

# Årsredovisning

---

## Brf Karlatornet 1:3

769633-2316

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:3 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 av Svenska Standardbolag i syfte att förvärva en fastighet på Lindholmen i Göteborgs kommun, och på denna uppföra 168 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 30: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 upprättades och signerad 5:e maj 2017, varpå den har intygsgivits och därefter registrerats hos bolagsverket. Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 26:e oktober 2021.

Tillstånd att ta emot förskott erhöles den 4:e augusti 2017 av Bolagsverket. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 12:e januari 2022.

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.

Entreprenadkontraktet 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. Byggekreditivet tecknas tillsammans med de övriga tre bostadsrättsföreningarna samt hotellet som också är en del av 3D fastigheten.

Alla kredittagare har ställt säkerhet för varandra liksom gått i borgen. Se not 9

Slutlig avräkning för föreningen sker under 2024

Totalt har 105 lägenheter upplåtits. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under 2023 har 16 överlåtelser skett. Första inflytt har skett efter räkenskapsårets slut i februari 2024.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 28:e juni.

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.

|                                   | <b>2301-2312</b> | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> | <b>2001-2012</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                   |                  |                  | 75               | 465              |
| Resultat efter finansiella poster | -17 821          | -17 564          | -16 497          | 440              |
| Soliditet %                       |                  | -1               |                  | 99               |

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

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|---|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 19 210 000                   | -16 977 420                    | -17 563 816               | <b>-15 331 236</b> |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                |                           |                    |
| Balanseras i ny räkning                             |                              | -17 563 816                    | 17 563 816                | <b>0</b>           |
| Förändring medlemsinsatser                          | 39 461 000                   |                                |                           | <b>39 461 000</b>  |
| Årets resultat                                      |                              |                                | -17 821 218               | <b>-17 821 218</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>58 671 000</b>            | <b>-34 541 236</b>             | <b>-17 821 218</b>        | <b>6 308 546</b>   |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -34 541 235        |
| Årets resultat      | -17 821 219        |
| <i>Summa</i>        | <i>-52 362 454</i> |

*Förslag till disposition:*

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -52 362 454        |
| <i>Summa</i>            | <i>-52 362 454</i> |

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

# RESULTATRÄKNING

1

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         |                          |                          |
| Övriga rörelseintäkter                               | 6 565                    | 10 872                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | <b>6 565</b>             | <b>10 872</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             | -631 224                 | -340 712                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        | <b>-631 224</b>          | <b>-340 712</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>-624 659</b>          | <b>-329 840</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 144 378                  | 12 506                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2 -17 340 938            | -17 246 482              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      | <b>-17 196 560</b>       | <b>-17 233 976</b>       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             | <b>-17 821 219</b>       | <b>-17 563 816</b>       |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>-17 821 219</b>       | <b>-17 563 816</b>       |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>-17 821 219</b>       | <b>-17 563 816</b>       |

# BALANSRÄKNING

1

|  |   | 2023-12-31           | 2022-12-31           |
|--|---|----------------------|----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |   |                      |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |   |                      |                      |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |   |                      |                      |
| Byggnader och mark   | 3 | 1 494 378 242        | –                    |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | –                    | 1 208 979 991        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |   | <i>1 494 378 242</i> | <i>1 208 979 991</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |   |                      |                      |
| Fordringar hos koncernföretag  |   | –                    | 106 475 345          |
| Uppskjuten skattefordran   |   | 236 187              | 236 187              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |   | <i>236 187</i>       | <i>106 711 532</i>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |   | <b>1 494 614 429</b> | <b>1 315 691 523</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |   |                      |                      |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |   |                      |                      |
| Kundfordringar   |   | 3 466 500            | 9 664                |
| Fordringar hos koncernföretag  |   | 30 021 711           | –                    |
| Övriga fordringar  |   | 59                   | 59                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 5 | 8 617 854            | 3 343 544            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>   |   | <i>42 106 124</i>    | <i>3 353 267</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>  |   |                      |                      |
| Kassa och bank   |   | 12 815 396           | 5 982 169            |
| <i>Summa kassa och bank</i>  |   | <i>12 815 396</i>    | <i>5 982 169</i>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |   | <b>54 921 520</b>    | <b>9 335 436</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |   | <b>1 549 535 949</b> | <b>1 325 026 959</b> |

|  |   | 2023-12-31           | 2022-12-31           |
|--|---|----------------------|----------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |   |                      |                      |
| <b>Eget kapital</b>                          |   |                      |                      |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |   |                      |                      |
| Medlemsinsatser                              |   | 58 671 000           | 19 210 000           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |   | <i>58 671 000</i>    | <i>19 210 000</i>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |   |                      |                      |
| Balanserat resultat                          |   | -34 541 235          | -16 977 420          |
| Årets resultat                               |   | -17 821 219          | -17 563 816          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |   | <i>-52 362 454</i>   | <i>-34 541 236</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |   | <b>6 308 546</b>     | <b>-15 331 236</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |   |                      |                      |
| Byggnadskreditiv                             | 6 | –                    | 583 206 000          |
| Skulder till koncernföretag                  | 7 | –                    | 723 115 389          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |   | <b>–</b>             | <b>1 306 321 389</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |   |                      |                      |
| Checkräkningskredit                          |   | 15 457 246           | –                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 | 817 173 000          | –                    |
| Leverantörsskulder                           |   | 1 704 420            | –                    |
| Skulder till koncernföretag                  | 7 | 656 746 972          | –                    |
| Aktuella skatteskulder                       |   | 1 235 144            | 617 572              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 50 910 621           | 33 419 234           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>1 543 227 403</b> | <b>34 036 806</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |   | <b>1 549 535 949</b> | <b>1 325 026 959</b> |

## 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   | 17 231 435        | 17 231 435        |
|       | <i>Summa</i>   | <i>17 231 435</i> | <i>17 231 435</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 | 1 494 378 242        | –          |
|       | Utgående anskaffningsvärden                   | 1 494 378 242        | 0          |
|       | <b>Redovisat värde</b>                        | <b>1 494 378 242</b> | <b>0</b>   |

  

| Not 4 | Pågående nyanläggningar                   | 2023-12-31     | 2022-12-31           |
|-------|---|----------------|----------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden               | 1 208 979 991  | 887 976 875          |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> |                |                      |
|       | Inköp                                     | 285 398 251    | 321 003 116          |
|       | Omklassificering till byggnader och mark  | -1 494 378 242 | –                    |
|       | Utgående anskaffningsvärden               | 0              | 1 208 979 991        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                    | <b>0</b>       | <b>1 208 979 991</b> |

  

| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------|---|------------------|------------------|
|       | Upplupen ränta Karlatornet AB                             | 8 617 854        | 3 343 544        |
|       | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>8 617 854</b> | <b>3 343 544</b> |



| 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: 832.000.000kr                                   |            |            |
|       | Varav utnyttjat: 817.173.000kr   |            |            |
|       | 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                               | 707 218           | 514 274           |
|       | Upplupen ränta lån till koncernföretag                    | 50 136 395        | 32 904 960        |
|       | Upplupen ränta bank                                       | 62 008            | 0                 |
|       | Övriga förutbetalda intäkter                              | 5 000             | 0                 |
|       | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>50 910 621</b> | <b>33 419 234</b> |

| Not 9 | Ställda säkerheter              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 145 479 000        | 145 479 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>145 479 000</b> | <b>145 479 000</b> |

| Not 10 | Eventualförpliktelser                              | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------|--|---------------|---------------|
|        | Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 1 193 229 650 | 1 636 519 000 |
|        | KS Hotell AB (559081-8562)                         |               |               |
|        | Brf Karlatornet 1 (769633-2183)                    |               |               |
|        | Brf Karlatornet 2 (769633-2308)                    |               |               |
|        | 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 15:20:09 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

***2024-06-13 15:13:23 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

***2024-06-13 19:04:16 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 19:16:46 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post