

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:2

769633-2308

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:2 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 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. Upplåtelser sker under 2021 och 2022. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har nu senarelagts till 2023 och 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 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

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

Entreprenadkontrakt 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 och hotellet som också är del av 3D fastigheten. Alla kredittagare har ställt säkerheter för varandra liksom även gått i borgen. se not 3.

Totalt har 92st förhandsavtal tecknats varav 14st är upplåtna. Under 2021 har 5st överlåtelser skett.

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2:a juni.

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

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 25 st.

Styrelsens sammansättning

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

Patrik Lindström, ordinarie ledamot, ordförande

Kerstin Brolén, ordinarie ledamot

Daniel Åstenius, ordinarie ledamot

Efter den 10:e december 2021 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		200		
Resultat efter finansiella poster	-2 710	184	-22	-1
Soliditet %	4	100	100	100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 250 000	-23 511	183 832	17 410 321
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		183 832	-183 832	0
Fusion		-481 013		-481 013
Förändring medlemsinsatser	419 000			419 000
Årets resultat			-2 709 895	-2 709 895
Belopp vid årets utgång	17 669 000	-320 692	-2 709 895	14 638 413

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-320 692
Årets resultat	-2 709 895
<i>Summa</i>	<i>-3 030 587</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 030 587
<i>Summa</i>	<i>-3 030 587</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	–	200 000
Övriga rörelseintäkter	5 950	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	5 950	200 000
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-428 143	-16 141
Summa rörelsekostnader	-428 143	-16 141
Rörelseresultat	-422 193	183 859
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -2 287 702	-27
Summa finansiella poster	-2 287 702	-27
Resultat efter finansiella poster	-2 709 895	183 832
Resultat före skatt	-2 709 895	183 832
Årets resultat	-2 709 895	183 832

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	307 765 947	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		307 765 947	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		55 916 890	–
Uppskjuten skattefordran		123 195	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		56 040 085	–
Summa anläggningstillgångar		363 806 032	–
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 380	–
Övriga fordringar		10	16 600 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	578 610	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		581 000	16 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 177 373	849 088
<i>Summa kassa och bank</i>		1 177 373	849 088
Summa omsättningstillgångar		1 758 373	17 449 088
SUMMA TILLGÅNGAR		365 564 405	17 449 088

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 669 000	17 250 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 669 000</i>	<i>17 250 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-320 692	-23 511
Årets resultat	-2 709 895	183 832
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 030 587</i>	<i>160 321</i>
Summa eget kapital	14 638 413	17 410 321
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	5 129 760 000	-
Skulder till koncernföretag	6 218 155 262	-
Summa långfristiga skulder	347 915 262	-
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-	38 767
Aktuella skatteskulder	721 870	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 2 288 860	-
Summa kortfristiga skulder	3 010 730	38 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	365 564 405	17 449 088

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	2 234 793	0
	<i>Summa</i>	2 234 793	0

Not 3	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	307 765 947	–
	Utgående anskaffningsvärden	307 765 947	0
	Redovisat värde	307 765 947	0

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	578 610	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	578 610	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	54 067	0
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	2 234 793	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 288 860	0

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	79 731 000	0
	Summa ställda säkerheter	79 731 000	0

Not 9	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	693 165 000	0

KS Hotell AB (556251-2730)
Brf Karlatornet 1 (769633-2183)
Brf Karlatornet 3 (769633-2316)
Brf Karlatornet 4 (769633-2191)

UNDERSKRIFTER

Göteborg 1/6-2022



Patrik Lindström



Kerstin Brolén



Ola Serneke

Vår revisionsberättelse har lämnats

2/6 2022

Pricewaterhousecoopers Ab



Konstantin Belogorcev
Huvudansvarig revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karlatornet 1:2, org.nr 769633-2308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlatornet 1:2 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 1:2 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 trygghetssätt.

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 revisionspraxis 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 revisionspraxis 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 överträdelser 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