

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:2

769633-2308

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:2 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 100 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 och 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 upprättades och signerades 24:e mars 2017, varpå den har intygsgivits och därefter registrerats hos bolagsverket i april 2017. Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 23: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. För gemensamhetsanläggningen har beviljats bygglov för stomme och fasad. Övriga bygglov har ansökts 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 och 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 96st lägenheter upplåtna. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under 2022 har 16st överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 144 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			200	
Resultat efter finansiella poster	-2 629	-2 710	184	-22
Soliditet %	2	4	100	100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 669 000	-320 692	-2 709 895	14 638 413
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 709 895	2 709 895	0
Förändring medlemsinsatser	358 000			358 000
Årets resultat			-2 628 511	-2 628 511
Belopp vid årets utgång	18 027 000	-3 030 587	-2 628 511	12 367 902

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 030 587
Årets resultat	-2 628 511
<i>Summa</i>	<i>-5 659 098</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 659 098
<i>Summa</i>	<i>-5 659 098</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	13 288	5 950
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	13 288	5 950
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-177 382	-428 143
Summa rörelsekostnader	-177 382	-428 143
Rörelseresultat	-164 094	-422 193
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	141	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -2 464 558	-2 287 702
Summa finansiella poster	-2 464 417	-2 287 702
Resultat efter finansiella poster	-2 628 511	-2 709 895
Resultat före skatt	-2 628 511	-2 709 895
Årets resultat	-2 628 511	-2 709 895

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	458 557 123	307 765 947
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		458 557 123	307 765 947
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		88 627 541	55 916 890
Uppskjuten skattefordran		123 195	123 195
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		88 750 736	56 040 085
Summa anläggningstillgångar		547 307 859	363 806 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 872	2 380
Övriga fordringar		31	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3 427 994	578 610
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 438 896	581 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		110 604	1 177 373
<i>Summa kassa och bank</i>		110 604	1 177 373
Summa omsättningstillgångar		3 549 500	1 758 373
SUMMA TILLGÅNGAR		550 857 359	365 564 405

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 027 000	17 669 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>18 027 000</i>	<i>17 669 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 030 587	-320 692
Årets resultat		-2 628 511	-2 709 895
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 659 098</i>	<i>-3 030 587</i>
Summa eget kapital		12 367 902	14 638 413
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	312 926 000	129 760 000
Skulder till koncernföretag	6	220 279 114	218 155 262
Summa långfristiga skulder		533 205 114	347 915 262
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder		316 684	721 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	4 967 659	2 288 860
Summa kortfristiga skulder		5 284 343	3 010 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		550 857 359	365 564 405

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	2 456 926	2 234 793
	<i>Summa</i>	<i>2 456 926</i>	<i>2 234 793</i>
Not 3	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	307 765 947	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	150 791 176	307 765 947
	Utgående anskaffningsvärden	458 557 123	307 765 947
	Redovisat värde	458 557 123	307 765 947
Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	3 427 994	578 610
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 427 994	578 610
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: 393.500.000kr Varav utnyttjat: 312.926.000kr		
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	275 940	54 067
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	4 691 719	2 234 793
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 967 659	2 288 860

Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 731 000	79 731 000
	Summa ställda säkerheter	79 731 000	79 731 000

Not 9	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 906 799 000	693 165 000
	KS Hotell AB (556251-2730)		
	Brf Karlatornet 1 (769633-2183)		
	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: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2023-06-14 12:46:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2023-06-16 12:06:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2023-06-14 11:31:12 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 11:49:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post