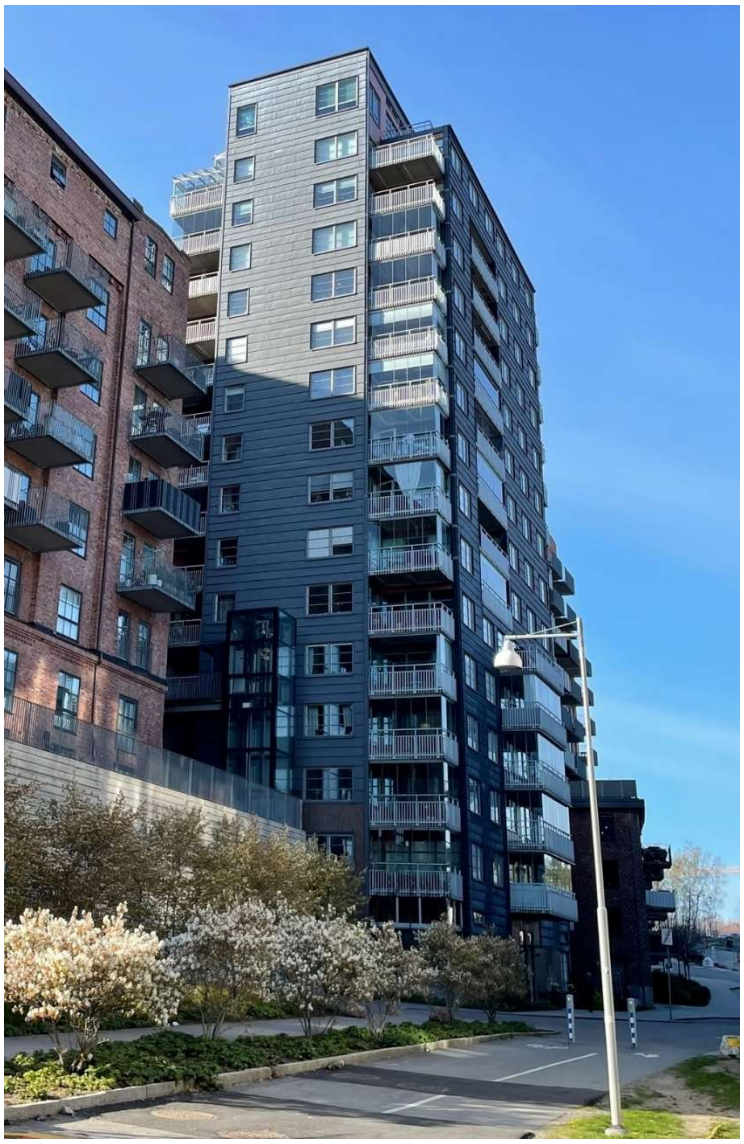


ÅRSREDOVISNING 2025

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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 2025-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
26	garageplatser	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:10	G:A	716444-8453	4672 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler
Göteborg Sannegården GA:60	G:A		80 / 100	Länkplatta
Göteborg Sannegården GA:65	G:A		47 / 272	Kallvattenledningar och brandpost
Göteborg Sannegården GA:61	G:A		47 / 258	Hiss
Göteborg Sannegården GA:67	G:A		47 / 166	Kallvattenledningar
Göteborg Sannegården GA:35	G:A	717912-4735	47 / 706	Kommunikationsytor och gårdsytor med dagvattenhantering, Grönytor, Planteringar, Bevattningsanordning, Lekutrustning, Belysning, Parkering, Cykelparkering m. M.
Göteborg Sannegården GA:66	G:A		47 / 225	Kallvattenledningar
Göteborg Sannegården GA:59	G:A		50 / 198	Cykelrum

Totalt 8 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jeanette Klavborn	Ordförande
Peder Törnqvist	Ledamot
Marianne Lillehagen	Ledamot
Gunnar Hall	Ledamot
Erik Söderlund	Ledamot
Bengt Karlsson	Suppleant
Carsten Kristensen	Suppleant
Anna-Maria Olsson Bogehed	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peder Törnqvist, Gunnar Hall, Marianne Lillhagen och Anna-Maria Olsson Bogehed som suppleant.
Marianne Lillhagen har varit föreningens representant i Juvel Samfällighet.
Carsten Kristensson har varit föreningens representant i Eriksbergs Samfällighet.

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) samt Yngve Fransson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar, varav 1 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,5%.
Årsavgiften lämnas oförändrade från 2026-01-01.

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 2025-08-29.

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.

Under året så satte vi åter om ett av våra fastighetslån. Vi hade tidigare 3,81% på det lånet och nu fick vi 2,64%. Så det är första gången på länge som räntorna går neråt.
Vi har en strategi att binda lånen på ett tre års intervall. Så vi inte har flera lån som omsätts samtidigt. Förhoppningen är att vid nästa 2 års omsättningar få ner räntan även på dessa lån.

Vi har åter haft ett läckage på fjärrvärmeanläggningen, som snabbt åtgärdades. Även en liten läcka på varmvattensledning i teknikrummet har åtgärdats. En frånluftsfläkt i teknikrummet har reparerats.

Den stora vattenläckan i fjol blev klar med alla åtgärder under våren 2025. En hel del reparationskostnader inkom även detta år. Men vi fick ersättning från försäkringsbolaget också.

Vi har haft mycket reparationskostnader i år. Dels på fasadplattor på våning 16 som satt löst som behövdes fästas. Men även andra kostnader också kopplat till skador i några lägenheter.
Vissa ärenden via försäkringsbolaget, men en del som inte täcks av försäkringar.

Ni har säkert sett att våra sopsugsrör på innergården har fått en uppfräschning, målade och en ny lucka för restavfallet.

De röda trädgårdsmöblerna på gården fick vi veta var vår förenings ansvar. Detta kände vi inte till. De var i ganska dåligt skick. Så vi har låtit reparera och måla om dem så de är fina igen.

Den 20 november ordnade vår Trivelsgrupp ett uppskattat och välbesökt glöggmingel i vår stora entré. Tack för ett fint arbete och engagemang.

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 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	226	231	215	214
Skuldsättning, kr/kvm	7 231	7 327	7 556	7 785	7 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 231	7 327	7 556	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	152	158	148	144	137
Årsavgifter, kr/kvm	966	891	802	710	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	91	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 218	981	892	797	766
Nettoomsättning, tkr	3 965	3 668	3 317	2 901	2 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	-757	-642	-263	-420	275
Soliditet, %	80	80	80	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.

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, försäkringsskador samt övergången till K3-redovisning, vilket innebär komponentavskrivning och därmed generellt högre avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 925 781 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 246 kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	50 282 000	0	0	50 282 000
Upplåtelseavgifter, kr	61 187 324	0	0	61 187 324
Underhållsfond, kr	3 450 821	0	299 194	3 750 015
S:a bundet eget kapital, kr	**114 920 145**	**0**	**299 194**	**115 219 339**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-847 752	-642 401	-299 194	-1 789 347
Årets resultat, kr	-642 401	642 401	-756 728	-756 728
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 490 153**	**0**	**-1 055 922**	**-2 546 075**
S:a eget kapital, kr	**113 429 992**	**0**	**-756 728**	**112 673 264**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 806 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	-1 490 153
Årets resultat, kr	-756 728
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 806
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 546 075**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 546 075**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 965 025	3 667 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	585 998	0
Summa Rörelseintäkter		**4 551 023**	**3 667 727**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 290 506	-1 947 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 292	-439 137
Personalkostnader	Not 6	-119 200	-124 600
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 575 321	-1 099 531
Summa Rörelsekostnader		**-4 424 319**	**-3 610 622**
Rörelseresultat		**126 704**	**57 105**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 236	92 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-927 669	-791 652
Summa Finansiella poster		**-883 432**	**-699 506**
Resultat efter finansiella poster		**-756 728**	**-642 401**
Resultat före skatt		**-756 728**	**-642 401**
Årets resultat		**-756 728**	**-642 401**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	136 157 837	137 733 158
Summa Materiella anläggningstillgångar		**136 157 837**	**137 733 158**
Summa Anläggningstillgångar		**136 157 837**	**137 733 158**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 257	8
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 660 068	1 101 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 169	335 169
Summa Kortfristiga fordringar		**3 900 494**	**1 436 956**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**2 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	529 320	518 546
Summa Kassa och bank		**529 320**	**518 546**
Summa Omsättningstillgångar		**4 429 814**	**3 955 502**
Summa Tillgångar		**140 587 651**	**141 688 660**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 15	111 469 324	111 469 324
Fond för yttre underhåll		3 750 015	3 450 821
Summa Bundet eget kapital		**115 219 339**	**114 920 145**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 789 347	-847 752
Årets resultat		-756 728	-642 401
Summa Ansamlad förlust		**-2 546 075**	**-1 490 153**
Summa Eget kapital		**112 673 263**	**113 429 991**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 766 842	18 198 624
Summa Långfristiga skulder		**19 766 842**	**18 198 624**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 263 364	9 188 542
Leverantörsskulder		167 873	297 588
Skatteskulder		5 739	6 489
Övriga kortfristiga skulder		34 217	34 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	676 352	533 208
Summa Kortfristiga skulder		**8 147 546**	**10 060 044**
Summa Skulder		**27 914 388**	**28 258 668**
Summa Eget kapital och skulder		**140 587 651**	**141 688 660**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	126 704	57 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 575 321	1 099 531
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 575 321**	**1 099 531**
Erhållen ränta	91 127	45 255
Erlagd ränta	-941 802	-794 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**851 350**	**406 944**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	47 618	20 148
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 813	99 268
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**74 431**	**119 416**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**925 781**	**526 360**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-356 960	-856 960
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-356 960**	**-856 960**
Årets kassaflöde	**568 821**	**-330 601**
Likvida medel vid årets början	**3 599 774**	**3 930 374**
Likvida medel vid årets slut	**4 168 595**	**3 599 774**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 612 132	3 329 076
	Hyror garage och parkeringsplatser	342 100	337 700
	Övriga primära intäkter	17 393	5 351
	Summa Bruttoomsättning	**3 971 625**	**3 672 127**
	Hyresbortfall	-6 600	-4 400
	Summa	**-6 600**	**-4 400**
	Summa Nettoomsättning	**3 965 025**	**3 667 727**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	520 441	0
	Övriga sekundära intäkter	65 557	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**585 998**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-566 098	-549 275
	Reparationer	-135 398	-64 612
	Planerat underhåll	-100 806	-18 125
	Försäkringsskador	-510 046	-371 378
	El	-57 780	-53 978
	Uppvärmning	-385 110	-422 995
	Vatten	-125 022	-114 998
	Sophämtning	-98 736	-77 030
	Fastighetsförsäkring	-64 854	-61 050
	Kabel-TV och bredband	-165 629	-137 304
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-81 028	-76 610
	Summa Driftskostnader	**-2 290 506**	**-1 947 354**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-346 200	-345 950
	Administrationskostnader	-11 776	-19 941
	Extern revision	-17 574	-17 250
	Konsultkostnader	-45 375	-44 947
	Medlemsavgifter	-5 900	-5 900
	Föreningsverksamhet	-10 471	-4 625
	Övriga förvaltningskostnader	-1 995	-524
	Summa Övriga externa kostnader	**-439 292**	**-439 137**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-88 800	-93 800
	Revisionsarvode	-2 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-26 400	-25 800
	Summa Personalkostnader	**-119 200**	**-124 600**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 575 321	-1 099 531
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 575 321**	**-1 099 531**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	33 577	72 671
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 659	19 475
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**44 236**	**92 146**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-926 831	-791 652
	Övriga räntekostnader	-837	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-927 669**	**-791 652**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 139 861	99 139 861
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 000 000	47 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**146 139 861**	**146 139 861**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 406 703	-7 307 172
	Årets avskrivningar	-1 575 321	-1 099 531
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 982 024**	**-8 406 703**
	Utgående redovisat värde	**136 157 837**	**137 733 158**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**116 000 000**	**130 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	34 450 000	34 450 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**34 450 000**	**34 450 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 639 275	1 081 228
	Övriga fordringar	20 793	20 551
	Summa Övriga fordringar	**3 660 068**	**1 101 779**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	0	46 891
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 169	288 278
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**232 169**	**335 169**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**2 000 000**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	529 320	518 546
	Summa Kassa och bank	**529 320**	**518 546**

Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	50 282 000	50 282 000
	Upplåtelseavgifter	61 187 324	61 187 324
	Summa Medlemsinsatser	**111 469 324**	**111 469 324**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,58%	2027-12-01	11 161 888	129 576
Swedbank Hypotek	2,56%	2028-10-25	8 831 582	97 052
Stadshypotek	4,45%	2026-12-01	7 036 736	130 332
			27 030 206	**356 960**

Långfristig del	19 766 842
Nästa års amortering av långfristig skuld	226 628
Lån som ska konverteras inom ett år	7 036 736
Kortfristig del	7 263 364
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	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	320 008	314 801
	Upplupna räntekostnader	37 681	51 815
	Övriga upplupna kostnader	318 663	166 592
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**676 352**	**533 208**

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.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 revisionssed 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risken 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 Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 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. 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 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 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

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jeanette Klavborn
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:47:39

Peder Törnqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:27:43

Gunnar Hall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:14:01

Erik Söderlund
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:19:32

Marianne Lillehagen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 09:57:47

Jacob Wadsjö
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:56:38

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:14:48

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jacob Wadsjö
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:58:15

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:14:26

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.