

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:2

769633-2308

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:2 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 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 mellan 2021 och 2023. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har nu senarelades till 2023 och 2024. 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 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

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

Avtal för föreningens finansiering har tecknats med Nordea och har placerats efter räkenskapsårets slut i mars 2024. Byggekreditivet 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. Slutlig avräkning för föreningen sker under 2024.

Totalt är 87 st lägenheter upplåtna. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Första inflytt har skett under november 2023. Under 2023 har 33 st överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 27:e juni.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 117 st.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande

Kerstin Brolén, ordinarie ledamot

Ola Serneke, ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit ett sammanträde (konstituerande styrelsemöte) 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	353			200
Resultat efter finansiella poster	-2 146	-2 629	-2 710	184
Soliditet %	54	2	4	100

Nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 lämnas ej år då föreningen tillträdde först under november 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	18 027 000	-3 030 587	-2 628 511	12 367 902
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-2 628 511	2 628 511	0
Förändring medlemsinsatser	319 477 600			319 477 600
Årets resultat			-2 145 627	-2 145 627
Belopp vid årets utgång	337 504 600	-5 659 098	-2 145 627	329 699 875

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 659 097
Årets resultat	-2 145 627
<i>Summa</i>	<i>-7 804 724</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-7 804 724
<i>Summa</i>	<i>-7 804 724</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	353 263	–
Övriga rörelseintäkter	25 246	13 288
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	378 509	13 288
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-9 371	-177 382
Summa rörelsekostnader	-9 371	-177 382
Rörelseresultat	369 138	-164 094
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 186	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -2 516 951	-2 464 558
Summa finansiella poster	-2 514 765	-2 464 417
Resultat efter finansiella poster	-2 145 627	-2 628 511
Resultat före skatt	-2 145 627	-2 628 511
Årets resultat	-2 145 627	-2 628 511

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	591 571 000	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	–	458 557 123
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>591 571 000</i>	<i>458 557 123</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		–	88 627 541
Uppskjuten skattefordran		123 195	123 195
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>123 195</i>	<i>88 750 736</i>
Summa anläggningstillgångar		591 694 195	547 307 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 496 937	10 872
Fordringar hos koncernföretag		6 367 970	–
Övriga fordringar		31	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7 796 628	3 427 994
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>16 661 566</i>	<i>3 438 896</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		402 610	110 604
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>402 610</i>	<i>110 604</i>
Summa omsättningstillgångar		17 064 176	3 549 500
SUMMA TILLGÅNGAR		608 758 371	550 857 359

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		337 504 600	18 027 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		337 504 600	18 027 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 659 097	-3 030 587
Årets resultat		-2 145 627	-2 628 511
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 804 724	-5 659 098
Summa eget kapital		329 699 876	12 367 902
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	–	312 926 000
Skulder till koncernföretag	7	–	220 279 114
Summa långfristiga skulder		–	533 205 114
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	110 240 650	–
Leverantörsskulder		4 750 806	–
Skulder till koncernföretag	7	156 124 909	–
Aktuella skatteskulder		316 684	316 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7 625 446	4 967 659
Summa kortfristiga skulder		279 058 495	5 284 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		608 758 371	550 857 359

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	2 456 926	2 456 926
	<i>Summa</i>	<i>2 456 926</i>	<i>2 456 926</i>
Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	591 571 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	591 571 000	0
	Redovisat värde	591 571 000	0
Not 4	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	458 557 123	307 765 947
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	133 013 877	150 791 176
	Omklassificering till byggnader och mark	-591 571 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	458 557 123
	Redovisat värde	0	458 557 123
Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	7 796 628	3 427 994
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 796 628	3 427 994

Not 6	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Beviljat byggnadskreditiv: 393.500.000kr		
	Varav utnyttjat: 110.240.650kr		
	Under 2024 löses byggnadskreditivet och föreningens lån placeras i Nordea.		

Not 7	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0
	Avräkning sker under 2024 då koncerninterna lån regleras.		

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	95 407	275 940
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	7 148 644	4 691 719
	Förutbetalda årsavgifter	339 127	0
	Upplupen ränta bank	42 268	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 625 446	4 967 659

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 731 000	79 731 000
	Summa ställda säkerheter	79 731 000	79 731 000

Not 10	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 900 162 000	1 906 799 000
	KS Hotell AB (559081-8562)		
	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: BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2024-06-13 15:13:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2024-06-13 15:12:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2024-06-13 19:05:00 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 19:16:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post