

# Årsredovisning

---

## *Brf Karlatornet 1:3*

769633-2316

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA  |
|--------------------------|-------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning        | 4     |
| - Balansräkning          | 5 - 6 |
| - Noter                  | 7 - 8 |
| - Underskrifter          | 8     |

# 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 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. För gemensamhetsanläggningen har beviljats bygglov för stomme och fasad. Övriga bygglov har ansökts och beviljats kontinuerligt när byggnationen framskridit.

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. Byggkreditivet 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

Totalt har 69 lägenheter upplåtits. Serneke Bostad har åtagit sig att förvärva eventuella ej upplåtna lägenheter vid tillträdet. Under 2022 har 9 överlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 29:e juni.

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 137 st.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande

Kerstin Brolén, ordinarie ledamot

Ola Serneke, ordinarie ledamot

Styrelsen har hållit två 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.

|                                   | <b>2201-2212</b> | <b>2101-2112</b> | <b>2001-2012</b> | <b>1901-1912</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning                   |                  | 75               | 465              |                  |
| Resultat efter finansiella poster | -17 564          | -16 497          | 440              | -28              |
| Soliditet %                       | -1               |                  | 99               | 99               |

## 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                   | -480 540                       | -16 496 880               | <b>2 232 580</b>   |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                              |                                |                           |                    |
| Balanseras i ny räkning                             |                              | -16 496 880                    | 16 496 880                | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                      |                              |                                | -17 563 816               | <b>-17 563 816</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>19 210 000</b>            | <b>-16 977 420</b>             | <b>-17 563 816</b>        | <b>-15 331 236</b> |

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -16 977 420        |
| Årets resultat      | -17 563 816        |
| <i>Summa</i>        | <i>-34 541 236</i> |

*Förslag till disposition:*

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -34 541 236        |
| <i>Summa</i>            | <i>-34 541 236</i> |

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

## RESULTATRÄKNING

1

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>         |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | –                        | 75 000                   |
| Övriga rörelseintäkter                               | 10 872                   | –                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> | <b>10 872</b>            | <b>75 000</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             | -340 712                 | -833 892                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        | <b>-340 712</b>          | <b>-833 892</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>-329 840</b>          | <b>-758 892</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 12 506                   | –                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 2 -17 246 482            | -15 737 988              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      | <b>-17 233 976</b>       | <b>-15 737 988</b>       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             | <b>-17 563 816</b>       | <b>-16 496 880</b>       |
| <b>Resultat före skatt</b>                           | <b>-17 563 816</b>       | <b>-16 496 880</b>       |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>-17 563 816</b>       | <b>-16 496 880</b>       |

# BALANSRÄKNING

1

|  |   | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|--|---|----------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |   |                      |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |   |                      |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |   |                      |                    |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3 | 1 208 979 991        | 887 976 875        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |   | <i>1 208 979 991</i> | <i>887 976 875</i> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |   |                      |                    |
| Fordringar hos koncernföretag  |   | 106 475 345          | 38 899 280         |
| Uppskjuten skattefordran   |   | 236 187              | 236 187            |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |   | <i>106 711 532</i>   | <i>39 135 467</i>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |   | <b>1 315 691 523</b> | <b>927 112 342</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |   |                      |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |   |                      |                    |
| Kundfordringar   |   | 9 664                | 150 000            |
| Övriga fordringar  |   | 59                   | 20                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 4 | 3 343 544            | 361 661            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>   |   | <i>3 353 267</i>     | <i>511 681</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>  |   |                      |                    |
| Kassa och bank   |   | 5 982 169            | 6 158 049          |
| <i>Summa kassa och bank</i>  |   | <i>5 982 169</i>     | <i>6 158 049</i>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |   | <b>9 335 436</b>     | <b>6 669 730</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |   | <b>1 325 026 959</b> | <b>933 782 072</b> |

|  |   | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|--|---|----------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |   |                      |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |   |                      |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |   |                      |                    |
| Medlemsinsatser                              |   | 19 210 000           | 19 210 000         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |   | <i>19 210 000</i>    | <i>19 210 000</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |   |                      |                    |
| Balanserat resultat                          |   | -16 977 420          | -480 540           |
| Årets resultat                               |   | -17 563 816          | -16 496 880        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |   | <i>-34 541 236</i>   | <i>-16 977 420</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |   | <b>-15 331 236</b>   | <b>2 232 580</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |   |                      |                    |
| Byggnadskreditiv                             | 5 | 583 206 000          | 195 829 000        |
| Skulder till koncernföretag                  | 6 | 723 115 389          | 718 557 873        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |   | <b>1 306 321 389</b> | <b>914 386 873</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |   |                      |                    |
| Aktuella skatteskulder                       |   | 617 572              | 1 407 500          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 | 33 419 234           | 15 755 119         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |   | <b>34 036 806</b>    | <b>17 162 619</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |   | <b>1 325 026 959</b> | <b>933 782 072</b> |

## NOTER

| Not 1   | ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR  |                      |                    |
|---|--|----------------------|--------------------|
| <b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>  |  |                      |                    |
| <b>Valt regelverk</b>   |  |                      |                    |
| Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). |  |                      |                    |
| Not 2   | Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag | 2022                 | 2021               |
|   | Räntekostnader   | 17 231 435           | 15 673 524         |
|   | <i>Summa</i>   | <i>17 231 435</i>    | <i>15 673 524</i>  |
| Not 3   | Pågående nyanläggningar  | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|   | Ingående anskaffningsvärden  | 887 976 875          | –                  |
|   | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>  |                      |                    |
|   | Inköp  | 321 003 116          | 887 976 875        |
|   | Utgående anskaffningsvärden  | 1 208 979 991        | 887 976 875        |
|   | <b>Redovisat värde</b>   | <b>1 208 979 991</b> | <b>887 976 875</b> |
| Not 4   | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|   | Upplupen ränta Karlatornet AB  | 3 343 544            | 361 661            |
|   | <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                | <b>3 343 544</b>     | <b>361 661</b>     |
| Not 5   | Förfallotid skulder  | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|   | <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>  |                      |                    |
|   | Förfaller senare än 5 år   | 0                    | 0                  |
|   | Beviljat byggnadskreditiv: 832.000.000kr   |                      |                    |
|   | Varav utnyttjat: 583.206.000kr   |                      |                    |
| Not 6   | Förfallotid skulder  | 2022-12-31           | 2021-12-31         |
|   | <i>Skulder till koncernföretag</i>   |                      |                    |
|   | Förfaller senare än 5 år   | 0                    | 0                  |

| Not 7 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------|---|-------------------|-------------------|
|       | Upplupen ränta byggkreditiv                               | 514 274           | 81 595            |
|       | Upplupen ränta lån till koncernföretag                    | 32 904 960        | 15 673 524        |
|       | <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>33 419 234</b> | <b>15 755 119</b> |

| Not 8 | Ställda säkerheter              | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Fastighetsinteckningar          | 145 479 000        | 145 479 000        |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>145 479 000</b> | <b>145 479 000</b> |

| Not 9 | Eventualförpliktelser                              | 2022-12-31    | 2021-12-31  |
|-------|--|---------------|-------------|
|       | Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 1 636 519 000 | 627 096 000 |
|       | KS Hotell AB (556251-2730)                         |               |             |
|       | 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: KERSTIN BROLÉN

Kerstin Brolén

2023-06-14 12:45:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK LINDSTRÖM

Patrik Lindström

2023-06-16 12:06:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Kristian Serneke

Ola Serneke

2023-06-14 11:32:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev

Konstantin Belogorcev

2023-06-22 11:49:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post