

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Tre Lejon På Norra Älvstra
Org nr: 769616-3570



Innehållsförteckning

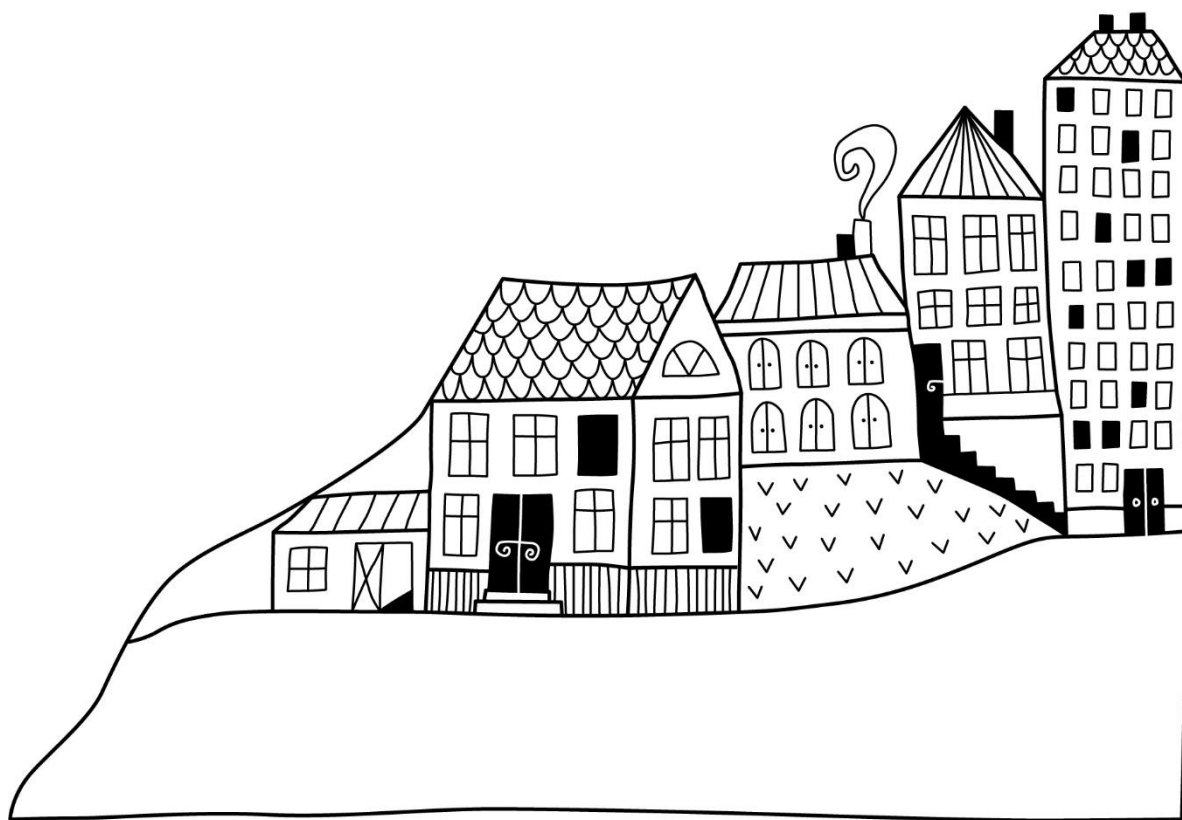
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tre Lejon På Norra
Älvstra får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 716 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 98 000 000 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 gångtor, belysning, gårdsanläggning, grönytor, utvändig gårdshiss, trappor, kulvert (för ledningar till sopsugsanläggning, fjärrvärme och el), ledningar för vatten, avloppdagvatten, fjärrvärme och elledningar. Föreningen ingår även i Eriksbergs samfällighetsförening avseende sopsugsanläggning (GA:10).

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 118 tkr och planerat underhåll för 12 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
Bättringsmålning entréer och våningsplan	12 113
Årlig översyn av entréer och våningsplan, arbetet utförs av Effektivmåleri enl. avtal.	
2020: Byte av ställdon 2st. Aktivitet SC463411 värme. ~ 15,000 kr	
2021: Målning trapphus (utfört 2020).	
2022: OVK + ventilation översyn. Aktivitet SC722221. ~ 20,000 kr.	
2023: Termostatbyte + injustering. Aktivitet SC463122. ~ 290,000 kr.	
Byte av ställdon motoriserade 13 st. Aktivitet SC463411. ~ 100,000 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 2 st., Aktivitet SC471221. ~ 39,000 kr.	

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	Vice ordförande	Stämman	2021
Marie Frank Söderblom	Sekreterare	Stämman	2020
Tomas Eriksson	Kassör	Stämman	2020
Jeanette Klavborn Gustavsson	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Johansson	Suppleant	Stämman	2021
Marianne Lillehagen	Suppleant	Stämman	2020
Pernilla Ekbrand	Suppleant	Stämman	2021
Emmely Flaxhage	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Mattias Landvik Gunnar Hall	Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf. Tre Lejon har Riksbyggen som utför fortlöpande kontroll och översyn av vår fastighet. Föreningen har ett underhållsavtal med effektivmåleri som årligen ser över våra entréer och våningsplanen och åtgärdar det som behöves göras och som styrelsen godkänner innan arbetet utförs.

Ett ställdon har bytts ut som reglerar varmvattnet.

Styrelsen har också varit tvungna att säkra upp alla stuprör med nya infästningar, då de gamla var gjorda i för klent material, detta till en kostnad av 50 tusen kr, detta arbetet utfördes av Tumlehedsbygg.

Styrelsen har även tagit ett beslut att dra in bredband till teknikrummet, detta slutfördes under november av Sandö El.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 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 oförändrad årsavgift men att höja avgiften för P-platser från 825 kr till 900 kr från och med den 1/4 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 833	2 848	2 966	2 938	2 933
Årets resultat	193	402	328	246	293
Resultat exklusive avskrivningar	716	925	851	769	816
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	88	88	79	73
Balansomslutning	144 958	144 992	145 169	146 067	146 000
Soliditet %	79	79	78	78	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	689	718	718	718
Driftkostnader, kr/m ²	280	269	296	295	237
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	277	269	240	287	235
Ränta, kr/m ²	76	77	88	132	195
Underhållsfond, kr/m ²	562	479	391	358	288
Lån, kr/m ²	8 063	8 150	8 237	8 591	8 674

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	50 282 000	61 187 324	1 788 886	421 927	401 691
Disposition enl. årsstämmobeslut				401 691	-401 691
Reservering underhållsfond			325 000	-325 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-12 113	12 113	
Årets resultat					192 923
Vid årets slut	50 282 000	61 187 324	2 101 773	510 731	192 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	823 618
Årets resultat	192 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 113
Summa	703 654

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	703 654
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 832 953	2 848 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 087	18 914
Summa rörelseintäkter		2 851 040	2 866 964
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 119 501	-1 005 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 577	-546 347
Personalkostnader	Not 6	-130 134	-106 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-523 220	-523 220
Summa rörelsekostnader		-2 379 432	-2 181 709
Rörelseresultat		471 608	685 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 397	3 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-285 081	-287 119
Summa finansiella poster		-278 685	-283 565
Resultat efter finansiella poster		192 923	401 691
Årets resultat		192 923	401 691

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	142 078 191	142 601 412
Summa materiella anläggningstillgångar		142 078 191	142 601 412
Summa anläggningstillgångar		142 078 191	142 601 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	1 171
Övriga fordringar	Not 11	23 723	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 427	211 773
Summa kortfristiga fordringar		165 180	213 049
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 691 360	2 177 584
Summa kassa och bank		2 691 360	2 177 584
Summa omsättningstillgångar		2 856 540	2 390 633
Summa tillgångar		144 934 731	144 992 045

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 469 324	111 469 324
Fond för yttre underhåll		2 101 773	1 788 886
Summa bundet eget kapital		113 571 097	113 258 210
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		510 731	421 927
Årets resultat		192 923	401 691
Summa fritt eget kapital		703 654	823 618
Summa eget kapital		114 274 751	114 081 828
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 626 610	30 139 382
Summa långfristiga skulder		21 626 610	30 139 382
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 512 772	324 376
Leverantörsskulder		87 098	126 318
Skatteskulder	Not 15	35 008	1 995
Övriga skulder	Not 16	34 217	18 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	364 275	299 395
Summa kortfristiga skulder		9 033 370	770 834
Summa eget kapital och skulder		144 934 731	144 992 045

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 576 400	2 576 400
Hyror, garage	257 400	255 750
Hyror, p-platser	29 828	63 225
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 175	-40 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	1 500	-6 900
Summa nettoomsättning	2 832 953	2 848 050

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	13 913	12 935
Inkasso	540	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	1
Övriga rörelseintäkter	3 625	5 618
Summa övriga rörelseintäkter	18 087	18 914

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-12 113	0
Reparationer	-118 014	-85 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 695	-31 396
Samfällighetsavgifter	-127 198	-157 784
Försäkringspremier	-38 698	-36 252
Kabel- och digital-TV	-59 817	-60 094
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 665	-3 350
Hissbesiktning	-35 099	-36 316
Övriga utgifter, köpta tjänster	-28 946	-26 563
Förbrukningsinventarier	-1 777	-1 758
Vatten	-88 047	-98 997
Fastighetsel	-44 072	-49 608
Uppvärmning	-340 489	-321 248
Sophantering och återvinning	-60 356	-65 562
Förvaltningsarvode drift	-94 516	-31 690
Summa driftkostnader	-1 119 501	-1 005 742

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-350	-784
Förvaltningsarvode administration	-179 586	-122 460
Garagehyra	-272 050	-275 110
Bahnhof Bredband	-95 526	-95 045
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 325	-12 098
Inkasso medlemmar	-900	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 418	-12 515
Kontorsmateriel	-3 716	-2 319
Serviceavgifter	-5 540	-5 430
Köpta tjänster IT	-11 916	-1 735
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 200	-900
Summa övriga externa kostnader	-606 577	-546 347

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Sammanträdesarvoden	-46 500	-36 400
Styrelsearvoden	-53 233	-45 600
Sociala kostnader	-30 401	-24 400
Summa personalkostnader	-130 134	-106 400

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-501 227	-501 227
Avskrivningar Standardförbättring	-21 993	-21 993
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-523 220	-523 220

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 338	3 516
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	58	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 397	3 554

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-284 884	-287 059
Övriga räntekostnader	-197	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-285 081	-287 119

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	98 700 000	98 700 000
Mark	47 000 000	47 000 000
Standardförbättringar	439 861	439 861
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 139 861	146 139 861
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 450 477	-2 949 250
Standardförbättringar	-87 972	-65 979
	-3 538 449	-3 015 229
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	-4 061 669	-3 538 449
Restvärde enligt plan vid årets slut	142 078 191	142 601 412
Varav		
Byggnader	94 748 295	95 249 523
Mark	47 000 000	47 000 000
Standardförbättringar	329 896	351 889
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	98 000 000
Totalt taxeringsvärde	122 000 000	98 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 000 000</i>	<i>63 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>35 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	105	105
Andra kortfristiga fordringar	23 617	0
Summa övriga fordringar	23 722	105

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 863	28 077
Förutbetalt förvaltningsarvode	18 125	72 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 589	14 952
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	23 619
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 650	5 540
Förutbetalda hyreskostnader	70 200	67 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 427	211 773

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 971 991	965 653
Transaktionskonto	719 369	1 211 931
Summa kassa och bank	2 691 360	2 177 584

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	30 139 382	30 463 758
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-8 512 772	-324 376
Långfristig skuld vid årets slut	21 626 610	30 139 382

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2020-12-01	8 383 892,00	0,00	97 748,00	8 286 144,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-12-01	12 568 920,00	0,00	129 576,00	12 439 344,00
STADSHYPOTEK	0,51%	2022-10-30	9 510 946,00	0,00	97 052,00	9 413 894,00
Summa			30 463 758,00	0,00	324 376,00	30 139 382,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 8 286 144 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	35 008	1 995
Summa skatteskulder	35 008	1 995
Not 16 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder (avräkning samfällighet)	34 217	18 751
Summa övriga skulder	34 217	18 751
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 469	10 000
Upplupna räntekostnader	8 002	17 157
Upplupna elkostnader	5 648	8 889
Upplupna värmekostnader	43 767	77 636
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	7 873	0
Upplupna revisionsarvoden	15 078	14 431
Upplupna styrelsearvoden	49 233	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 467	4 862
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 738	133 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	364 275	299 395
Not 18 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 450 000	34 450 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carsten Kristensen

Erik Söderlund

Marie Frank Söderblom

Tomas Eriksson

Jeanette Klavborn

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

