 203 000
	KS Hotell AB (556251-2730)		
	Brf Karlatornet 2 (769633-2308)		
	Brf Karlatornet 3 (769633-2316)		
	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: PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2023-06-16 12:05:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2023-06-14 12:47:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2023-06-14 11:31:35 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 11:49:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1, org.nr 769633-2183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Karlatornet 1:1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur
PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

2023-06-22 11:47:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post