

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:4

769633-2191

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:4 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 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 från 2022 och framåt. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har senarelagts till 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 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.

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 lånen kommer att placeras under 2024. 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 Slutlig avräkning för föreningen sker under 2024.

Totalt är 50 lägenheter upplåtna. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under året har 4 överlåtelser skett. Första inflytt är planerat till maj 2024.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 26:e juni.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 3 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
Resultat efter finansiella poster	-7 701	-7 551	-7 139	-16
Soliditet %	4		1	100

Nyckeltal enligt BFNAR 2023:1 lämnas ej år då föreningen ännu inte har haft tillträde.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har vid bokslutsdatumet ännu inte tillträtt varpå inga intäkter finns. Avräkning mot entreprenören sker först under 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 210 000	-7 554 647	-7 550 549	-1 895 196
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-7 550 549	7 550 549	0
Förändring medlemsinsatser	35 005 500			35 005 500
Årets resultat			-7 701 271	-7 701 271
Belopp vid årets utgång	48 215 500	-15 105 196	-7 701 271	25 409 033

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-15 105 197
Årets resultat	-7 701 271
<i>Summa</i>	<i>-22 806 468</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-22 806 468
<i>Summa</i>	<i>-22 806 468</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.		
Övriga rörelseintäkter	3 939	3 624
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 939	3 624
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-267 211	-149 442
Summa rörelsekostnader	-267 211	-149 442
Rörelseresultat	-263 272	-145 818
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 131	3 966
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 470 130	-7 408 697
Summa finansiella poster	-7 437 999	-7 404 731
Resultat efter finansiella poster	-7 701 271	-7 550 549
Resultat före skatt	-7 701 271	-7 550 549
Årets resultat	-7 701 271	-7 550 549

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	678 757 420	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	545 742 552
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>678 757 420</i>	<i>545 742 552</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	93 782 091
Uppskjuten skattefordran		102 289	102 289
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>102 289</i>	<i>93 884 380</i>
Summa anläggningstillgångar		678 859 709	639 626 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 240 499	3 625
Fordringar hos koncernföretag		6 772 177	0
Övriga fordringar		24	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	7 671 869	3 813 623
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>41 684 569</i>	<i>3 817 272</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 295 070	2 014 309
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 295 070</i>	<i>2 014 309</i>
Summa omsättningstillgångar		42 979 639	5 831 581
SUMMA TILLGÅNGAR		721 839 348	645 458 513

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 215 500	13 210 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>48 215 500</i>	<i>13 210 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 105 197	-7 554 648
Årets resultat		-7 701 271	-7 550 549
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-22 806 468</i>	<i>-15 105 197</i>
Summa eget kapital		25 409 032	-1 895 197
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	6	0	316 178 000
Skulder till koncernföretag	7	0	316 498 931
Summa långfristiga skulder		0	632 676 931
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		5 238 371	0
Övriga skulder till kreditinstitut	6	382 500 000	0
Leverantörsskulder		4 556 852	0
Skulder till koncernföretag	7	281 695 493	0
Aktuella skatteskulder		524 744	262 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	21 914 856	14 414 407
Summa kortfristiga skulder		696 430 316	14 676 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		721 839 348	645 458 513

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	7 402 430	7 402 430
	Summa	7 402 430	7 402 430

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	678 757 420	0
	Utgående anskaffningsvärden	678 757 420	0
	Redovisat värde	678 757 420	0

Not 4	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	545 742 552	396 911 863
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	133 014 868	148 830 689
	Omklassificeringar m.m.	-678 757 420	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	545 742 552
	Redovisat värde	0	545 742 552

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	7 671 869	3 813 623
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 671 869	3 813 623

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: 382.500.000kr		
	Varav utnyttjat: 382.500.000kr		
	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 alla koncerninterna lån regleras.		

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	331 033	278 808
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	21 538 028	14 135 599
	Upplupen ränta bankkonto	45 795	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 914 856	14 414 407

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 852 420	51 852 420
	Summa ställda säkerheter	51 852 420	51 852 420

Not 10	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 627 902 650	1 903 547 000
	KS Hotell AB (559081-8562)		
	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: BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2024-06-13 15:20:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2024-06-13 15:14:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2024-06-13 19:03:48 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 19:17:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post