

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:1

769633-2183

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

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 mellan 2021 och 2023. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men senarelades till 2023. Tilläggsavtal gällande senareläggning av inflytt har upprättats.

Föreningen ingår 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

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

På fastigheten arbetar Serneke med byggnationen av huset som i sin helhet ännu inte är färdigställd.

Finansiering

Föreningens lån är placerade hos Nordea i november 2023. Det tidigare byggkreditivet har tecknats tillsammans med de övriga tre bostadsättsföreningarna samt hotellet som också är del av 3D fastigheten. Alla kredittagare har ställt säkerheter för varandra liksom även gått i borgen. Se not 9.
Slutlig avräkning för föreningen sker under 2024.

Vid räkenskapsårets slut var alla lägenheter upplåtna. Serneke bostad har förvärvat de lägenheter som ej var upplåtna vid tillträdet. Första inflytt har skett i augusti. Under 2023 har 86 st överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 26:e juni.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 346 st.

Styrelsen har under året bestått av:

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

Styrelsen har hållit fyra 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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 329		35	50
Resultat efter finansiella poster	-3 864	-8 849	-8 766	29
Soliditet %	61	2	4	100

Nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 lämnas ej år då föreningen tillträdde först under augusti 2023 och är vid bokslutsdatumet ej helt inflyttad. Inte heller har avräkning mot entreprenören ännu skett varför nyckeltalen ej kan ge en rättvisande bild.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen är vid bokslutsdatumet ännu inte färdig med tillträdet och avräkning mot entreprenören sker först under 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 960 500	-9 634 726	-8 848 614	19 477 160
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-8 848 614	8 848 614	0
Förändring medlemsinsatser	757 590 405			757 590 405
Årets resultat			-3 864 137	-3 864 137
Belopp vid årets utgång	795 550 905	-18 483 340	-3 864 137	773 203 428

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-18 483 340
Årets resultat	-3 864 137
<i>Summa</i>	<i>-22 347 477</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-22 347 477
<i>Summa</i>	<i>-22 347 477</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Nettoomsättning	3 328 954	–
Övriga rörelseintäkter	217 976	59 138
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 546 930	59 138
Rörelsekostnader		
Råvaror och förnödenheter	-539 406	–
Övriga externa kostnader	-135 276	-353 851
Summa rörelsekostnader	-674 682	-353 851
Rörelseresultat	2 872 248	-294 713
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 816 489	1 014
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 552 874	-8 554 915
Summa finansiella poster	-6 736 385	-8 553 901
Resultat efter finansiella poster	-3 864 137	-8 848 614
Resultat före skatt	-3 864 137	-8 848 614
Årets resultat	-3 864 137	-8 848 614

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 115 104 590	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	–	886 756 492
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>1 115 104 590</i>	<i>886 756 492</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		–	123 179 077
Uppskjuten skattefordran		244 636	244 636
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>244 636</i>	<i>123 423 713</i>
Summa anläggningstillgångar		1 115 349 226	1 010 180 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		708 795	248 134
Fordringar hos koncernföretag		142 110 961	–
Övriga fordringar		61	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	12 443 167	4 285 248
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>155 262 983</i>	<i>4 533 443</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 466 897	549 521
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 466 897</i>	<i>549 521</i>
Summa omsättningstillgångar		161 729 880	5 082 964
SUMMA TILLGÅNGAR		1 277 079 106	1 015 263 169

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		795 550 905	37 960 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		795 550 905	37 960 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 483 340	-9 634 727
Årets resultat		-3 864 137	-8 848 614
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-22 347 477	-18 483 341
Summa eget kapital		773 203 428	19 477 159
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		–	510 010 000
Övriga skulder till kreditinstitut	6	125 858 459	–
Skulder till koncernföretag	7	–	468 379 913
Summa långfristiga skulder		125 858 459	978 389 913
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	42 796 131	–
Leverantörsskulder		581 985	–
Skulder till koncernföretag	7	308 226 001	–
Aktuella skatteskulder		639 776	639 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	25 773 326	16 756 321
Summa kortfristiga skulder		378 017 219	17 396 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 277 079 106	1 015 263 169

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	2023	2022
	Räntekostnader	8 539 320	8 539 320
	Summa	8 539 320	8 539 320

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 115 104 590	–
	Utgående anskaffningsvärden	1 115 104 590	0
	Redovisat värde	1 115 104 590	0

Not 4	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	886 756 492	627 529 211
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	228 349 098	259 227 281
	Omklassificering till byggnader och mark	-1 115 105 590	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	886 756 492
	Redovisat värde	0	886 756 492

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	12 443 167	4 285 248
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 443 167	4 285 248

Not 6	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Övriga skulder till kreditinstitut

Förfaller senare än 5 år		0	0
--------------------------	--	---	---

Föreningen har fyra lån hos Nordea med följande bindingstider:

1år- 4,924%

3år- 4,5%

4år- 4,49%

5år- 4,49%

Under 2024 förfaller det första lånet med 41.952.819kr och ska då omförhandlas för ny period.

Not 7	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Skulder till koncernföretag

Förfaller senare än 5 år		0	0
--------------------------	--	---	---

Avräkning sker under 2024 då alla koncerninterna lån regleras.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Upplupen ränta byggkreditiv		0	449 730
Upplupen ränta lån till koncernföretag		24 845 910	16 306 591
Förutbetalda månadsavgifter		927 416	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 773 326	16 756 321

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar		168 654 590	168 654 590
------------------------	--	-------------	-------------

Summa ställda säkerheter		168 654 590	168 654 590
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Not	10	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
		Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 010 402 650	1 709 715 000
		KS Hotell AB (559081-8562)		
		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 signatur

Pricewaterhousecoopers AB

Konstantin Belogorcev
Huvudansvarig revisor

Deltagare

BRF KARLATORNET Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2024-06-13 11:27:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2024-06-13 11:12:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2024-06-13 19:05:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

2024-06-13 19:11:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post