



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 ²
26	garageplatser hyrda	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:10	G:A		4672 / 537624	Sopsugterminal med erforderlig utrustning, Ledningar för sopsug inklusive ventiler
Göteborg 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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	50 282 000	0	0	50 282 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	61 187 324	0	0	61 187 324
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 632 311	0	187 913	2 820 224
S:a bundet eget kapital, kr	114 101 635	0	187 913	114 289 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	379 088	275 390	-187 913	466 564
Årets resultat, kr	275 390	-275 390	-420 398	-420 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	654 478	0	-608 311	46 166
S:a eget kapital, kr	114 756 113	0	-420 398	114 335 714

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	46 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	46 166

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 978 836	2 887 056
Övriga rörelseintäkter	Not 2	281	17 928
Summa rörelseintäkter		2 979 117	2 904 984
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-3 144 189	-2 446 805
Rörelseresultat		-165 072	458 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 929	11 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 254	-194 648
Summa finansiella poster		-255 325	-182 789
Årets resultat	Not 10	-420 398	275 390

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<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		139 932 220	141 031 751
Omsättningstillgångar			
<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		4 180 086	3 606 169
Summa tillgångar		144 112 306	144 637 920

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<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	114 335 714	114 756 112
Skulder		
<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>
	<u>8 829 866</u>	<u>10 000 513</u>
Summa skulder	29 776 592	29 881 809
Summa Eget kapital och skulder	144 112 306	144 637 920

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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 654 136	2 602 056
Hyror	324 700	285 000
	2 978 836	2 887 056
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	281	17 928
Not 3 Driftskostnader		
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
	1 727 544	1 115 507
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	125 087	0
	125 087	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
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
	81 545	687 697
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sammanträdesersättningar	34 500	44 000
Revisorsarvode	6 000	0
Sociala kostnader	21 682	28 781
	110 482	120 381
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 099 531	523 220
	1 099 531	523 220
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga ränteintäkter	13 926	11 859
	13 929	11 859
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	267 094	194 308
Övriga finansiella kostnader	2 160	340
	269 254	194 648
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-420 398	275 390
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
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	-5 108 109	-4 584 889
Årets avskrivningar	-1 099 531	-523 220
Utgående avskrivningar	-6 207 640	-5 108 109
Bokfört värde byggnader	92 932 221	94 031 752
Bokfört värde mark	47 000 000	47 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	139 932 221	141 031 752
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
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	34 450 000	34 450 000
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 208	6
	1 208	6
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 461 988	644 847
Skattekonto	2 905	112
	1 464 893	644 959
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	206 329	152 064
Upplupna intäkter	5 899	0
	212 228	152 064

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
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
					2 500 000
Fastränteplacering				2 500 000	0
				2 500 000	0
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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					20 946 726
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 316 286
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Ovriga kortfristiga skulder				34 217	33 524
				34 218	33 524
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				57 929	0
Ovriga upplupna kostnader				156 863	206 084
Förutbetalda hyror och avgifter				272 785	145 747
				487 577	351 831

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 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 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



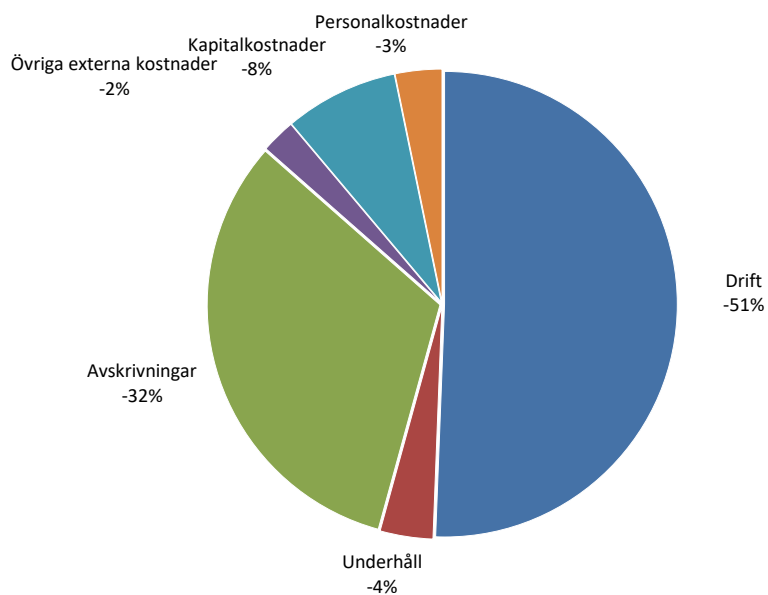
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

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



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

