

Årsredovisning 2020

BRF SJÖLEJONET 1 OCH 2

716460-1085



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJÖLEJONET 1 OCH 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Sjölejonet 1 och 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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	Ledamot (ordf.)
Angela Ljungblad	Ledamot
Robert Ingemarsson	Ledamot
Sabina Zahiraldini	Ledamot <i>Gick ur styrelsen, pga flytt, 2021-01-17</i>
Emil Risendal Lindgren	Ledamot

Valberedning

Fredrik Svensk, Line Möller och Elin Wennerström

Styrelsen har avhållit 11st 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 att få en uppdatering runt pågående projekt.

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 2020 hade föreningen 51st (47) lägenheter varav 44st (39) med bostadsrätt och 7st (8) med hyresrätt. Förklaringen till att antalet lägenheter ökat med 4 under innevarande år är att man färdigställt byggnation av råvind i gårdshuset vilket resulterat i 4st bostadsrätter. Under 2020 har föreningen även omvandlat ytterligare 1st hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har 4 st uthyrningsbara kontorslokaler (alla uthyrda). Fastigheterna var under 2020 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
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	2021	Renoveras / restaureras efter att alla större renoveringar är klara	Budgeterat
OVK	2021 (Q1/Q2)	Säkerställa godkänd OVK (majoriteten av arbetet slutfört under 2020)	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).

Väsentliga händelser under (och efter) räkenskapsåret

Styrelsen har under 2020 fortsatt arbetet med att åtgärda fastighetens underhållsbehov och styrelsen är glad att meddela att man i enlighet med plan färdigställt majoriteten av alla större projekt under 2020. Kostnaderna har varit i linje med budget vilket gör att föreningen har likvida medel för att betala för alla utestående behov.

Föreningen startade under 2019 processen med att konvertera råvind i gårdshuset till 4st vindslägenheter. Råvind såldes till en entreprenör som slutförde byggnationen under Q2 2020.

Total skuldsättning sänktes med 6.7 miljoner kronor under 2020 vilket betyder att föreningen under 2019 och 2020 betalat av 1/4 lån på 16.7 miljoner kronor. Föreningen har en fortsatt målsättning att amortera ner lånen i takt med att dolda tillgångar säljs av och under 2020 har ytterligare 1 hyresrätt kunnat ombildats till bostadsrätt. Per den 31 januari 2020 har föreningen därför 44st bostadsrätter och 7st hyresrätter.

Under året har styrelsen slutfört hyresförhandlingar för de hyresrätter som föreningen äger. Föreningen är nöjd med resultatet av förhandlingen som kommer bidra till att förbättra föreningens redan starka kassaflöde.

En förhandling om ytterligare ytor för en lokalhyresgäst har inletts under året och förväntas slutföras under Q2 2021. Ett sådant kontrakt skulle bidra till att föreningens redan starka kassaflöde blir signifikant 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 via försäljning av dolda tillgångar och outnyttjade ytor. År 2020 är det första året 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 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 2021 att se över alla balansposter för att se om man kan sänka löpande kostnader ytterligare.

Avgifter

I enlighet med vad som utlovades i årsredovisningen för 2019 sänktes årsavgiften med ytterligare 20% under 2020. Avgifterna har sedan 2018 sänkts med 40% vilket möjliggjorts av föreningens starka kassaflöde.

Konvertering av hyresrätter till bostadsrätter

Föreningen har 7 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 tillräckligt för att betala samtliga utestående lån.

Obj-nr	Typ	Vån	Kvm
854-L004	3 rok	2	87
854-L010	3 rok	5	86
882-L002	3 rok	1	84
882-L003	3 rok	2	87
882-L008	3 rok	4	85
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 enbart användas till amortering. För att mitigera föreningens potentiella ränterisk har styrelsen under året valt att binda lånen på 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 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 934	2 953	3 314	3 786
Resultat efter fin. poster	-996	-3 459	-1 425	-527
Soliditet, %	73	70	62	57
Taxeringsvärde	119 000	119 000	95 817	95 817
Bostadsrättsyta	2 742	2 623	2 253	1 990
Total yta	4 389	4 270	4 270	4 105
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	522	624	706
Lån per kvm bostadsyta, kr	18 258	21 636	29 627	33 543

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	136 644	-	1 882	138 526
Upplåtelseavgifter	11 343	-	1 368	12 711
Fond, yttre underhåll	2 260	-	357	2 617
Balanserat resultat	-12 836	-3 459	-357	-16 652
Årets resultat	-3 459	3 459	-996	-996
Eget kapital	133 951	0	2 254	136 206

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 652
Årets resultat	-996
Totalt	-17 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	357
Att från yttre fond i anspråk ta	-239
Balanseras i ny räkning	-17 766
	-17 648

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 934	2 953
Rörelseintäkter		37	261
Summa rörelseintäkter		3 971	3 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 420	-2 672
Övriga externa kostnader	8	-376	-2 466
Personalkostnader	9	-181	-102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 286	-729
Summa rörelsekostnader		-4 263	-5 969
RÖRELSERESULTAT		-292	-2 756
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-704	-703
Summa finansiella poster		-704	-703
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-996	-3 459
ÅRETS RESULTAT		-996	-3 459

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	181 500	176 073
Pågående projekt		0	1 495
Summa materiella anläggningstillgångar		181 500	177 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 500	177 568
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		266	205
Övriga fordringar	12	514	348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101	109
Summa kortfristiga fordringar		881	662
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 454	14 056
Summa kassa och bank		5 454	14 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 335	14 719
SUMMA TILLGÅNGAR		187 835	192 287

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		151 236	147 986
Fond för yttre underhåll		2 617	2 260
Summa bundet eget kapital		153 854	150 247
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 652	-12 836
Årets resultat		-996	-3 459
Summa fritt eget kapital		-17 648	-16 295
SUMMA EGET KAPITAL		136 206	133 951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	33 375	56 750
Summa långfristiga skulder		33 375	56 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 688	1
Leverantörsskulder		967	1 103
Skatteskulder		16	6
Övriga kortfristiga skulder		17	-54
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	566	528
Summa kortfristiga skulder		18 254	1 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 835	192 287

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	737	674
Hysesintäkter, lokaler	1 527	927
Intäktsreduktion	-223	0
Årsavgifter, bostäder	1 324	1 352
Övriga intäkter	605	261
Summa	3 971	3 214

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	7	110
Fastighetsskötsel	88	91
Snöskottning	4	53
Städning	96	132
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	60	55
Summa	255	440

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	300	688
Summa	300	688

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fasad	5	0
Lokaler	31	0
OVK	265	0
Fjärrvärmepanna	139	0
Summa	455	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	186	184
Sophämtning	67	89
Uppvärmning	888	823
Vatten	83	90
Summa	1 224	1 186

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	51	19
Fastighetsförsäkringar	46	69
Fastighetsskatt	229	225
Kabel-TV	11	11
Övrigt	37	35
Summa	373	358

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	16	1
Juridiska kostnader	4	0
Kameral förvaltning	66	61
Konsultkostnader	64	163
Revisionsarvoden	35	68
Övriga förvaltningskostnader	191	2 173
Summa	376	2 466

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	43	31
Styrelsearvoden	138	71
Summa	181	102

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	704	702
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	704	703

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	179 598	162 088
Årets inköp	6 713	17 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	186 311	179 598
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 525	-2 796
Årets avskrivning	-1 286	-729
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 811	-3 525
Utgående restvärde enligt plan	181 500	176 073
<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	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	161	53
Övriga fordringar	353	295
Summa	514	348

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7	7
Fastighetskötsel	15	15
Försäkringspremier	9	0
Förvaltning	16	17
Kabel-TV	3	3
Städning	23	24
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	43
Summa	101	109

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2022-02-25	0,98 %	16 688	16 688
Swedbank	2019-12-31	1,16 %		6 688
Swedbank	2025-02-25	1,05 %	16 688	16 688
Swedbank	2021-06-23	0,97 %	16 688	16 688
Summa			50 063	56 750

Varav kortfristig del 16 688

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	17	12
Förutbetalda avgifter/hyror	278	245
Uppvärmning	87	130
Utgiftsräntor	167	117
Vatten	6	15
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	10
Summa	566	528

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	66 750	66 750
Summa	66 750	66 750

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Henrik Ohlstenius
Ordförande

Sabina Zahiraldinni

Emil Risendal Lindgren
Kassör

Robert Ingemarsson

Angela Ljungblad

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Segerros Revisionsbyrå AB
Mattias Segerros
Revisor

Verification

Transaction ID	H1gjUCkYd-Bkxes8Akt_
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Sjölejonet 1 och 2.pdf
Pages	16
Sent by	Ulrika Elwin

Signing parties

Henrik Ohlstenius	henrik@ohlstenius.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Angela Ljungblad	angela.ljungblad@sjolejonet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Emil Risendal Lindgren	el@sjolejonet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Robert Ingemarsson	robert.d.ingemarsson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sabina Zahiraldinni	sabina.zahiraldinni@swedbank.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mattias Segerros	mattias@segerros.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to henrik@ohlstenius.com

2021-05-17 13:42:22 CEST,

E-mail invitation sent to angela.ljungblad@sjolejonet.se

2021-05-17 13:42:22 CEST,

E-mail invitation sent to robert.d.ingemarsson@gmail.com

2021-05-17 13:42:22 CEST,

E-mail invitation sent to sabina.zahiraldinni@swedbank.se

2021-05-17 13:42:22 CEST,

E-mail invitation sent to el@sjolejonet.se

2021-05-17 13:42:22 CEST,

Clicked invitation link Emil Risendal Lindgren

Amazon CloudFront,2021-05-17 13:46:18 CEST,IP address: 85.228.47.149

Document signed by EMIL RISENDAL LINDGREN

Birth date: 24/11/1985,2021-05-17 13:46:55 CEST,

Clicked invitation link Robert Ingemarsson

Amazon CloudFront,2021-05-17 13:47:16 CEST,IP address: 151.236.204.120

Document signed by ROBERT INGEMARSSON

Birth date: 07/05/1989,2021-05-17 13:47:49 CEST,

Clicked invitation link Henrik Ohlstenius

Amazon CloudFront,2021-05-17 13:51:59 CEST,IP address: 151.236.204.212

Document signed by Karl Henrik Ohlstenius

Birth date: 02/08/1977,2021-05-17 13:52:47 CEST,

Clicked invitation link Sabina Zahiraldinni

Amazon CloudFront,2021-05-17 14:28:58 CEST,IP address: 164.10.46.61

Document signed by SABINA ZAHIRALDINNI

Birth date: 27/01/1994,2021-05-17 14:29:47 CEST,

E-mail invitation sent to angela.ljungblad@sjolejonet.se

2021-05-17 15:48:50 CEST,

Clicked invitation link Angela Ljungblad

Amazon CloudFront,2021-05-17 16:57:14 CEST,IP address: 83.249.16.148

Document signed by ANGELA LJUNGBLAD

Birth date: 27/03/1962,2021-05-17 16:58:53 CEST,

E-mail invitation sent to mattias@segerros.se

2021-05-17 16:58:54 CEST,

Clicked invitation link Mattias Segerros

Amazon CloudFront,2021-05-17 17:10:42 CEST,IP address: 81.229.112.224

Document signed by Erik Vilhelm Mattias Segerros

Birth date: 12/03/1958,2021-05-17 17:12:15 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 2020.

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 2020-12-31 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 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.

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 2020 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 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.

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.

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 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-17



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor