

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:4

769633-2191

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:4 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 56 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 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.

Kostnadskalkyl är upprättad och signerad 24:e mars 2017, varpå den har intygsgivits och därefter registrerats hos bolagsverket i april 2017.

Tillstånd att ta emot förskott erhöles den 19:e juli 2017 av Bolagsverket.

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 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 ansökt och beviljats kontinuerligt när 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 en del av 3D fastigheten. Alla kredittagare har ställt säkerheter för varandra liksom även gått i borgen. Se not 9

Totalt är 21 lägenheter upplåtna. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under året har 3 överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 70 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				25
Resultat efter finansiella poster	-7 551	-7 139	-16	2
Soliditet %		1	100	100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 210 000	-415 463	-7 139 184	5 655 353
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-7 139 184	7 139 184	0
Årets resultat			-7 550 549	-7 550 549
Belopp vid årets utgång	13 210 000	-7 554 647	-7 550 549	-1 895 196

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 554 648
Årets resultat	-7 550 549
<i>Summa</i>	<i>-15 105 197</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-15 105 197
<i>Summa</i>	<i>-15 105 197</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.		
Övriga rörelseintäkter	3 624	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 624	–
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-149 442	-352 727
Summa rörelsekostnader	-149 442	-352 727
Rörelseresultat	-145 818	-352 727
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 966	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 408 697	-6 786 457
Summa finansiella poster	-7 404 731	-6 786 457
Resultat efter finansiella poster	-7 550 549	-7 139 184
Resultat före skatt	-7 550 549	-7 139 184
Årets resultat	-7 550 549	-7 139 184

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	545 742 552	396 911 863
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		545 742 552	396 911 863
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		93 782 091	65 192 630
Uppskjuten skattefordran		102 289	102 289
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		93 884 380	65 294 919
Summa anläggningstillgångar		639 626 932	462 206 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 624	–
Övriga fordringar		24	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3 813 623	679 818
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 817 272	679 828
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 014 309	2 621 600
<i>Summa kassa och bank</i>		2 014 309	2 621 600
Summa omsättningstillgångar		5 831 581	3 301 428
SUMMA TILLGÅNGAR		645 458 513	465 508 210

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 210 000	13 210 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>13 210 000</i>	<i>13 210 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 554 648	-415 463
Årets resultat		-7 550 549	-7 139 184
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 105 197</i>	<i>-7 554 647</i>
Summa eget kapital		-1 895 197	5 655 353
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	316 178 000	138 084 000
Skulder till koncernföretag	6	316 498 931	314 383 143
Summa långfristiga skulder		632 676 931	452 467 143
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		262 372	595 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	14 414 407	6 790 704
Summa kortfristiga skulder		14 676 779	7 385 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		645 458 513	465 508 210

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	7 402 430	6 733 169
	<i>Summa</i>	<i>7 402 430</i>	<i>6 733 169</i>
Not 3	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	396 911 863	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	148 830 689	396 911 863
	Utgående anskaffningsvärden	545 742 552	396 911 863
	Redovisat värde	545 742 552	396 911 863
Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	3 813 623	679 818
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 813 623	679 818
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: 382.500.000kr Varav utnyttjat: 316.178.000kr		
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	278 808	57 535
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	14 135 599	6 733 169
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 414 407	6 790 704

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 852 420	51 852 420
	Summa ställda säkerheter	51 852 420	51 852 420

Not 9	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 903 547 000	633 203 000
	KS Hotell AB (556251-2730)		
	Brf Karlatornet 1 (769633-2183)		
	Brf Karlatornet 2 (769633-2308)		
	Brf Karlatornet 3 (769633-2316)		

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 12:43:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2023-06-16 12:07:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2023-06-14 11:36:16 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 11:50:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post