

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1 och 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en oäkta bostadsrättsförening. Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter. Föreningen klassas skattemässigt som oäkta och beskattas därför som en näringsfastighet och affärsdrivande företag.

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Christian Jon Alcenius | Ordförande |
| Carl Niklas Wendell | Vice ordförande |
| Peter Baumann | Kassör |
| Isak Rikard Hassbring | Ledamot |
| Angela Maria Elisabet Ljungblad | Ledamot |

| | |
|------------------------|-----------|
| Sandra Camilla Baumann | Suppleant |
| Anna Maria Roos | Suppleant |
| Maria Celine Fierro | Suppleant |

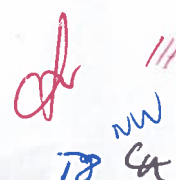
Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mattias Segerros

Ordinarie Extern

Segeros Revisionsbyrå AB



Valberedning

Caroline Palmqvist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| SJÖLEJONET 1 | 2015 | Stockholm |
| SJÖLEJONET 2 | 2015 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus.

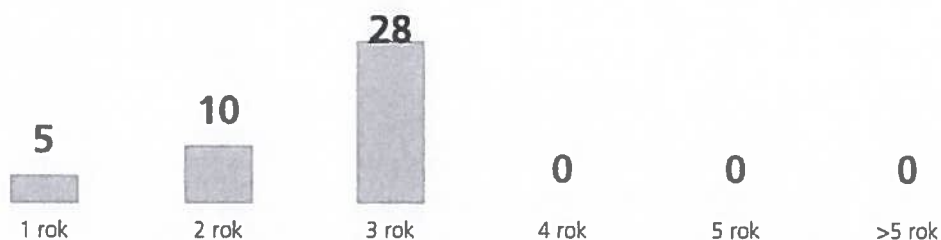
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 099 m², varav 3 042 m² utgör lägenhetsyta och 1 057 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Kontor

Yta

250 m²

Kontor

295 m²

kontor

80 m²

Löptid

20170731

20181231

20191231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten notes:
all
mw
B 4 14

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|-----------------------------|--|
| Övre Tvättstuga | Övre tvättstugan bredvid ingången till 53:ans gårdshus |
| Nedre Tvättstugan | Nedre Tvättstugan i 53A:ans gårdshus, 2 rum |
| soprum för restaurangsopor | Kylt soprum för restaurangsopor, till vänster om entrén till 53:ans gårdshus |
| Barnvagnsrum | Barnvagnsrum ligger vid övre tvättstugan bredvid ingång 53A |
| Soprum | Soprum för hushållsopor med tillgänglighet via gatan. Bredvid port 53 |

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------|-----------|--|
| Pannrum | 2017 | Dela upp värmecentralen |
| Elsanering | 2017 | Trapphus och lägenheter Görs i samband med Stambyten |
| Stammar i fastigheten | 2017 | Samtliga stammar skall renoveras/bytas ut |
| Förråd | 2017 | Rensa vinden, och flytta ner till källaren |
| Trapphus, entréer | 2018 | Görs när samtliga byggnationer är genomförda |
| Tvättstugor | 2018 | iordningställande av tvättstugor |
| Fönster | 2018 | Renovering/utbyte av fönster i båda husen |
| Miljöstation | 2018 | Iordningställa soprummen |
| Fasader | 2018 | Fasadrenovering |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------|--|
| Fastighetsförvaltningsavtal | Med T&T gäller 2017 |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Gäller tom 20161231 |
| Revisor | 2016-2019 |
| Ekonomisk förvaltning | Ny förvaltare för 2017 - Valvet |

Övrig information

Strävan om att bli en äkta förening, föreningen undersöker de möjligheter som finns för att snarast möjligt bli en äkta förening, även de nya prejudicerande rättsfall som fallit kontrolleras om de även gäller för vår förening. Detta arbete görs parallellt med andra aktiviteter som skall göra föreningen till en äkta förening.

Föreningens ekonomi

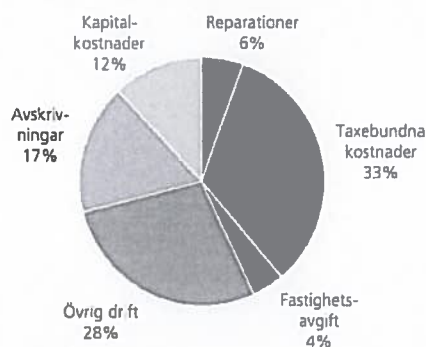
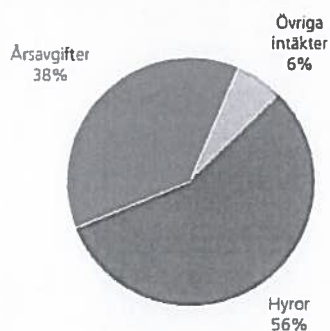
Föreningen har under verksamhetsåret fortsatt det arbete som inleddes under 2015 mot att bli en äkta förening. Detta genom att förändra lokaler som idag används för gemensamhetsutrymmen samt kontor till att bli bostadsrätter. Föreningens har under året haft kostnader för att inhämta nödvändig information om fastigheten. Ekonomin i fastigheten är dock god mycket tack vare den låga räntan som vi haft under hela 2016. Föreningen ser ingen anledning att höja avgifterna för medlemmarna under 2017. Långsiktigt ser vi att vi kommer att ha möjlighet att sänka dessa när vi genomfört de ombyggnationer som planeras göras.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|--------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 12 754 525 | 0 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 737 978 | 3 281 802 |
| Finansiella intäkter | 222 | 204 |
| Medlemsinsatser | 0 | 100 443 217 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 66 750 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 297 947 | 7 731 550 |
| | 4 036 147 | 178 206 773 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 049 509 | 1 725 224 |
| Finansiella kostnader | 511 824 | 1 639 524 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 162 087 500 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 0 |
| | 3 561 332 | 165 452 248 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 13 229 340 | 12 754 525 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 474 815 | 12 754 525 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signatures and initials in red and blue ink.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning m.m. på delägarrätter) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. Förmånen deklarerar för medlem på separat blankett, K12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har lagt ner oerhört många timmar de senaste två åren, på att reda ut det som förra husägaren lämnade efter sig. Vi började förstå vidden av det först när vi som nybildad förening och Styrelse tog över ansvaret 2015-02-12.

UPPDATERING AV SERVICITSAVTAL Vi har förhandlat om servitutsavtalen och kommit fram till en överenskommelse som nu håller på att färdigställas med nya bindande juridiska avtal. Servitutsavtal registreras i Lantmäteriets fastighetsregister, vilket betyder att vi även har myndighetskrav på oss för att få ändra på ett servitut.

RITNINGAR Vi har tagit fram ett komplett ritningsmaterial för alla våra 4 hus, dvs även kartering av alla stammar, ledningar och rör. Ritningarna är helt avgörande för att vi ska kunna ta in offerter samt för att få konkreta svar från entreprenörer för kommande arbeten.

KONSTRUKTIONSPLANERING

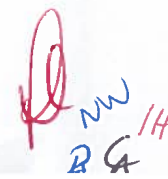
Vi har gjort konstruktionsplaneringar för stambyten, ventilation, el, soprum, vindsvåningar, balkonger och mycket annat som ska dras igång när servitutsavtalen väl är underskrivna samt registrerade hos berörda myndigheter. Vi kan nämligen inte riskera hela föreningens framtid genom att göra saker i förhastad ordning eller i fel steg.

NY EKONOMISKFÖRVALTNING

Det tidigare förvaltningsbolaget var dyrt och fungerade inte bra för oss. Vi har därför varit tvungna att byta förvaltningsbolag. Uppdatering samt att fastställa nya rutiner för t.ex. avgiftshantering, budget, lagfarter mm är vi nu klara med.

SAMMANFATTNINGSVIS

- Nu har Sjölejonet 1&2 ett komplett ritningsmaterial som underlag för ansökning om bygglov, offertintag och konstruktion.
- Sjölejonet 1&2 har nu även ett komplett avtalspaket för att kunna låsa upp de juridiska låsningar som servituten tidigare satte oss i.
- Sjölejonet 1&2 är klara att lämna in ansökan om bygglov och göra offertintag på stambyten och en hel del andra åtgärder som skall göras i samband med stambyten.
- Sjölejonet 1&2 skall under maj hålla ett informationsmöte för alla medlemmar och hyresgäster. Ett informationsmöte där Styrelsen kan presentera planerna och visionerna av det vi arbetat fram. ✓


NW
BG 14

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 1 st
Nyupplåtelse under året: 29 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 461 | 619 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 984 | 861 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 21 943 | 33 543 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 51 | 40 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 257 | 163 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 19 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 125 | 400 |
| Soliditet (%) | 57 | 57 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -553 | -691 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 738 | 3 282 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 042 m² bostäder och 1 057 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 100 443 217 | 0 | 0 | 100 443 217 |
| Fond för yttre underhåll | 9 043 387 | 298 932 | 0 | 8 744 455 |
| S:a bundet eget kapital | 109 486 604 | 298 932 | 0 | 109 187 672 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -9 733 957 | -298 932 | -690 570 | -8 744 455 |
| Årets resultat | -552 526 | -552 526 | 690 570 | -690 570 |
| S:a ansamlad förlust | -10 286 483 | -851 458 | 0 | -9 435 025 |
| S:a eget kapital | 99 200 121 | -552 526 | 0 | 99 752 647 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -552 526 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 435 025 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -298 932 |
| summa balanserat resultat | -10 286 483 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-10 286 483

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 737 978 | 3 281 802 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 737 978 | 3 281 802 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 214 431 | -1 547 718 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -679 105 | -177 506 |
| Personalkostnader | Not 6 | -155 973 | 0 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -729 394 | -607 828 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 778 903 | -2 333 052 |
| RÖRELSERESULTAT | | -40 925 | 948 750 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 222 | 204 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -511 824 | -1 639 524 |
| Summa finansiella poster | | -511 602 | -1 639 320 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -552 526 | -690 570 |
| ÅRETS RESULTAT | | -552 526 | -690 570 |

Handwritten signature and initials in red and blue ink.

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 160 750 278 | 161 479 672 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 160 750 278 | 161 479 672 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 160 750 278 | 161 479 672 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 9 616 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 5 154 481 | 4 274 932 |
| Summa kortfristiga fordringar | 5 164 097 | 4 274 932 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 7 915 017 | 8 479 592 |
| Avräkningskonto förvaltare | 150 225 | 0 |
| Summa kassa och bank | 8 065 242 | 8 479 592 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 13 229 339 | 12 754 524 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 173 979 618 | 174 234 196 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 100 443 217 | 100 443 217 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 9 043 387 | 8 744 455 |
| Summa bundet eget kapital | | 109 486 604 | 109 187 672 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 733 957 | -8 744 455 |
| Årets resultat | | -552 526 | -690 570 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 286 483 | -9 435 025 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 99 200 121 | 99 752 647 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 66 750 000 | 66 750 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 66 750 000 | 66 750 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 493 765 | 287 737 |
| Skatteskulder | | 181 800 | 0 |
| Övriga skulder | | 7 065 833 | 7 096 330 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 288 099 | 347 483 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 029 497 | 7 731 550 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 173 979 618 | 174 234 196 |

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2016 | 2015 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 403 295 | 1 232 734 |
| Hyror bostäder | 1 171 356 | 994 353 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 913 016 | 779 501 |
| Hyror lokaler | 12 810 | 42 700 |
| Återvunna fordringar ej moms | 0 | 10 939 |
| Fakturerade kostnader | 237 457 | 221 532 |
| Öresutjämning | 44 | 44 |
| | 3 737 978 | 3 281 802 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2016 | 2015 |
|-----------------|----------|----------|
| Övriga intäkter | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 48 682 | 52 811 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 20 151 | 20 581 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 7 702 | 2 979 |
| | Snöröjning/sandning | 50 891 | 0 |
| | Städning entreprenad | 80 057 | 90 233 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 5 637 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 30 195 | 27 440 |
| | Hissbesiktning | 5 973 | 2 519 |
| | Gemensamma utrymmen | 325 | 8 797 |
| | Gård | 14 667 | 16 596 |
| | Serviceavtal | 12 029 | 8 485 |
| | Förbrukningsmateriel | 12 322 | 4 370 |
| | Störnings/our och larm | 0 | 5 158 |
| | | 282 994 | 245 608 |
| | Reparationer | | |
| | Hyreslägenheter | 16 580 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 6 780 | 2 775 |
| | Lokaler | 1 504 | 0 |
| | Tvättstuga | 21 958 | 18 354 |
| | Sophantering/återvinning | 1 807 | 3 242 |
| | Källare | 0 | 21 061 |
| | Entré/trapphus | 1 350 | 0 |
| | Lås | 37 913 | 15 084 |
| | VVS | 17 451 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 10 960 |
| | Elinstallationer | 12 984 | 0 |
| | Hiss | 20 915 | 13 105 |
| | Tak | 0 | 48 875 |
| | Fönster | 2 761 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 9 016 | 0 |
| | Vattenskada | 86 919 | 0 |
| | | 237 939 | 133 456 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 210 604 | 163 023 |
| | Värme | 1 054 932 | 666 611 |
| | Vatten | 78 904 | 64 837 |
| | Sophämtning/renhållning | 65 726 | 49 511 |
| | Grovsopor | 18 068 | 48 325 |
| | | 1 428 234 | 992 307 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 66 454 | 66 467 |
| | Kabel-TV | 9 879 | 12 175 |
| | Bredband | 7 130 | 0 |
| | | 83 463 | 78 642 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 181 800 | 97 706 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 214 431 | 1 547 718 |

Handwritten signatures and initials:
 AR
 NW
 14
 18 CA

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Medlemsinformation | 1 659 | 923 |
| | Tele- och datakommunikation | 13 224 | 506 |
| | Juridiska åtgärder | 31 240 | 40 799 |
| | Inkassering avgift/hyra | 0 | 2 550 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 43 326 | 0 |
| | Föreningskostnader | 9 076 | 5 800 |
| | Styrelseomkostnader | 4 852 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 109 |
| | Studieverksamhet | 0 | 1 700 |
| | Förvaltningsarvode | 62 198 | 55 410 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 4 754 | 0 |
| | Administration | 5 976 | 33 518 |
| | Konsultarvode | 496 112 | 36 191 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 520 | 0 |
| | OBS konto | 1 167 | 0 |
| | | 679 105 | 177 506 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|---|----------------|-------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 118 683 | 0 |
| | Sociala kostnader | 37 290 | 0 |
| | | 155 973 | 0 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2016 | 2015 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 729 394 | 607 828 |
| | | 729 394 | 607 828 |

Handwritten signatures and initials in red and blue ink.

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 162 087 500 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 162 087 500 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 162 087 500 | 162 087 500 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -607 828 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -729 394 | -607 828 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 337 222 | -607 828 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 160 750 278 | 161 479 672 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 89 148 125 | 89 148 125 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 40 906 000 | 36 566 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 58 738 000 | 43 732 000 |
| | | 99 644 000 | 80 298 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 84 000 000 | 73 400 000 |
| | Lokaler | 15 644 000 | 6 898 000 |
| | | 99 644 000 | 80 298 000 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Kundfordringar | 178 958 | 276 914 |
| | Skattekonto | 41 493 | 0 |
| | Klientmedel hos SBC | 4 932 570 | 3 998 018 |
| | Fordringar | 1 461 | 0 |
| | | 5 154 481 | 4 274 932 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 8 744 455 | 0 |
| | Reservering enligt stadgar | 298 932 | 124 455 |
| | Reservering enligt ekonomisk plan | 0 | 8 620 000 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 9 043 387 | 8 744 455 |

Handwritten signature

Handwritten initials: NW 14, 2016


Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2016-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | ändringsdag |
| Swedbank | 0,589 % | 16 687 500 | 16 687 500 | Rörligt |
| Swedbank | 0,589 % | 16 687 500 | 16 687 500 | Rörligt |
| Swedbank | 0,589 % | 16 687 500 | 16 687 500 | Rörligt |
| Swedbank | 0,589 % | 16 687 500 | 16 687 500 | Rörligt |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 66 750 000 | 66 750 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 66 750 000 | 66 750 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 750 000 kr.

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade. 


MW
1/14
IPCA

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------|---|----------------|----------------|
| | Arvoden | 51 683 | 0 |
| | Sociala avgifter | 16 239 | 0 |
| | Ränta | 75 584 | 127 328 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 144 593 | 220 155 |
| | | 288 099 | 347 483 |

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 8 2017

Christian Jon Alenius
Ordförande

Carl Niklas Wendell
Vice ordförande

Peter Baumann
Kassör

Isak Rikard Hassbring
Ledamot

Angela Maria Elisabet Ljungblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 8 2017 och avulker från standard-
utformningen

Mattias Segerros
Extern revisor
Auktorscertificerad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjölejonet 1 & 2

Org.nr 716460-1085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 & 2 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 & 2 för räkenskapsåret 2016 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 med anmärkning

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Enligt §23 i föreningens stadgar ska styrelsen senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar. Detta har ej skett.

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 tryggt sätt.

Revisorers 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

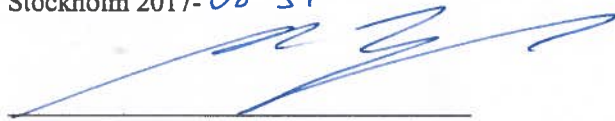
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2017-08-31



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor