
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Tre Lejon på Norra
Älvstranden
Org nr: 769616-3570



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tre Lejon På Norra
Älvstranden får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 523 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 729 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 7:9 i Göteborgs kommun med därpå uppfört flerbostadshus i sexton våningar med 47 lägenheter. Byggnaden var färdigställd under 2008. Fastighetens adress är Bratteråsbacken 35 i Göteborg. Föreningen hyr 26 garageplatser i parkeringshus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstill ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
5	24	12	2	4	47

Dessutom tillkommer:

Garage

26

Total tomtarea 945 m²
Total bostadsarea 3 738 m²

Årets taxeringsvärde 122 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 122 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen ingår i Juvel samfällighetsförening tillsammans med Brf Kvarnen på Norra Älvstranden, Brf Mjölner på Norra Älvstranden och Brf Magasinet på Norra Älvstranden. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA:35) som omfattar kör- och gångytor, belysning, gårdsanläggning, grönytor, utvändigt gårdshiss, trappor, kulvert (för ledningar till sopsugsanläggning, fjärrvärme och el), ledningar för vatten, avlopp dagvatten, fjärrvärme och elledningar. Föreningen ingår även i Eriksbergs samfällighetsförening avseende sopsugsanläggning (GA:10)

HK

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 153 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	119 462

Dom kommande åren har föreningen följande arbeten att utföra enl. underhållsplanen 2018.

Årligöversyn av entréer och våningsplan, arbetet utförs av Effektivmåleri enl. avtal.

2021: Belysning i trapphuset och uppdatering av gammal nödbelysning. ~ 15,000 kr.

2021: Byte av defekta lager, i ett av två ventilationsaggregat, ingen prisuppgift.

2022: OVK + ventilation översyn. Aktivitet SC722221. ~ 20,000 kr.

2023: Termostatbyte + injustering. Aktivitet SC463122. ~ 290,000 kr.

Byte av DUC mindre, Aktivitet SC121141, VS och VV. ~ 40,000 kr.

Byte av DUC mellan, Aktivitet SC121142, Ventilation. ~ 54,000 kr.

Renovering av ventilationsaggregat 1 st. Aktivitet SC471221. ~ 20,000 kr.

2024 – 2025. Finns inga större kostnader i underhållsplanen 2018.

AK

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carsten Kristensen	Ordförande	Stämman	2021
Erik Söderlund	Ledamot	Stämman	2021
Marie Frank Söderblom	Sekreterare	Stämman	2022
Tomas Eriksson	Kassör	Stämman	2022
Jeanette Klavborn	Vice ordförande	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Johansson	Suppleant	Stämman	2021
Marianne Lillehagen	Suppleant	Stämman	2022
Pernilla Ekbrand	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Arthur Kozak BoRevision AB	Revisor	Stämman
Emmely Flaxhage	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Yngve Fransson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gunnar Hall	Stämman
Mattias Landvik	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19-utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Detta förhållande gäller även efter räkenskapsårets utgång.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift. Årsavgiften höjs med 1% från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Ordförande har ordet

Brf. Tre Lejon med sin fastighet belägen på f.d. Juvelkvarnens område på Eriksberg, har fått sitt namn efter kvarnen Tre Lejon.

Huset är 16 våningar högt och färdigställdes 2008 på mark där det tidigare stod tre silos.

Huset är nu över 12 år och behovet av underhåll är påbörjat, det är beställd en uppdaterad en underhållsplan av Riksbyggen, levereras troligen under januari månad 2021.

Det beslutades av styrelsen om en avgiftshöjning på 1 %, efter genomgången av budgeten 2021 som visade ett negativt resultat, där av avgiftshöjning.

Den största anledningen är höjda avgifter för fjärrvärme, vatten och att vi numera betalar full fastighetsskatt.

Detta är den första avgiftshöjningen sedan 2012.

Under året så har styrelsen förnyat ett av våra tre lån till en ränta på 0,51%

Föreningens årsstämma hålls i slutet av maj eller i början av juni, kallelse läggs i medlemmarnas brevlådor och sätts upp i hissarna i god tid innan stämman.

Genom att lämna in motioner till styrelsen så kan medlemmarna påverka arbetet och boendemiljön i fastigheten.

Jag vill till sist tacka medlemmar, förvaltare, styrelsemedlemmar och leverantörer för ett bra samarbete under verksamhetsåret 2020.

Carsten Kristensen

Ordförande för Brf. Tre Lejon

AK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 843	2 833	2 848	2 966	2 938
Årets resultat	205	193	402	328	246
Resultat exklusive avskrivningar	729	716	925	851	769
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	87	88	88	79
Balansomslutning	144 866	144 958	144 992	145 169	146 067
Soliditet %	79	79	79	78	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	689	689	718	718
Driftkostnader, kr/m ²	307	280	269	296	295
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	277	269	240	287
Ränta, kr/m ²	67	76	77	88	132
Underhållsfond, kr/m ²	617	562	479	391	358
Lån, kr/m ²	7 967	8 063	8 150	8 237	8 591

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 282 000	61 187 324	2 101 773	510 731	192 923
Disposition enl. årsstämmobeslut				192 923	-192 923
Reservering underhållsfond			325 000	-325 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-119 462	119 462	
Årets resultat					205 971
Vid årets slut	50 282 000	61 187 324	2 307 311	498 116	205 971

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	703 654
Årets resultat	205 971
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 462
Summa	704 088

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

704 088

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

AK

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 843 250	2 832 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 314	18 087
Summa rörelseintäkter		2 861 564	2 851 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 146 583	-1 119 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-627 406	-606 577
Personalkostnader	Not 6	-116 964	-130 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-523 220	-523 220
Summa rörelsekostnader		-2 414 174	-2 379 432
Rörelseresultat		447 390	471 608
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 181	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 024	6 397
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-251 624	-285 081
Summa finansiella poster		-241 419	-278 685
Resultat efter finansiella poster		205 971	192 923
Årets resultat		205 971	192 923

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10, 18	141 554 971	142 078 191
Summa materiella anläggningstillgångar		141 554 971	142 078 191
Summa anläggningstillgångar		141 554 971	142 078 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30
Övriga fordringar	Not 11	105	23 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 403	141 427
Summa kortfristiga fordringar		122 508	165 180
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 189 298	2 691 360
Summa kassa och bank		3 189 298	2 691 360
Summa omsättningstillgångar		3 311 806	2 856 540
Summa tillgångar		144 866 777	144 934 731

AK

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	111 469 324	111 469 324	
Fond för yttre underhåll	2 307 311	2 101 773	
Summa bundet eget kapital	113 776 635	113 571 097	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	498 117	510 731	
Årets resultat	205 971	192 923	
Summa fritt eget kapital	704 088	703 654	
Summa eget kapital	114 480 722	114 274 751	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 180 862	21 626 610
Summa långfristiga skulder		17 180 862	21 626 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 634 144	8 512 772
Leverantörsskulder		112 566	87 098
Skatteskulder	Not 15	69 600	35 008
Övriga skulder	Not 16	34 217	34 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	354 666	364 275
Summa kortfristiga skulder		13 205 193	9 033 370
Summa eget kapital och skulder		144 866 777	144 934 731

AK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 576 400	2 576 400
Hyror, garage	266 850	287 228
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-30 675
Summa nettoomsättning	2 843 250	2 832 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pant och överlåtelse	7 056	13 913
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-30	9
Övriga rörelseintäkter	11 108	3 625
Summa övriga rörelseintäkter	18 314	18 087

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-119 462	-12 113
Reparationer	-153 062	-118 014
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 163	-64 695
Samfällighetsavgifter	-132 339	-127 198
Försäkringspremier	-43 572	-38 698
Kabel- och digital-TV	-62 356	-59 817
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 120	-5 665
Obligatoriska besiktningar	-19 670	-35 099
Övriga utgifter, köpta tjänster	-33 546	-28 946
Förbrukningsinventarier	-7 105	-1 777
Vatten	-87 384	-88 047
Fastighetsel	-35 177	-44 072
Uppvärmning	-292 682	-340 489
Sophantering och återvinning	-72 023	-60 356
Förvaltningsarvode drift	-18 922	-94 516
Summa driftskostnader	-1 146 583	-1 119 501

AK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fritidsmedel	-1 896	-350
Förvaltningsarvode administration	-244 771	-179 586
Kostnader för garagehyror	-283 300	-272 050
IT-kostnader	-63 132	-95 526
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 325
Kreditupplysningar	-450	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 056	-14 418
Kontorsmateriel	-1 901	-3 716
Serviceavgifter	-5 650	-5 540
Köpta tjänster	0	-11 916
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-2 200
Summa övriga externa kostnader	-627 406	-606 577

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 000	-46 500
Sammanträdesarvoden	-42 000	-53 233
Sociala kostnader	-27 964	-30 401
Summa personalkostnader	-116 964	-130 134

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-501 227	-501 227
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 993	-21 993
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-523 220	-523 220

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 010	6 338
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	58
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 024	6 397

AK

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-251 624	-284 884
Övriga räntekostnader	0	-197
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-251 624	-285 081

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 700 000	98 700 000
Mark	47 000 000	47 000 000
Standardförbättringar	439 861	439 861
	146 139 861	146 139 861
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 139 861	146 139 861

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 951 704	-3 450 477
Standardförbättringar	-109 965	-87 972
	-4 061 669	-3 538 449

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-501 227	-501 227
Årets avskrivning standardförbättringar	-21 993	-21 993
	-523 220	-523 220

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Byggnader	94 247 069	94 748 295
Mark	47 000 000	47 000 000
Standardförbättringar	307 903	329 896

Taxeringsvärden

Bostäder	122 000 000	122 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	122 000 000	122 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 000 000</i>	<i>68 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>

AK

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	105	105
Andra kortfristiga fordringar	0	23 617
Summa övriga fordringar	105	23 722

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 129	31 863
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 193	18 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 589	15 589
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 492	5 650
Förutbetalda hyreskostnader	0	70 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 403	141 427

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 478 001	1 971 991
Transaktionskonto	711 297	719 369
Summa kassa och bank	3 189 298	2 691 360

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	29 815 006	30 139 382
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 634 144	-8 512 772
Långfristig skuld vid årets slut	17 180 862	21 626 610

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-12-01	12 439 344,00	0,00	129 576,00	12 309 768,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2022-10-30	9 413 894,00	0,00	97 052,00	9 316 842,00
STADSHYPOTEK	0,52%	2023-12-01	8 286 144,00	0,00	97 748,00	8 188 396,00
Summa			30 139 382,00	0,00	324 376,00	29 815 006,00

*Senast kända räntesatser

AK

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	69 600	35 008
Summa skatteskulder	69 600	35 008

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder (avräkning samfällighet)	34 217	34 217
Summa övriga skulder	34 217	34 217

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 421	15 469
Upplupna räntekostnader	10 424	8 002
Upplupna elkostnader	3 925	5 648
Upplupna värmekostnader	43 654	43 767
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	7 873
Upplupna revisionsarvoden	15 538	15 078
Upplupna styrelsearvoden	49 233	49 233
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 039	13 467
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 432	205 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 666	364 275

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 450 000	34 450 000

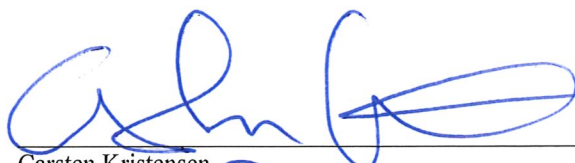
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


AK

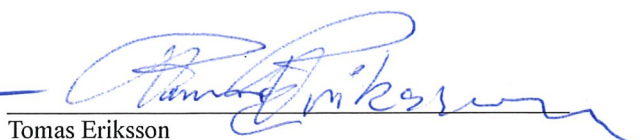
Styrelsens underskrifter

Göteborg 8/4 2021
Ort och datum


Carsten Kristensen


Erik Söderlund

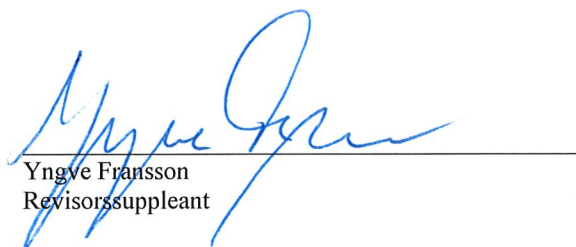

Marie Frank Söderblom


Tomas Eriksson


Jeanette Klavborn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- 04-08
BoRevision AB


Arthur Kozak
Revisor


Yngve Fransson
Revisorssuppleant

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 år 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2020-05-15 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 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

AK

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 år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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

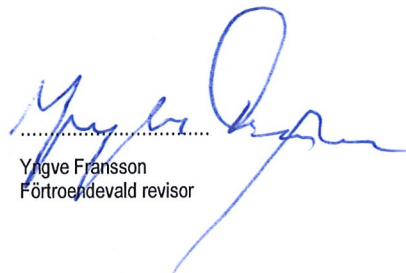
till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 8 / 4 2021



Arthur Kozak
BoRevision AB



Yngve Fransson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnas in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Tre Lejon På Norra Älvstranden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Tre Lejon På Norra Älvstranden i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860