

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:3

769633-2316

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

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 kommer att ske under 2022. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har nu senarelagts till 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 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.

På fastigheten arbetar Serneke med byggnationen av huset där grävning och pålning färdigställdes under 2019 och byggnation ovan mark pågår. För gemensamhetsanläggningen har beviljats bygglov för stomme och fasad. Övriga bygglov ansöks kontinuerligt när byggnationen framskrider.

Entreprenadkontraktet 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. 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 3

Totalt har 87 st förhandsavtal tecknat.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2:a juni.

Två extra föreningsstämmor har hållits under året. Den 2:a februari då nya stadgar antagits och 10:e december för nyval till styrelsen.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 3 st.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har fram till extra föreningsstämman 10:e december 2021 bestått av:

Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande

Kerstin Brolén, ordinarie ledamot

Daniel Åstenius, ordinarie ledamot

Efter den 10:e december har styrelsen bestått av:

Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande

Kerstin Brolén, ordinarie ledamot

Ola Serneke, ordinarie ledamot

Styrelsen har hållit fem sammanträden, varav två 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.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	75	465		25
Resultat efter finansiella poster	-16 497	440	-28	24
Soliditet %		99	99	99

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 450 000	-4 145	440 490	17 886 345
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		440 490	-440 490	0
Fusion		-916 885		-916 885
Förändring medlemsinsatser	1 760 000			1 760 000
Årets resultat			-16 496 880	-16 496 880
Belopp vid årets utgång	19 210 000	-480 540	-16 496 880	2 232 580

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-480 540
Årets resultat	-16 496 880
<i>Summa</i>	<i>-16 977 420</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-16 977 420
<i>Summa</i>	<i>-16 977 420</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Nettoomsättning	75 000	465 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	75 000	465 000
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-833 892	-24 505
Summa rörelsekostnader	-833 892	-24 505
Rörelseresultat	-758 892	440 495
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -15 737 988	-5
Summa finansiella poster	-15 737 988	-5
Resultat efter finansiella poster	-16 496 880	440 490
Resultat före skatt	-16 496 880	440 490
Årets resultat	-16 496 880	440 490

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	887 976 875	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		887 976 875	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		38 899 280	–
Uppskjuten skattefordran		236 187	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		39 135 467	–
Summa anläggningstillgångar		927 112 342	–
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150 000	–
Övriga fordringar		20	15 900 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	361 661	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		511 681	15 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 158 049	2 189 138
<i>Summa kassa och bank</i>		6 158 049	2 189 138
Summa omsättningstillgångar		6 669 730	18 089 138
SUMMA TILLGÅNGAR		933 782 072	18 089 138

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 210 000	17 450 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>19 210 000</i>	<i>17 450 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-480 540	-4 145
Årets resultat		-16 496 880	440 490
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-16 977 420</i>	<i>436 345</i>
Summa eget kapital		2 232 580	17 886 345
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	195 829 000	-
Skulder till koncernföretag	6	718 557 873	-
Summa långfristiga skulder		914 386 873	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		-	202 793
Aktuella skatteskulder		1 407 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	15 755 119	-
Summa kortfristiga skulder		17 162 619	202 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		933 782 072	18 089 138

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 2	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2021	2020
	Ränteintäkter	0	0
	Räntekostnader	15 673 524	0
	Summa	15 673 524	0

Not 3	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	887 976 875	0
	Utgående anskaffningsvärden	887 976 875	0
	Redovisat värde	887 976 875	0

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	361 661	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	361 661	0

Not 5	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 6	Förfallotid skulder	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Skulder till koncernföretag</i>		
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen ränta byggkreditiv	81 595	0
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	15 673 524	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 755 119	0

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	145 479	0
	Summa ställda säkerheter	145 479	0

Not 9	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	627 096 000	0

KS Hotell AB (556251-2730)
Brf Karlatornet 1 (769633-2183)
Brf Karlatornet 2 (769633-2308)
Brf Karlatornet 4 (769633-2191)

UNDERSKRIFTER

Göteborg 16-2022



Patrik Lindström



Kerstin Brolén



Ola Serneke

Vår revisionsberättelse har lämnats 16-2022

Pricewaterhousecoopers Ab



Konstantin Belogorcev
Huvudansvarig revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlatornet 1:3, org.nr 769633-2316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlatornet 1:3 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Karlatornet 1:3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-06-02
PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor