

Årsredovisning

Brf Karlatornet 1:1

769633-2183

Styrelsen för Brf Karlatornet 1:1 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).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- 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 257 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 sker under 2021 och 2022. Inflytt beräknades vid bildandet till 2021 men har nu senarelagts till 2023. 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 registerats hos bolagsverket 3: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 samt 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 237 st förhandsavtal tecknats varav 58st är upplåtna. Under 2021 har 17st 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 10:e december för nyval till styrelse.

Medlemmar

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 72 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 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	35	50	75	
Resultat efter finansiella poster	-8 766	29	50	3
Soliditet %	4	100	100	100

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 350 000	52 255	29 350	37 431 605
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		29 350	-29 350	0
Fusion		-949 835		-949 835
Förändring medlemsinsatser	760 500			760 500
Årets resultat			-8 766 496	-8 766 496
Belopp vid årets utgång	38 110 500	-868 230	-8 766 496	28 475 774

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-868 230
Årets resultat	-8 766 496
<i>Summa</i>	-9 634 726

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-9 634 726
<i>Summa</i>	-9 634 726

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	35 000	50 000
Övriga rörelseintäkter	19 040	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	54 040	50 000
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-867 841	-20 640
Summa rörelsekostnader	-867 841	-20 640
Rörelseresultat	-813 801	29 360
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	2 -7 952 695	-10
Summa finansiella poster	-7 952 695	-10
Resultat efter finansiella poster	-8 766 496	29 350
Resultat före skatt	-8 766 496	29 350
Årets resultat	-8 766 496	29 350

BALANSRÄKNING

1

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	627 529 211	–
	3	
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	627 529 211	–
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	61 225 480	–
Uppskjuten skattefordran	244 636	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	61 470 116	–
Summa anläggningstillgångar	688 999 327	–
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	205 710	–
Övriga fordringar	20	37 250 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 652	–
	4	
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	839 383	37 250 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	2 431 357	227 796
<i>Summa kassa och bank</i>	2 431 357	227 796
Summa omsättningstillgångar	3 270 740	37 477 796
SUMMA TILLGÅNGAR	692 270 067	37 477 796

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	38 110 500	37 350 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>38 110 500</i>	<i>37 350 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-868 230	52 255
Årets resultat	-8 766 496	29 350
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-9 634 726</i>	<i>81 605</i>
Summa eget kapital	28 475 774	37 431 605
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	5 189 722 000	-
Skulder till koncernföretag	6 464 767 201	-
Summa långfristiga skulder	654 489 201	-
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	-	46 191
Aktuella skatteskulder	1 458 770	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 7 846 322	-
Summa kortfristiga skulder	9 305 092	46 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	692 270 067	37 477 796

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	7 767 270	0
	<i>Summa</i>	<i>7 767 270</i>	<i>0</i>

Not 3	Pågående nyanläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	627 529 211	–
	Utgående anskaffningsvärden	627 529 211	0
	Redovisat värde	627 529 211	0

Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen ränta Karlatornet AB	633 652	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	633 652	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	79 051	0
	Upplupen ränta lån till koncernföretag	7 767 271	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 846 322	0

Not 8	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	168 654 590	0
	Summa ställda säkerheter	168 654 590	0

Not 9	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	633 203 000	0
	KS Hotell AB (556251-2730)		
	Brf Karlatornet 2 (769633-2308)		
	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 1:1, org.nr 769633-2183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karlatornet 1:1 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 1:1 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 revisionssed 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 revisionssed 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