

ÅRSREDOVISNING FÖR

BRF KARNAPHUSET

org nr 769639-3854

**för år
2022**

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Balansräkning
Noter
Underskrifter

Sida:

1-2
3-4
5
5

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Karnaphuset för år 2022, vilket är föreningens andra räkenskapsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-15. Föreningens nu gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-12-15. Kostnadskalkylen blev intygsgiven 2021-05-24. Föreningen har tecknat förskottsgarantiförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB. Tillstånd att ta emot förskott erhöles av Bolagsverket 2021-09-23.

Föreningsfrågor

Föreningen kommer att uppföra och förvalta bostadsrätter. Vid årsskiftet var inga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-28 hade styrelsen följande sammansättning:

Peter Samuelsson	ordinarie ledamot, ordförande
Johan Halla	ordinarie ledamot
Claes Jeppsson	ordinarie ledamot

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Under året har styrelsen hållit 1 (0) extra föreningsstämma 2022-01-25 samt 3 (1) protokollförda styrelsemöten.

Föreningen hade vid årets slut 3 (3) medlemmar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har som ordinarie revisor valt Erik Mauritzson (auktoriserad revisor), Ernst & Young AB. Avtal har tecknats som löper till och med årsredovisningen 2024.

Väsentliga händelser under året

Fastigheten Flytvästen 1

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Flytvästen 1, Malmö kommun, den 25 januari 2022. Styrelseansvarsförsäkringen, som är tecknad hos Länsförsäkringar, omfattar även fastigheten.

ELF Natta Tre AB

Den 25 januari 2022 förvärvade bostadsrättsföreningen samtliga aktier i bolaget ELF Natta Tre AB av ELF Limhamn AB genom aktieöverlåtelseavtal. ELF Natta Tre AB var ägare av fastigheten Malmö Flytvästen 1.

Entreprenad- och uppdragsavtal

I samband med förvärvet av fastigheten har bostadsrättsföreningen övertagit alla rättigheter och skyldigheter enligt entreprenad- och uppdragsavtalet avseende bostadsutvecklingen på fastigheten Malmö Flytvästen 1, som var tecknat mellan ELF Natta Tre AB och ELF Utveckling AB. Brf Karnarhuset har gått in som beställare i avtalet.

Byggnadskreditiv

I samband med fastighetsförvärvet har bostadsrättsföreningen tecknat ett byggnadskreditiv hos Danske Bank. Byggnadskreditivet löper ut efter att samtliga bostäder har haft tillträde, vilket beräknas bli i januari 2024. Byggnadskreditivet aktiverades i januari 2022. Fastigheten har intecknats i samband med att kreditivet aktiveras.

Förändring av eget kapital

	Bundet
	Medlems- insatser
Vid årets början	-2 150 000
Förändring under året	-950 000
Årets resultat	0
Belopp vid årets utgång	-3 100 000

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande balansräkning. Föreningen har inte haft anställda under året.

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	3	193 598 846	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>193 598 846</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernbolag, ELF Natta Tre AB	3	50 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>193 648 846</u>	<u>0</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50 000
Övriga fordringar		-48 571	-48 571
Fordran på ALFA Limhamn AB		810 631	283 352
Summa fordringar		<u>762 060</u>	<u>234 781</u>
Summa kortfristiga fordringar		762 060	284 781
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och Bank			
Bank		2 176 566	1 865 219
Summa övriga omsättningstillgångar		<u>2 176 566</u>	<u>1 865 219</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 938 627</u>	<u>1 865 219</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>196 587 473</u>	<u>2 150 000</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 100 000	2 150 000
Summa eget kapital		<hr/> 3 100 000	<hr/> 2 150 000
Långfristiga skulder			
ALFA Limhamn AB		32 745 117	
Övriga långfristiga skulder		59 900 000	0
Summa långfristiga skulder		<hr/> 92 645 117	<hr/> 0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		99 533 195	0
Beräknad fastighetsskatt	2	193 216	0
Upplupna räntekostnader		1 115 945	0
Summa kortfristiga skulder		<hr/> 100 842 356	<hr/> 0
Summa skulder		<hr/> 193 487 473	<hr/> 0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<hr/> 196 587 473	<hr/> 2 150 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1.

Fastighetsförvärvet är redovisat enligt RedU9.

Materiella anläggningstillgångar

I anskaffningsvärdet för byggnader och mark ingår förvärvskostnader, projekteringskostnader samt produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad.

Byggnader och mark värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde (bedömt

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser bokas som medlemsinsats då betalning har erhållits. Insatsen är ej återbetalningsbar i normalfallet.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder		
Beräknad fastighetsskatt för 2022	193 216	0
Fastigheten Malmö Flytvästen 1		
	<hr/>	<hr/>
	193 216	0

Not 3 Anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Ingående värde	0	0
Årets anskaffning	193 598 846	0
Utgående värde	<hr/>	<hr/>
	193 598 846	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Ingående värde	0	0
Årets anskaffning *	50 000	0
Utgående värde	<hr/>	<hr/>
	50 000	0
Summa anläggningstillgångar	<hr/>	<hr/>
	193 648 846	0

Underskrifter

Elektronisk underskrift med digital signatur. Identitet och tidsstämpel framgår av det elektroniska avtalets signaturcertifikat.

Peter Samuelsson
Ordförande

Johan Halla
Ledamot

Claes Jeppsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats. Elektronisk underskrift med digital signatur. Identitet och tidsstämpel framgår av det elektroniska avtalets signaturcertifikat.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Peter Samuelsson

Styrelseordförande

Serienummer: 19570219xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2023-05-30 12:31:16 UTC



Johan Halla

Styrelseledamot

Serienummer: 19530612xxxx

IP: 217.210.xxx.xxx

2023-05-31 03:26:39 UTC



CLAES JEPSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19640119xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2023-05-31 14:58:53 UTC



ERIK MAURITZSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820716xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-01 09:14:36 UTC



Penneo dokumentnyckei: JHNCP-U61QC-5DJ3U-Z6VZY-OP0EK-DJE31

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>