



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Tre Lejon



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Tre Lejon på Norra Älvstranden med säte i Göteborg org.nr. 769616-3570 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	garageplatser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3738
Totalt 73 objekt		3738

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, Länkplatta, 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: Marie Frank Söderblom, Marianne Lillehagen och Gunnar Hall som ledamöter. Anna-Maria Olsson Boghede som suppleant.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Marie Frank Söderblom, Gunnar Hall, Jeanette Klavborn, Marianne Lillehagen och Erik Söderlund.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 13 medlemmar varav 12 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +11% per 2024-01-01 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.

Ett nytt avtal om TV-utbudet har förhandlats fram med Telenor som innebär digital-Tv så tv-bilden bör vara bättre och skarpare nu.

Tavlan i stora entrén har fått en ram som matchar skåpet med jutesäcken som sattes upp i fjol.

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.

Styrelsen har tagit beslut att placera likvida medel på Handelsbanken framåt då de erbjuder bättre intäktsränta. Vi måste försöka få in så mkt intäkter som möjligt nu när alla priser och räntor skjutit i höjden.

Under året så satte vi åter om ett av våra fastighetslån, i dessa oroliga tider har räntan skenat i väg. Vi hade tidigare 0,52% på det lånet och nu fick vi 4,45%. Det innebar rejält ökade räntekostnader för föreningen igen. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering på 500 000 kr.

Nu har vi ett lån kvar på låg ränta som omsätts 2024-12-01 med räntan 0,95%. Det är vårt största lån på ca 11,9 miljoner.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts

Årtal	Ändamål
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 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	231	215	214	227	195
Skuldsättning, kr/kvm	7 556	7 785	7 881	7 967	8 063
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 556	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	148	144	137	111	126
Årsavgifter, kr/kvm	802	710	696	689	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	892	797	766	766	763
Nettoomsättning, tkr	3 317	2 901	2 887	2 843	2 833
Resultat efter finansiella poster, tkr	-263	-420	275	205	193
Soliditet, %	80	79	79	79	79

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

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.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Upplysning vid negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med -33 370 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 231 kr/m2. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 11 %. Föreningen hade tidigare en avskrivningsplan på byggnaden på 200 år, den ändrades sen till 100 år och föreningen tar inte ut den ökade avskrivningen på avgifterna då det inte är en betalning utan en redovisningspost. Föreningen jobbar med att kassaflödet skall vara stabilt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	2 820 224	0	298 722	3 118 946
S:a bundet eget kapital, kr	114 289 548	0	298 722	114 588 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	466 564	-420 398	-298 722	-252 556
Årets resultat, kr	-420 398	420 398	263 322	-263 322
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	46 166	0	-35 400	-515 878
S:a eget kapital, kr	114 335 714	0	263 322	114 072 392

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 325 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 278 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	46 166
Årets resultat, kr	-263 322
Reservation till underhållsfond, kr	-325 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 278
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-515 878

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-515 878

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 317 463	2 978 836
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 525	281
Summa rörelseintäkter		3 332 988	2 979 117
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 812 310	-1 727 544
Underhållskostnader	Not 4	-26 278	-125 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 118	-81 545
Personalkostnader	Not 6	-122 500	-110 482
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 099 531	-1 099 531
Summa rörelsekostnader		-3 146 736	-3 144 189
Rörelseresultat		186 252	-165 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 465	13 929
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-524 039	-269 254
Summa finansiella poster		-449 574	-255 325
Årets resultat	Not 10	-263 322	-420 398

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>138 832 689</u>	<u>139 932 220</u>
		138 832 689	139 932 220
Summa anläggningstillgångar		138 832 689	139 932 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	0	1 208
Övriga fordringar	Not 14	1 450 832	1 464 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>308 525</u>	<u>212 228</u>
		1 759 357	1 678 329
Kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	2 500 000
Kassa och bank		500 002	1 757
Summa omsättningstillgångar		4 259 359	4 180 086
Summa tillgångar		143 092 048	144 112 306

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 469 324	111 469 324
Underhållsfond	3 118 946	2 820 224
	<u>114 588 270</u>	<u>114 289 548</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-252 556	466 564
Årets resultat	-263 322	-420 398
	<u>-515 877</u>	<u>46 166</u>
Summa eget kapital	114 072 392	114 335 714
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 16 095 702	20 946 726
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 148 424	8 154 360
Leverantörsskulder	232 878	150 034
Skatteskulder	6 247	3 677
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 34 217	34 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 502 187	487 577
	<u>12 923 953</u>	<u>8 829 866</u>
Summa skulder	29 019 655	29 776 592
Summa Eget kapital och skulder	143 092 048	144 112 306

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-263 322	-420 398
Avskrivningar	1 099 531	1 099 531
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	836 209	679 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 644	-64 159
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	100 025	251 743
Kassaflöde från löpande verksamhet	823 590	866 718
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-856 960	-356 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-856 960	-356 960
Årets kassaflöde	-33 370	509 758
Likvida medel vid årets början	3 963 745	3 453 987
Likvida medel vid årets slut	3 930 374	3 963 745

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 999 280	2 654 136
Hyror	313 000	324 700
Övriga intäkter	5 183	0
	3 317 463	2 978 836
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	15 525	281
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	173 219	173 959
Reparationer	107 353	58 267
El	58 509	95 866
Uppvärmning	375 035	341 740
Vatten	119 589	100 000
Sophämtning	74 555	68 632
Övriga avgifter	127 418	117 432
Förvaltningsarvoden	132 224	136 875
Övriga driftskostnader	644 408	634 772
	1 812 310	1 727 544
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	26 278	0
VVS	0	125 087
	26 278	125 087
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	74 683	71 393
Medlemsavgifter	5 900	0
Övriga externa kostnader	5 535	10 152
	86 118	81 545
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sammanträdesersättningar	35 000	34 500
Revisorsarvode	6 000	6 000
Sociala kostnader	29 000	21 682
	122 500	110 482
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 099 531	1 099 531
	1 099 531	1 099 531
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	267	3
Övriga ränteintäkter	74 198	13 926
	74 465	13 929
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	524 039	267 094
Övriga finansiella kostnader	0	2 160
	524 039	269 254
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-263 322	-420 398
Avsättning till underhållsfond	-325 000	-313 000
Disposition ur underhållsfond	125 087	125 087
Resultat efter underhållspåverkan	-463 235	-608 311

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	99 139 861	99 139 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 139 861	99 139 861
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 207 641	-5 108 110
Årets avskrivningar	-1 099 531	-1 099 531
Utgående avskrivningar	-7 307 172	-6 207 641
Bokfört värde byggnader	91 832 689	92 932 220
Bokfört värde mark	47 000 000	47 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	138 832 689	139 932 220
Taxeringsvärde för Sannegården 7:9		
Byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
	84 000 000	84 000 000
Mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde totalt	130 000 000	130 000 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	34 450 000	34 450 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	1 208			
	0	1 208			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 430 372	1 461 988			
Skattekonto	20 460	2 905			
	1 450 832	1 464 893			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	277 741	206 329			
Upplupna intäkter	30 784	5 899			
	308 525	212 228			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-03-31	2024-03-31	12 mån	2,85%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-09-30	2024-09-30	12 mån	3,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-09-03	2024-03-03	6 mån	3,40%	500 000
					2 000 000
Fastränteplacering				2 000 000	2 500 000
				2 000 000	2 500 000
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	718756	0,95%	2024-12-01	11 921 040	129 576
Stadshypotek	801802	3,81%	2025-10-30	9 025 686	97 052
Stadshypotek	902949	4,45%	2026-12-01	7 297 400	130 332
				28 244 126	356 960
Nästa års amortering beräknas uppgå till					356 960
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					11 791 464
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					12 148 424
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 095 702
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					26 459 326
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Ovriga kortfristiga skulder				34 217	34 217
				34 217	34 218
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				55 110	57 929
Ovriga upplupna kostnader				164 797	156 863
Förutbetalda hyror och avgifter				282 280	272 785
				502 187	487 577

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2024

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

Malin Johannesson
BoRevision AB

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 2023.

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 2023 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Tre Lejon på Norra Älvstranden för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Charlotta Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-27 kl. 14:51:16



JEANETTE KLAVBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:19:10



GUNNAR HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:58:53



ERIK SÖDERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 07:50:57



MARIANNE LILLEHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 08:58:33



CHARLOTTA JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:49:26



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:50:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-28 kl. 16:51:14



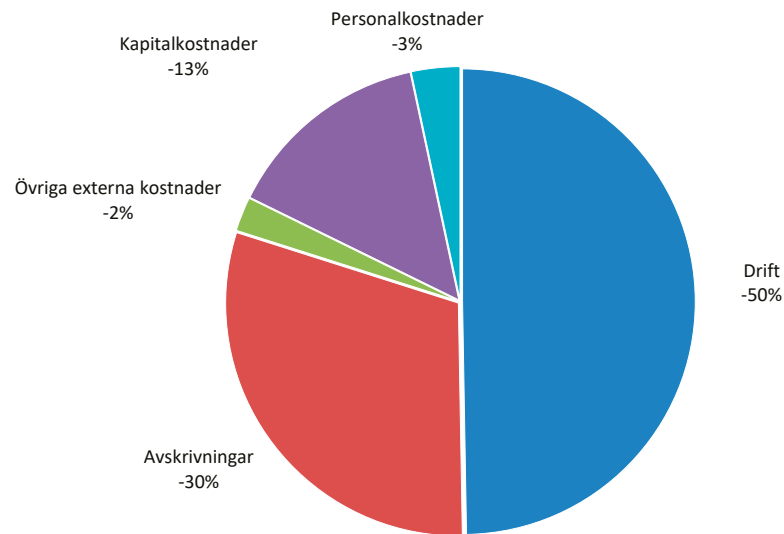
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:51:00



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

