



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 769616-3570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en ett privatbostadsföretag (Äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Sannegården 7:9 | 2007-04-02 | 2008 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 26 | garageplatser (hyrs av Deckshuset) | 0 |
| 47 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 738 |
| Totalt 73 objekt | | 3 738 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|-------------------------------|-----|-------------|---------------|---|
| Göteborg Sannegården GA:35 | G:A | 717912-4735 | 0 / 0 | Kommunikationsytor med grönytor, Belysning, Bevattningsanordning, Länklatta, Hiss, Cykelrum, Dag-, Spill-och kallvattenledningar samt kulvert |
| Göteborg Sannegården GA:10 | G:A | 716444-8453 | 4672 / 537624 | Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler |

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---------------------------|------------|
| Marie Söderblom | Ordförande |
| Marianne Lillehagen | Ledamot |
| Gunnar Hall | Ledamot |
| Jeanette Klavborn | Ledamot |
| Erik Söderlund | Ledamot |
| Eva Johansson | Suppleant |
| Carsten Kristensen | Suppleant |
| Anna-Maria Olsson Bogehed | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Klavborn, Erik Söderlund, samt suppleanter Carsten Kristensson, Eva Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Jacob Wadsjö vald av föreningen, samt Carina Westlund Myrén revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Irene Bengtsson (sammankallande) och Yngve Fransson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 18 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Extrastämma hölls 2024-09-24. På stämman deltog 9 medlemmar samt en fullmakt. Ärende avsåg godkännande av nya GA i Juvel Samfällighet, samt beslut 1 av 2 antagande av nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-18.

HSB Göteborg sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Juvel Samfällighet sköter området och utemiljön. TidX har skött detta under året. Sophantering och vatten faktureraras ut från Juvel Samfällighet. Juvel Samfällighet växer i samband med att nya föreningar tillkommit och nya andelstal har omfördelats (sker efter antal lägenheter i största mån). Vissa delar ligger på Brf Tre Lejon. Tex betong och stålbalkar som håller upp gården. De har Brf Tre Lejon kostnadsansvar till 75% för. Besiktning av dem gjordes i december 2023.

Som ni kanske noterat, kan man numera parkera upp till 2 timmar utanför vårt hus, men man kan fortfarande parkera gratis i 15 minuter, dock måste man även då registrera i Parkster-appen, annars kan man få böter.

I fjol fick vi en motion om att cykelrummet behövde städas upp. Detta gjordes en kväll i våras med gemensamma krafter av styrelsen och medlemmar.

Under året så satte vi åter om ett av våra fastighetslån. Vi hade tidigare 0,98% på det lånet och nu fick vi 2,62%. Det innebar rejält ökade räntekostnader för föreningen igen. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering på 500 000 kr. Nu är alla våra lån med låga räntor omsatta, och hoppas att det framåt inte kommer påverka i lika hög grad.

Vi har haft ett läckage på fjärrvärmeanläggningen, som snabbt åtgärdades.

Vi har även tagit hjälp med att få till en ny energideklaration, då det var dags igen. Vi fick ett bättre värde i år från E till D.

Därför att vi tog hänsyn till vattenförbrukningen. Roligt med ett bättre betyg.

1 september 2024 drabbades föreningen av en vattenläcka, inga struktuella fel, utan en olyckshändelse av medlem. 4 lägenheter och del av entrén drabbades. Belfor och Tumleheds Bygg har haft uppdraget att torka upp och reparera uppkomna skador i samarbete med vårt försäkringsbolag Folksam. De drabbade har varit tvugna att ha evakueringsboenden under tiden. Det är vår förhoppning att det snart är klart och våra medlemmar kan flytta tillbaka till sina lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts

| Årtal | Åtgärd |
|-------|-------------------------------|
| 2014 | Standardförbättringar entréer |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större inplanerade åtgärder, styrelsen uppdaterar och följer underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 226 | 231 | 215 | 214 | 227 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 327 | 7 556 | 7 785 | 7 881 | 7 967 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 7 327 | 7 556 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 9 | 11 | 11 | 12 |
| Energikostnad, kr/kvm | 158 | 148 | 144 | 137 | 111 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 891 | 802 | 710 | 696 | 689 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 90 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 981 | 892 | 797 | 766 | 766 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 668 | 3 317 | 2 901 | 2 887 | 2 843 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -642 | -263 | -420 | 275 | 205 |
| Soliditet, % | 80 | 80 | 79 | 79 | 79 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Årets sparande är justerat med 371 tkr på grund av pågående försäkringsärende kring vattenskada.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal from ÅR 2023. Därav 0 tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal from ÅR 2023. Därav 0 tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader, samt försäkringsskador.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 526 360 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning på 8,5% from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 50 282 000 | 0 | 0 | 50 282 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 61 187 324 | 0 | 0 | 61 187 324 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 118 946 | 0 | 331 875 | 3 450 821 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 114 588 270 | 0 | 331 875 | 114 920 145 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -252 556 | -263 322 | -331 875 | -847 752 |
| Årets resultat, kr | -263 322 | 263 322 | -642 401 | -642 401 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -515 878 | 0 | -974 276 | -1 490 153 |
| S:a eget kapital, kr | 114 072 392 | 0 | -642 401 | 113 429 992 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 18 125 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -515 877 |
| Årets resultat, kr | -642 401 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -350 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 18 125 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -1 490 153 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -1 490 153 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 667 727 | 3 317 463 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 15 525 |
| Summa Rörelseintäkter | | 3 667 727 | 3 332 988 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -1 947 354 | -1 471 266 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -439 137 | -452 661 |
| Personalkostnader | Not 6 | -124 600 | -123 278 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 099 531 | -1 099 531 |
| Summa Rörelsekostnader | | -3 610 622 | -3 146 736 |

Rörelseresultat

57 105 **186 252**

Finansiella poster

| | | | |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 92 146 | 74 465 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -791 652 | -524 039 |
| Summa Finansiella poster | | -699 506 | -449 574 |

Resultat efter finansiella poster

-642 401 **-263 322**

Resultat före skatt

-642 401 **-263 322**

Årets resultat

-642 401 **-263 322**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 137 733 158 | 138 832 689 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 0 | 0 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 137 733 158 | 138 832 689 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 137 733 158 | 138 832 689 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 8 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 1 101 779 | 1 450 832 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 335 169 | 308 525 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 1 436 956 | 1 759 357 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 2 000 000 | 2 000 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|
| Kassa och bank | Not 15 | 518 546 | 500 002 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 518 546 | 500 002 |

Summa Omsättningstillgångar**3 955 502****4 259 359****Summa Tillgångar****141 688 660****143 092 048**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 111 469 324 | 111 469 324 |
| Fond för yttre underhåll | 3 450 821 | 3 118 946 |
| Summa Bundet eget kapital | 114 920 145 | 114 588 270 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -847 752 | -252 556 |
| Årets resultat | -642 401 | -263 322 |
| Summa Ansamlad förlust | -1 490 153 | -515 877 |

Summa Eget kapital

113 429 991 **114 072 392**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 18 198 624 | 16 095 702 |
| Summa Långfristiga skulder | | 18 198 624 | 16 095 702 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 9 188 542 | 12 148 424 |
| Leverantörsskulder | | 297 588 | 232 878 |
| Skatteskulder | | 6 489 | 6 247 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 34 217 | 34 217 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 533 208 | 502 187 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 10 060 044 | 12 923 953 |

Summa Skulder

28 258 668 **29 019 655**

Summa Eget kapital och skulder

141 688 660 **143 092 048**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 57 105 186 252

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 099 531 1 099 531

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **1 099 531 1 099 531**

Erhållen ränta 45 255 74 465

Erlagd ränta -794 947 -526 858

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

406 944 833 390

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 20 148 -112 644

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 99 268 102 843

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **119 416 -9 801**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

526 360 823 590

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -856 960 -856 960

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-856 960 -856 960**

Årets kassaflöde **-330 600 -33 370**

Likvida medel vid årets början **3 930 374 3 963 745**

Likvida medel vid årets slut **3 599 774 3 930 374**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Avskrivningstid på standardförbättringar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 329 076 | 2 999 280 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 337 700 | 313 000 |
| | Övriga primära intäkter | 5 351 | 5 183 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 3 672 127 | 3 317 463 |
| | Hysesbortfall | -4 400 | 0 |
| | <i>Summa</i> | -4 400 | 0 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 3 667 727 | 3 317 463 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 0 | 15 525 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 0 | 15 525 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -410 493 | -375 622 |
| | Reparationer | -64 612 | -107 353 |
| | Planerat underhåll | -18 125 | -26 278 |
| | Försäkringsskador | -371 378 | 0 |
| | EI | -53 978 | -58 509 |
| | Uppvärmning | -422 995 | -375 035 |
| | Vatten | -114 998 | -119 588 |
| | Sophämtning | -77 030 | -74 555 |
| | Fastighetsförsäkring | -61 050 | -55 061 |
| | Kabel-TV och bredband | -137 304 | -72 357 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -76 610 | -74 683 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -138 782 | -132 224 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 947 354 | -1 471 266 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -345 950 | -314 500 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | -5 062 |
| | Administrationskostnader | -19 941 | -86 536 |
| | Extern revision | -17 250 | -15 625 |
| | Konsultkostnader | -44 947 | -20 281 |
| | Medlemsavgifter | -5 900 | -5 900 |
| | Föreningsverksamhet | -4 625 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -524 | -4 757 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -439 137 | -452 661 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -93 800 | -35 000 |
| | Revisionsarvode | -3 000 | -6 000 |
| | Övriga arvoden | -2 000 | -52 500 |
| | Sociala avgifter | -25 800 | -29 000 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -778 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -124 600 | -123 278 |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -1 099 531 | -1 099 531 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 099 531 | -1 099 531 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter placeringar | 72 671 | 0 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 19 475 | 74 465 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 92 146 | 74 465 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -791 652 | -524 039 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -791 652 | -524 039 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 99 139 861 | 99 139 861 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 47 000 000 | 47 000 000 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 146 139 861 | 146 139 861 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -7 307 172 | -6 207 641 |
| | Årets avskrivningar | -1 099 531 | -1 099 531 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -8 406 703 | -7 307 172 |
| | Utgående redovisat värde | 137 733 158 | 138 832 689 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 84 000 000 | 84 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 46 000 000 | 46 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 130 000 000 | 130 000 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 34 450 000 | 34 450 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Ställda säkerheter | 34 450 000 | 34 450 000 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 40 307 | 40 307 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 40 307 | 40 307 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -40 307 | -40 307 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -40 307 | -40 307 |
| | Utgående redovisat värde | 0 | 0 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 081 228 | 1 430 372 |
| | Övriga fordringar | 20 551 | 20 460 |
| | Summa Övriga fordringar | 1 101 779 | 1 450 832 |

| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 | | |
|--------|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 46 891 | 0 | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 288 278 | 308 525 | | |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 335 169 | 308 525 | | |
| Not 14 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 | | |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | | | |
| | Placeringar HSB | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 2 000 000 | 2 000 000 | | |
| Not 15 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 | | |
| | <i>Kassa och bank</i> | | | | |
| | Bankkonto 1 | 518 546 | 500 002 | | |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 518 546 | 500 002 | | |
| Not 16 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 | | | |
| | <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
| | Stadshypotek | 2,58% | 2027-12-01 | 11 291 464 | 129 576 |
| | Stadshypotek | 3,81% | 2025-10-30 | 8 928 634 | 97 052 |
| | Stadshypotek | 4,45% | 2026-12-01 | 7 167 068 | 130 332 |
| | | | | 27 387 166 | 356 960 |
| | Långfristig del | | | 18 198 624 | |
| | Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 259 908 | |
| | Lån som ska konverteras inom ett år | | | 8 928 634 | |
| | Kortfristig del | | | 9 188 542 | |
| | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 356 960 | |
| | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 1 427 840 | |
| | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| | Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,47% | |
| | Finns swap-avtal | | | Nej | |
| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 | | |
| | <i>Övriga skulder</i> | | | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 34 217 | 34 217 | | |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 34 217 | 34 217 | | |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 314 801 | 282 280 |
| | Upplupna räntekostnader | 51 815 | 55 110 |
| | Övriga upplupna kostnader | 166 592 | 164 797 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 533 208 | 502 187 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tre Lejon på Norra Älvstranden, org.nr. 769616-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tre Lejon på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tre Lejon på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Jacob Wadsjö
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.