

Årsredovisning 2021

BRF SJÖLEJONET 1 OCH 2
716460-1085



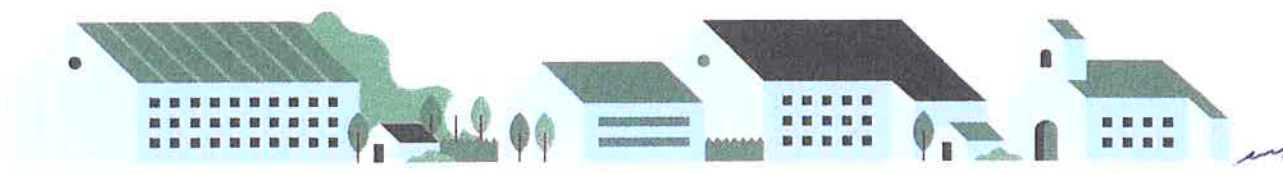
 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖLEJONET 1 OCH 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Mia SIFS
tz M

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

St
a.u
EZ
MS FS

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1 och 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera sin andel av kostnader och kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1986-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19. Fastigheterna Stockholm Sjölejonet 1 och 2 förvärvades 2015-02-12.

Styrelsen

Henrik Ohlstenius

Ordförande

Fredrik Svensk

Marcus Strömberg

Joakim Torkelsson

(gick ur styrelsen Q1 2022 p.g.a. flytt)

Emil Risendal Lindgren

Shada Gharib

Valberedning

Louise Carlsson, Line Möller, Sofia Hedin och Karolina Cohrs

Styrelsen har avhållit 13st protokollförda sammanträden under året och firman tecknas av styrelsens alla medlemmar. Styrelsen har utöver detta haft 1st informationsmöten där alla i föreningen blivit inbjudna till

MS
EL
FS

att få en uppdatering runt pågående projekt och specifikt trapphusrenoveringen.

Revisor

Mattias Segerros

Ordinarie Extern

Segerros Revisionsbyrå AB

Information om fastigheterna

Föreningen innehar fastigheterna Sjölejonet 1 och Sjölejonet 2. Föreningen äger marken.

Per den 31 december 2021 hade föreningen 51st (51) lägenheter varav 45st (44) med bostadsrätt och 6st (7) med hyresrätt. Under 2021 har föreningen omvandlat ytterligare 1st hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har 4 st uthyrningsbara kontorslokaler (alla uthyrda). Fastigheterna var under 2021 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Underhåll – Genomfört

Säkerhetsdörrar	2020	Installerats i gårds- och gathus	Betalat
Stambyte källare	2020	Vågräta stammar har bytts och dragits om	Betalat
Undercentral	2020	Ny fjärrvärmecentral installerad	Betalat
Portar	2020	Orginalporten i 53:an och 55:an har renoverats	Betalat
Förråd	2019	Nya Troax-förråd i källaren	Betalat
Tvättstuga	2019	Totalrenovering och installation av moderna maskiner	Betalat
Taksäkerhet	2019	Nya bryggor mm enl. lagkrav.	Betalat ✓

54 No FS
M
E

Barnvagnsförvaring	2019	Nya låsbara barnvagnsboxar har installerats på gården	Betalat
Takmålning	2019	Gårdshus- och gathustaket har målats om	Betalat
Fiber	2019	Fiber i samtliga lägenheter och lokaler	Betalat
Fasader mot gård	2019	Fasaderna renoverade och målade enl. färg-PM	Betalat
Avfallsutrymmen	2019	Flyttats och totalrenoverats	Betalat
Fönster mot gård	2018 – 2019	Bytts till 3-glas träfönster (lika original)	Betalat
Fönster mot gata	2018 – 2019	Renoverats och kompletterats till 3 glas (2+1)	Betalat
Fönster trapphus	2018 – 2019	Renoverats och bytt ut där behov fanns	Betalat
Stambyte	2018 – 2019	Godkänd slutbesiktning per 2019-11-15	Betalat
Fasad mot gata	2018 – 2019	Genomfört Q1 2019. Kalkputs, kalkfärg.	Betalat

Underhåll – Pågående och kommande

Trapphus	2022	Renoveras / restaureras efter att alla större renoveringar är klara	Budgeterat
OVK	2022 (Q1)	Säkerställa godkänd OVK (besiktning)	Budgeterat
Hissar	2022 (Q1)	Renovering av hissar	Budgeterat

Utöver ovan större projekt tillkommer ett fåtal mindre projekt men dessa anses inte belasta föreningen med någon större ekonomisk påverkan utan kommer finansieras med föreningens löpande kassaflöde (bör ses som löpande underhåll).

SR J.W. FS Mj E2

Väsentliga händelser under (och efter) räkenskapsåret

Styrelsen har under 2021 fortsatt arbetet med att åtgärda och planera fastigheternas underhållsbehov och styrelsen är glad att meddela att man i enlighet med plan färdigställt majoriteten av alla större projekt under 2020 och 2021. Kostnaderna har varit i linje med budget vilket gör att föreningen har likvida medel för att betala för alla utestående renoveringsbehov. Planering av trapphusrenovering påbörjades under Q3 2021 och föreningen har för avsikt att starta detta projekt under Q2 2022.

Total skuldsättning sänktes med 10 miljoner kronor under 2021 vilket betyder att föreningen under 2019 - 2021 betalat av lån på 26.7 miljoner kronor. Föreningen har en fortsatt målsättning att amortera ner lånen i takt med att dolda tillgångar säljs av och under 2021 har ytterligare 1 hyresrätt kunnat ombildats till bostadsrätt vilket möjliggjorde tidigare nämnd amortering. Per den 31 januari 2021 har föreningen därför 45st bostadsrätter och 6st hyresrätter. Föreningen har under Q1 2022 ombildat ytterligare 1 hyresrätt till bostadsrätt vilket stärkt ekonomin ytterligare.

En förhandling om ytterligare ytor för en lokalhyresgäst har avslutats där nya intäkter genereras från och med 2022-01-01. Denna nya upphandling kommer bidra till att föreningens redan starka kassaflöde blir ännu bättre.

Föreningen har en fortsatt bra ekonomi och ett starkt kassaflöde. Majoriteten av föreningens större och mer kostsamma underhållsbehov är nu betalda och kommande projekt är redan finansierade. År 2021 är det andra året i följd som föreningen har ett positivt resultat före avskrivningar såväl före som efter räntekostnader om man exkluderar avskrivningar.

Föreningen har under ett normalår, dvs ett år utan större underhållsbehov, ett positivt kassaflöde vilket ger föreningen en flexibilitet att i framtiden amortera av befintliga lån och ytterligare sänka föreningens avgifter. Allt annat lika kommer föreningens kassaflöde att stärkas i takt med att dolda tillgångar säljs av och lånen minskar. Styrelsen har även för avsikt under 2022 att se över alla balansposter för att se om man kan sänka löpande kostnader ytterligare.

Avgifter

Ingen ytterligare sänkning av årsavgiften gjordes under 2021 men en ytterligare förstärkning utav ekonomin (nya intäkter och lägre lån) har nu möjliggjort en ytterligare sänkning av avgiften vilket styrelsen avser att utvärdera under 2022. Inget formellt beslut runt detta är dock taget.

Konvertering av hyresrätter till bostadsrätter

Föreningen har 6 fina hyresrätter kvar att sälja som bostadsrätter, totalt c.600 kvm, vilka är s.k. dolda tillgångar och ska ställas mot föreningens skulder, dvs i takt med att dolda tillgångar säljs kommer befintliga lån att amorteras. Det ansamlade marknadsvärdet på bostadsmarknaden för dessa lägenheter bedöms i dagsläget vara mer än tillräckligt för att betala samtliga utestående lån.

Obj-nr	Typ	Vån	Kvm
854-L004	3 rok	2	87 (såld Q1 2022)

FS
No
JT
EZ
SR

854-L010	3 rok	5	86
882-L002	3 rok	1	84
882-L003	3 rok	2	87
882-L013	2 rok	BV	62
882-L020	3 rok	3	70

Förändringar och av långfristiga skulder

Lånen är amorteringsfria dvs det föreligger inga krav på amortering. Lånen ska dock amorteras av helt inom en snarast möjlig framtid. Medel som inbringas genom ovan stycke, dvs försäljning av dolda tillgångar, ska framförallt användas till amortering. För att mitigera föreningens potentiella ränterisk valde styrelsen under 2020 att binda då befintliga lån 1, 3 och 5 år.

Skatterättslig status

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

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

FS Ms
Sq Ad JT R

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 257	3 934	2 953	3 314
Resultat efter fin. poster	-1 219	-996	-3 459	-1 425
Soliditet, %	78	73	70	62
Yttre fond	2 736	2 617	2 260	5 835
Taxeringsvärde	119 000	119 000	119 000	95 817
Bostadsyta, kvm	3 343	3 218	3 241	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	415	505	522	624
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 984	18 258	21 636	29 627
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	1,32	1,14	0,77
Belåningsgrad, %	22,12	27,58	32,23	41,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	138 526	-	4 243	142 768
Upplåtelseavgifter	12 711	-	6 857	19 568
Fond, yttre underhåll	2 617	-	118	2 736
Balanserat resultat	-16 652	-996	-118	-17 766
Årets resultat	-996	996	-1 219	-1 219
Eget kapital	136 206	0	9 881	146 087

FS
Ad. 07
ER

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 766
Årets resultat	-1 219
Totalt	-18 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357
Att från yttre fond i anspråk ta	-344
Balanseras i ny räkning	-18 998
	-18 985

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *ms*

FS Mj
ll.ö RSE

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 257	3 934
Rörelseintäkter		219	37
Summa rörelseintäkter		3 476	3 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 887	-2 420
Övriga externa kostnader	8	-676	-376
Personalkostnader	9	-102	-181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 627	-1 286
Summa rörelsekostnader		-4 292	-4 263
RÖRELSERESULTAT		-816	-292
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-403	-704
Summa finansiella poster		-403	-704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 219	-996
ÅRETS RESULTAT		-1 219	-996

FS 87 M
A. S. J. T. EL

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	181 079	181 500
Pågående projekt		296	0
Summa materiella anläggningstillgångar		181 376	181 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 376	181 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57	266
Övriga fordringar	12	178	514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96	101
Summa kortfristiga fordringar		331	881
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 430	5 454
Summa kassa och bank		5 430	5 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 761	6 335
SUMMA TILLGÅNGAR		187 136	187 835

FS M EL SF
A. S. ST SF

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		162 336	151 236
Fond för yttre underhåll		2 736	2 617
Summa bundet eget kapital		165 072	153 854

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-17 766	-16 652
Årets resultat		-1 219	-996
Summa fritt eget kapital		-18 985	-17 648

SUMMA EGET KAPITAL

146 087 136 206

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	16 688	33 375
Summa långfristiga skulder		16 688	33 375

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		23 395	16 688
Leverantörsskulder		339	967
Skatteskulder		30	16
Övriga kortfristiga skulder		64	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	534	566
Summa kortfristiga skulder		24 362	18 254

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

187 136 187 835

FS MJ SF
Ad JT EL

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	714	737
Hysesintäkter, lokaler	1 368	1 527
Intäktsreduktion	-18	-223
Årsavgifter, bostäder	1 175	1 324
Övriga intäkter	238	605
Summa	3 476	3 971

MS FS
110
JU SJ
EL

	2021	2020
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
Besiktning och service	41	7
Fastighetsskötsel	75	88
Snöskottning	65	4
Städning	106	96
Trädgårdsarbete	7	1
Övrigt	2	60
Summa	297	255
NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Dörrar och lås/porttele	0	40
Hissar	39	19
Reparationer	-8	208
Soprum/miljöanläggning	-9	-6
Tvättstuga	47	39
Summa	68	300
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
OVK	0	216
Stambyte	257	0
Trapphus	-25	0
Stambyte v2	-233	0
Fasad	0	5
Lokaler	0	31
Fjärrvärmepanna	0	0
Övrigt	0	16
Summa	0	267
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	189	186
Sophämtning	84	67
Uppvärmning	762	888
Vatten	93	83
Summa	1 129	1 224

MS
FS d.o. R-5

	2021	2020
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER		
Bredband	54	51
Fastighetsförsäkringar	56	46
Fastighetsskatt	236	229
Kabel-TV	11	11
Övrigt	37	37
Summa	394	373
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	0	16
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	176	0
Juridiska kostnader	39	4
Kameral förvaltning	65	66
Konsultkostnader	292	64
Programvaror	5	0
Revisionsarvoden	44	35
Övriga förvaltningskostnader	55	191
Summa	676	376
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	24	43
Styrelsearvoden	77	138
Summa	102	181
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	403	704
Summa	403	704

FS M3 SR
A.O. J. E

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	186 311	179 598
Årets inköp	1 206	6 713
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 518	186 311
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 811	-3 525
Årets avskrivning	-1 627	-1 286
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 439	-4 811
Utgående restvärde enligt plan	181 079	181 500
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 148</i>	<i>89 148</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 200	40 200
Taxeringsvärde mark	78 800	78 800
Summa	119 000	119 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	178	161
Övriga fordringar	0	353
Summa	178	514
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	7	7
Fastighetsskötsel	15	15
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	17	16
Kabel-TV	3	3
Städning	24	23
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	27
Summa	96	101

FS Mj EJ SK
A.O. JL

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Swedbank	2022-02-25	0,98 %	16 688	16 688
Swedbank	2025-02-25	1,05 %	16 688	16 688
Swedbank		0,60 %	6 688	16 688
Summa			40 063	50 063
<i>Varav kortfristig del</i>			23 375	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	16	17
Förutbetalda avgifter/hyror	292	278
Uppvärmning	102	87
Utgiftsräntor	94	167
Vatten	12	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	11
Summa	534	566

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	66 750	66 750
Summa	66 750	66 750

FS Ms SK
J.O. SK
TH

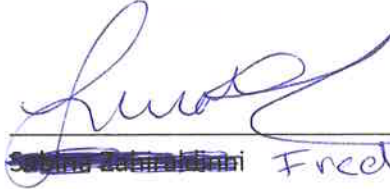
Underskrifter

Stockholm, 2022 - 05 - 10

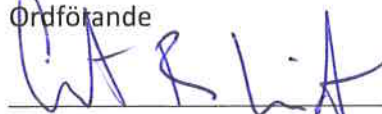
Ort och datum



Henrik Ohlstenius
Ordförande



~~Solima Zaimkhani~~ Fredrik Svensk



Emil Risendal Lindgren
Kassör



~~Reza Haganmehri~~ SHADA HARIB



Min
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 10



Jagdém Torkelsson

Segerros Revisionsbyrå AB
Mattias Segerros
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjölejonet 1 och 2

Org.nr 716460-1085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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, avsiktlig 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjölejonet 1 och 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

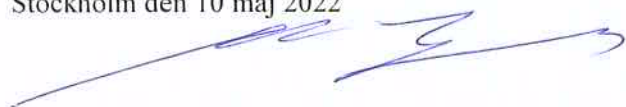
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2022



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor