



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 769616-3570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet       | Förvävsdatum | 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. 2023-04-30.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 26                      | garageplatser hyrda                   | 0                        |
| 47                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3738                     |
| <b>Totalt 73 objekt</b> |                                       | <b>3738</b>              |

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<br>Sannegården GA:10 | G:A |             | 4672 /<br>537624 | Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler   |
| Göteborg<br>Sannegården GA:35 | G:A | 717912-4735 |                  | Kommunikationsytor med grönytor, Belysning, Bevattningsanordning, Länkplatta, Hiss, Cykelrum, Dag-, Spill-och kallvattenledningar samt kulvert |

#### Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

| Namn                      | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------------|------------|------------|
| Marie Söderblom           | Ordförande | 2021-12-28 |
| Marianne Lillehagen       | Ledamot    | 2022-06-01 |
| Gunnar Hall               | Ledamot    | 2021-12-28 |
| Jeanette Klavborn         | Ledamot    | 2021-12-28 |
| Erik Söderlund            | Ledamot    | 2021-12-28 |
| Eva Johansson             | Suppleant  | 2021-12-28 |
| Carsten Kristensen        | Suppleant  | 2021-12-28 |
| Anna-Maria Olsson Bogehed | Suppleant  | 2022-06-01 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Klavborn och Erik Söderlund som ledamöter. Carsten Kristensen och Eva Johansson som suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marianne Lillehagen, Tomas Eriksson, Gunnar Hall, Marie Söderblom, Jeanette Klavborn, Erik Söderlund.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Charlotta Jonsson med Annika Johansson som suppleant valda av föreningen, samt Carina Eriksson hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mattias Landvik (sammanställande) och Yngve Fransson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 13 medlemmar varav 12 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2023-01-01 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 2022-06-20.

OVK-kontroll och efterföljande rensning av ventilationskanaler har utförts. Samt spolning av våra avloppsrör.

Stor eloge till våra medlemmar som gett tillträde för dessa arbeten, 100% access.

Namnbrickor har bytts ut både på brevlådor och utanför dörrarna. Vi vill ha ett enhetligt intryck, så inga egna skyltar i fortsättningen.

Hör av er till Styrelsen om något skall ändras.

En liten klisterlapp är uppsatt vid varje dörr med lantmäteriets nummer, för att underlätta för räddningstjänsten.

En inglasad jutesäck som det står Tre Lejon på har satts upp i stora entréen. Säcken är efterskönt av Hans Ziegel. Den kommer från Juvel Kvarnens produktion från svunna tider.

En hylla har satts upp i cykelrummet efter en beviljad motion på årsstämman.

HSB Göteborg har sedan årsskiftet skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Riksbyggen har skött lokalvården. HSB kommer även sköta lokalvården från 2023.

Under året så satte vi om ett av våra fastighetslån, i dessa oroliga tider har räntan skenat iväg. Vi hade tidigare 0,51% på det lånet och nu fick vi 3,81%. Det innebar rejält ökade räntekostnader för föreningen.

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts**

2014 gjordes standardförbättringar av våra 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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 215   | 214   | 227   | 195   | 247   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 785 | 7 881 | 7 967 | 8 063 | 8 150 |
| Räntekänslighet, %                     | 11    | 11    | 12    | 12    | 12    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 144   | 137   | 111   | 126   | 126   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 216   | 298   | 275   | 277   | 269   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 710   | 696   | 689   | 689   | 689   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 797   | 766   | 766   | 763   | 767   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 901 | 2 887 | 2 843 | 2 833 | 2 848 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -420  | 275   | 205   | 193   | 402   |
| Soliditet, %                           | 79    | 79    | 79    | 79    | 79    |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| 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                    | 2 632 311                  | 0   | 187 913                   | 2 820 224                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>114 101 635</b>         | <b>0</b>  | <b>187 913</b>            | <b>114 289 548</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 379 088                    | 275 390   | -187 913                  | 466 564                    |
| Årets resultat, kr                    | 275 390                    | -275 390  | -420 398                  | -420 398                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>654 478</b>             | <b>0</b>  | <b>-608 311</b>           | <b>46 166</b>              |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>114 756 113</b>         | <b>0</b>  | <b>-420 398</b>           | <b>114 335 714</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 087 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 | 654 477       |
| Årets resultat, kr                                  | -420 398      |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -313 000      |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 125 087       |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>46 166</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|   |               |
|---|---------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>46 166</b> |

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

|  |        | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 2 978 836                | 2 887 056                |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 281                      | 17 928                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>2 979 117</b>         | <b>2 904 984</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -1 727 544               | -1 115 507               |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -125 087                 | 0                        |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -81 545                  | -687 697                 |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -110 482                 | -120 381                 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -1 099 531               | -523 220                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-3 144 189</b>        | <b>-2 446 805</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>-165 072</b>          | <b>458 179</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 13 929                   | 11 859                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -269 254                 | -194 648                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-255 325</b>          | <b>-182 789</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>-420 398</b>          | <b>275 390</b>           |

| Balansräkning                                | 2022-12-31                | 2021-12-31         |
|--|---------------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                           |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                           |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                           |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 11 <u>139 932 220</u> | <u>141 031 751</u> |
|  | 139 932 220               | 141 031 751        |
| Summa anläggningstillgångar                  | <b>139 932 220</b>        | <b>141 031 751</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                           |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                           |                    |
| Kundfordringar                               | Not 13 1 208              | 6                  |
| Övriga fordringar                            | Not 14 1 464 893          | 644 959            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 <u>212 228</u>     | <u>152 064</u>     |
|  | 1 678 329                 | 797 029            |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 16 2 500 000          | 0                  |
| Kassa och bank                               | 1 757                     | 2 809 140          |
| Summa omsättningstillgångar                  | <b>4 180 086</b>          | <b>3 606 169</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>144 112 306</b>        | <b>144 637 920</b> |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>     | <b>2021-12-31</b>  |
|--|-----------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                       |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                       |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                       |                    |
| Medlemsinsatser                              | 111 469 324           | 111 469 324        |
| Underhållsfond                               | 2 820 224             | 2 632 311          |
|  | <u>114 289 548</u>    | <u>114 101 635</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                       |                    |
| Balanserat resultat                          | 466 564               | 379 088            |
| Årets resultat                               | -420 398              | 275 390            |
|  | <u>46 166</u>         | <u>654 477</u>     |
| Summa eget kapital                           | <b>114 335 714</b>    | <b>114 756 112</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                       |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                       |                    |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 17 20 946 726     | 19 881 296         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                       |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 8 154 360             | 9 576 750          |
| Leverantörsskulder                           | 150 034               | 511                |
| Skatteskulder                                | 3 677                 | 37 895             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 34 218         | 33 524             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 <u>487 577</u> | <u>351 832</u>     |
|  | 8 829 866             | 10 000 513         |
| Summa skulder                                | <b>29 776 592</b>     | <b>29 881 809</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>144 112 306</b>    | <b>144 637 920</b> |

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Byggnad               | 100 år |
| Standardförbättringar | 20 år  |

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter   | 2 654 136                | 2 602 056                |
| Hyror   | 324 700                  | 285 000                  |
|   | <b>2 978 836</b>         | <b>2 887 056</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
| Övriga intäkter   | <b>281</b>               | <b>17 928</b>            |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 173 959                  | 8 196                    |
| Reparationer  | 58 267                   | 149 202                  |
| El  | 95 866                   | 42 742                   |
| Uppvärmning   | 341 740                  | 365 272                  |
| Vatten  | 100 000                  | 103 632                  |
| Sophämtning   | 68 632                   | 77 573                   |
| Övriga avgifter   | 117 432                  | 109 015                  |
| Förvaltningsarvoden                                       | 136 875                  | 267 875                  |
| Övriga driftskostnader                                    | 634 772                  | 602 954                  |
| <i>Omföringar kontoövergång till HSB</i>                  | 0                        | -610 954                 |
|   | <b>1 727 544</b>         | <b>1 115 507</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| VVS   | 125 087                  | 0                        |
|   | <b>125 087</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt   | 71 393                   | 68 573                   |
| Medlemsavgifter   | 0                        | 5 760                    |
| Övriga externa kostnader                                  | 10 152                   | 2 410                    |
| <i>Omföringar kontoövergång till HSB</i>                  | 0                        | 610 954                  |
|   | <b>81 545</b>            | <b>687 697</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode  | 48 300                   | 47 600                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 34 500                   | 44 000                   |
| Revisorsarvode  | 6 000                    | 0                        |
| Sociala kostnader   | 21 682                   | 28 781                   |
|   | <b>110 482</b>           | <b>120 381</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 1 099 531                | 523 220                  |
|   | <b>1 099 531</b>         | <b>523 220</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 3                        | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                      | 13 926                   | 11 859                   |
|   | <b>13 929</b>            | <b>11 859</b>            |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 267 094                  | 194 308                  |
| Övriga finansiella kostnader                              | 2 160                    | 340                      |
|   | <b>269 254</b>           | <b>194 648</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                              |                          |                          |
| Redovisat resultat  | <b>-420 398</b>          | <b>275 390</b>           |
| Avsättning till underhållsfond                            | -313 000                 | -325 000                 |
| Disposition ur underhållsfond                             | 125 087                  | 0                        |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | -608 311                 | -49 610                  |

| Noter  | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 99 139 861         | 99 139 861         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 99 139 861         | 99 139 861         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -5 108 109         | -4 584 889         |
| Årets avskrivningar  | -1 099 531         | -523 220           |
| Utgående avskrivningar                                     | -6 207 640         | -5 108 109         |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>92 932 221</b>  | <b>94 031 752</b>  |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>47 000 000</b>  | <b>47 000 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>139 932 221</b> | <b>141 031 752</b> |
| Taxeringsvärde för Sannegården 7:9                         |                    |                    |
| Byggnad - bostäder   | 84 000 000         | 68 000 000         |
|  | 84 000 000         | 68 000 000         |
| Mark - bostäder  | 46 000 000         | 54 000 000         |
|  | 46 000 000         | 54 000 000         |
| Taxeringsvärde totalt                                      | 130 000 000        | 122 000 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                 |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                     | 34 450 000         | 34 450 000         |
| <b>Not 13 Kundfordringar</b>                               |                    |                    |
| Hyses och avgiftsfordringar                                | 1 208              | 6                  |
|  | <b>1 208</b>       | <b>6</b>           |
| <b>Not 14 Övriga fordringar</b>                            |                    |                    |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 1 461 988          | 644 847            |
| Skattekonto  | 2 905              | 112                |
|  | <b>1 464 893</b>   | <b>644 959</b>     |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 206 329            | 152 064            |
| Upplupna intäkter  | 5 899              | 0                  |
|  | <b>212 228</b>     | <b>152 064</b>     |

| Noter   |             | 2022-12-31 | 2021-12-31  |                  |                      |
|---|-------------|------------|-------------|------------------|----------------------|
| <b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>  |             |            |             |                  |                      |
| Placeringstyp   | Startdatum  | Oms. datum | Löptid      | Ränta            | Belopp               |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-12-02  | 2023-03-02 | 3 mån       | 1,25%            | 500 000              |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-03-31  | 2023-03-31 | 12 mån      | 0,50%            | 1 000 000            |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-12-30  | 2023-12-30 | 12 mån      | 2,60%            | 500 000              |
| HSB Göteborg HSB  | 2022-09-30  | 2023-09-30 | 12 mån      | 2,30%            | 500 000              |
|   |             |            |             |                  | <b>2 500 000</b>     |
| Fastränteplacering  |             |            |             | 2 500 000        | 0                    |
|   |             |            |             | <b>2 500 000</b> | <b>0</b>             |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                |             |            |             |                  |                      |
| Låneinstitut  | Låne nummer | Ränta      | Konv. datum | Belopp           | Nästa års amortering |
| Stadshypotek  | 633384      | 0,52%      | 2023-12-01  | 7 927 732        | 130 332              |
| Stadshypotek  | 718756      | 0,95%      | 2024-12-01  | 12 050 616       | 129 576              |
| Stadshypotek  | 801802      | 3,81%      | 2025-10-30  | 9 122 738        | 97 052               |
|   |             |            |             | 29 101 086       | 356 960              |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till  |             |            |             |                  | 356 960              |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |             |            |             |                  | 7 797 400            |
| Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                       |             |            |             |                  | 8 154 360            |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del  |             |            |             |                  | <b>20 946 726</b>    |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                   |             |            |             |                  | 27 316 286           |
| <b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>   |             |            |             |                  |                      |
| Arbetsgivaravgifter   |             |            |             | 0                | 0                    |
| Ovriga kortfristiga skulder   |             |            |             | 34 217           | 33 524               |
|   |             |            |             | <b>34 218</b>    | <b>33 524</b>        |
| <b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                            |             |            |             |                  |                      |
| Upplupna räntekostnader   |             |            |             | 57 929           | 0                    |
| Ovriga upplupna kostnader   |             |            |             | 156 863          | 206 084              |
| Förutbetalda hyror och avgifter   |             |            |             | 272 785          | 145 747              |
|   |             |            |             | <b>487 577</b>   | <b>351 831</b>       |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Göteborg

Erik Söderlund

Gunnar Hall

Jeanette Klavborn

Marianne Lillehagen

Marie Söderblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Charlotta Jonsson  
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson  
BoRevision AB

# 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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. 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 2022 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 Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Charlotta Jonsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIE SÖDERBLOM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:04:55



**JEANETTE KLAVBORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 06:45:44



**GUNNAR HALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:00:12



**ERIK SÖDERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 07:43:09



**MARIANNE LILLEHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:01:50



**CHARLOTTA JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:32:19



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:37:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CHARLOTTA JONSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:32:35



**CARINA ERIKSSON**

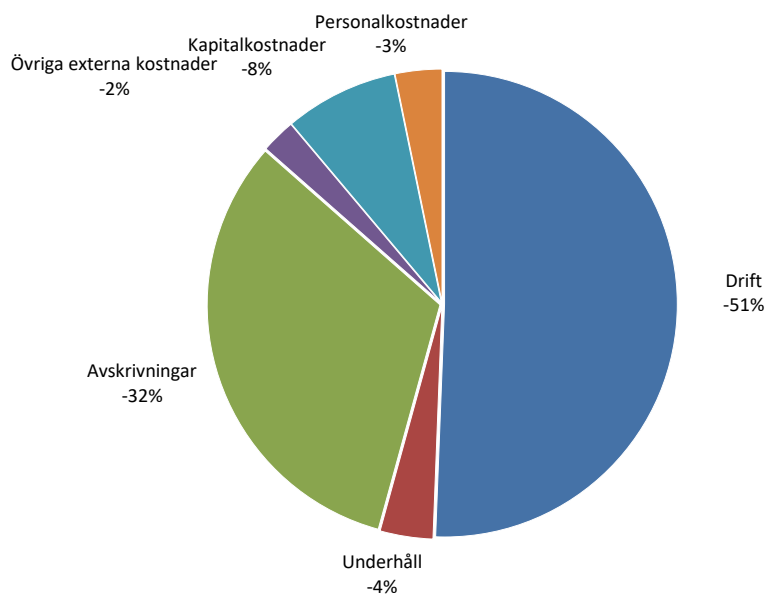
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:37:54





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

