

Årsredovisning för
Brf Sjölejonet 1 & 2
716460-1085

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

0"12(+3+456)"7,,)(5)

+,-./0.1)23-)450+670-8++023-.191:.1);3/.;51.+)5<=>?)!#\$%&%'(2@-)=8-A.7)6B:.)@-0-.75B901
23-)>%!"

8)"952:;,) +

!"#\$%&'(#)*+,-.#/*&*
D)0+,-./0.10)EFF7-6:)91:@-)7.+6++)F/61.-6)E17.-=@//5<=>23-B6/+191:)6B)260+9:=.+1?)
23-.191:.10)@-06B:92+.-)06A+)0.)+9//6++)G515A91)8-):57C)H96)@-06B:92+.-16)0G6)A.7
2916109.-6)091)617./)6B)G50+167.-)5<=>G5AA617.)E17.-=@//5<=>78-23-):3-)0+,-./0.1)@-9:;.1)IE
05A)/9:.-)+9//:-E17)23-)7.006)I.-8G191:6-C)*+5-/.G.1)F@)6B08++191:.1)+9//2517.1)23-),++-)E17.-=
61F60060)E+92-@1)23-.191:.10)F/61)23-)E17.-=@//.C)J3-.191:.1)0G6)B.-G6).1/9:+)0;8/BG50+167
5<=>-.0E/+6+.)G61)B6-9.-6)3B.-)@-.1)I.-5.17.)F@)5/9G6)@+;:

0")+3+4)+5\$7+<2:=(
J3-.191:.1)=6-)+9//)8176A@/)6++)2-8A;6)A.7/.AA6-160).G515A90G6)91+-00:;.15A)6++)9)23-.191
=E0)EFF/@+6)I50+87.-)@+)A.7/.AA6-16)+9//)1,++;617.)E+61)+970I.-81(

>"?+<#29,2\$*.\$#")+3+4)+
J3-.191:.1)-.:90+-.-67.0)"K'#&'&>(C)J3-.191:.10)1EB6-617.).G515A90G6)F/61)-.:90+-.-67.0
>%"(&%"&"KC)J60+9:=.+.-16)*+5<G=5/A)*;3/.;51.+)5<=>)>23-B8-B67.0)>%"(&%"

0&1+*"-%

*+,-./0.)=6-)=62+)23/;617.)06AA6126++19

M9G/60)N.17.//	O.76A5+)P5-72CQ	!"\$%#%"#&%&!"#\$%#!"#
D06G)R600I-91:	O.76A5+	!"\$%#%"#&%&!"#\$%#!"#
*617-6)46EA611	O.76A5+	!"\$%#%"#&%&!"#\$%#!"#
S6B97)J/;6-	O.76A5+	!"\$%#%"#&%&!"#\$%#!"#
T.22)U61+E0	O.76A5+	!"\$%#%"(%)&%&!"#\$%#!"#
*5296)R.791	O.76A5+	!"\$%#%"(%)&%&!"#\$%#!"#
U6-/&V-1.)V/2-.70051	O.76A5+	!"\$%#%"(%)&%&!"#\$%#!"#
W6-5/91.)X6/AGB90+	O.76A5+	!"\$%#%"(%)&%&!"#\$%#!"#

X.+.-)46EA611	*EFF/.61+	!"\$%#%"#&%&!"#\$%#!"#
W6-5/91.)Y6++0051)X6/AGB90+	*EFF/.61+	!"\$%#%"#&%&!"#\$%#!"#

+,-./01		
Y6++960))*:.--50	Z-7916-9.)[+.-1	*:.--50)]B909510I,-@)V4

)+,-./0.1)=6-)6B=@//9+)"")0+)F-5+5G5//23-76)06AA61+-87.1)E17.-)@-.-+C

2."3*+4%5%6
H6/I.-7191:.1)=6-)I.0+@++)6B)6 KDGD *KDULE)UHGULN 8OIVWU|P RFK 5RJHU (UL

!"#\$%&'()*+,-./
!"#\$%&'()*

!"#\$%&'()*\$**\$&#'+(),-."

!"#\$%&'()*&|JHU IDVWLJKHWHUQD 6M|OHMRQHW RFK 6M|OHMRQHW %\JJ
)|UHQLQJHQ IJHU PDUNHQ)|UHQLQJHQWXSSOIHQKXQGHUPEIGDY
 ERVWDGUVIWW RFK VW PHG K\UHVUIWW 8QGHU 4 KDU OIJHQK
 ERVWDGUVIWW 'IUXW|YHU KDU K\UHVUIWWPHGHWAPSLYOGSHW4WLOOERY
 XSSOMRWDOW OIJHQKWHU YDUDY PHG ERWWDIGOUJWHRFK F
 OIJHQKWHU YIQWDV WLOONRPPD RFK XSSOIJMDVCPJHQERDUWDCWUIWW
 XWK\UQLQJVEDUD NRQWRUVORXVQHUJLQORMEJDUW DYHU NYP
)DVWLJKHWHQ YDU XQGHU IXOOYIUGHV|UVINUDG KRV 1RUGHXURS
 IXOOYIUGHV|UVINULQJHQ WLOO %UDQGNRQRUHW

9IVHQWOLJD KIQGHOVHU XQGHU RFK HIWHU UINHQVNDSDVnUHW
 6W\UHOVHQ KDU DUEHWDW PHG DWW nWJIUGD VWRLODnGMEDU WDMVW
 EHDNWQLQJ QIU GHQD nUVUJHGRIGDQWJEMVQGBWVHVOVHQ KDU YLGD
 HWWDQWDO IJUIGOLQJVSURMHNW Vn VRP WLOOVNDSQGH DY QID OIJ
 'HVVD SURMHNW LQEULQJDU VWRUD PHGO 7RWDO VNXOGVIWWQLQJ
 SODQH QIU DWW DPBWWCHQHQ XQGHU

8 QGHUKnOO

Ventilation	2018	Genomfört (Delarsom ej hade klarat nŠsta OVK)	Budgeterat
Stambyte	2018 Ğ 2019	Genomfört (i alla lŠgenheter per 2019-04-01)	Budgeterat
Fasad mot gata	2018 Ğ 2019	Genomfört Q1 2019. Kalkputs, kalkfŠg.	Budgeterat
Fšnster mot gata	2018 Ğ 2019	Genomfört (byts till 3-glas trŠfšnster lika original)	Budgeterat
Fšnster mot gata	2018 Ğ 2019	Genomfört (renoverasoch kompletteras till 3 glas (2+1))	Budgeterat
FšrrEd	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (nya Troax-fšrrEd i kŠaren)	Budgeterat
TvŠtstuga	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (totalrenoveringoch toppmoderna maskiner)	Budgeterat
TaksŠkerhet	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (nyabryggor mm enl. lagkrav.)	Budgeterat
BarnvagnsŠrvaring	2019 (Q1-Q2)	Genomfört (nyalŠbara barnvagnsboxarhar installerats)	Budgeterat
Undercentral	2019 (Q2-Q3)	Ny fjŠrvŠrme central, fšrbereds fšr bergvŠrme	Budgeterat
Fiber	2019 (Q2-Q3)	Dras in i alla lŠgenheter	Budgeterat
Portar	2019 (Q2-Q3)	Originalportarnarenovera Z	Budgeterat
Fasader mot gata	2019 (Q2-Q3)	Fasadernarenoverasoch omfŠrgas enl. fŠrg-PM	Budgeterat
Avfallsutrymmen	2019 (Q2-Q3)	Renoverasoch fšrses med nya kŠl	Budgeterat
Stambyte kŠlare	2019 (Q2-Q3)	Drabbar ej lŠgenheterna	Budgeterat
Trapphus, entrŽer	2019 (Q2-Q3)	Renoveras/ restaureras	Budgeterat
SŠkerhetsdŠrrar (1)	2019 (Q2-Q3)	Installerasi gEdshus infšr vindsombyggnation	Budgeterat
SŠkerhetsdŠrrar (2)	2019 (Q2-Q3)	Installerasfrivilligt i sambandmed trapphusrenovering	Budgeterat
TakmČning	2019 (Q2-Q3)	SCEvŠl gEdshus- som gathustaket mČas om	Budgeterat
InnergEdar	2019 Ğ 2020	InnergEdarna ses šver efter fŠrdigbyggnation	Budgeterat

!"#\$%&'()*\$*#'+(),-.(

-./0121301!430!/56782390801!7:;!<==5./>0!\$?%!: @9!A2330!/!=B!C.D0A1736861!,E!: @9!,,!2!F8: @G
;0>!5678239087D080@G1213!F!A0!:108!\$!: @9!F!A0!:108!"J!-./0121301!<==AB80!/!E!6186A!A
K6/6K!E%!78L@G01!D:786>7/488!;0>!\$E!78!9L/07/488J!-./0121301!96!4K01!,!78!<89L/12137D6/

-6782390801!4!/5<AAK4/>075./74G/6>!K26!M:/>0</:=6!5./74G/213J!N!5./74G/21301!213B!/0E
D:786>782AA433!5.!/;0>A0;;6/16!76;8!01!617K6/75./74G/213!5.!/78L/0A`

/0+."(1),*-0"2.1+.%*3"2.%*\$4-*.#(%%05."+5'6+7%.(

*O6AG:130!/96!/DL3387!=B!567823908

*P61!96!/:;5./961>A68!9L/076K86A!;0>!A:G6A9L/073478!K2AG08!30!/78./0!2184G80!/82AA

*Q88!D6><;!2!01!9L/07/488!96!/01:K0/687!<1>0!/B.

81.%7%+9:.%+)5(*,*<=45.1('1

	!"#\$!#%	!#&	!#'
M088::;74881213H!8G/ R07<A868!0!82161720AA6!:=:780/H!8G/ F:A2>2808H!ST	E!E\$) *\$!)", ("	E!'+(*,", ,	E!E+ *,,E ,	E!"+" *(?\$,
O:786>7/4887L86 U:86AL8!#D:78>0!/: @9A:G6A0/& V/76K32580M!!D:786>7/4887L86 XB1!VK;!D:786>7/4887L86 -6782390817!D0AB121373/6>H!S U6Y0/2137K4/>0H!8G/ N17680!/: @9k==AB80A706K32580/H!8G/ ZK7488213!k1>0/9BAA75:1VK;!8:8AL86 ZK7G/2K1213W;!8:8AL86	"!,E)!""% (") "?!('% ?!,+\$' \$\$!)?+ '% \$'\$	\$!??%)!\$%, '%(EE!,)E '% ?!,+\$' \$%!(E) 'E \$'+	\$!??%)!\$%, '% EE!,)E '% ??!(E) 'E \$'+	\$!??%)!\$%, (\$? EE!,)E 'E +?!"?+ \$%!(E) 'E \$)+
QAG:78>!VK;!8:8AL86 [4;0G:78 16>!VK;!8:8AL86 [68801G:7816>!VK;!8:86A!L86)? \$(% ""	(% "("\$,,\$ ",' \$?)% \$(\$(

TU:86A!0308!G6=286AWU:86A6!82AA3B130/

0)12(,3,4516*15,5*+

)*+,-.(/0

U2AA!5./01213784;;617!5./5:361>0!78B!/5.AI61>0!;0>0A\

D6A6170/68!/07<A868

B/087!/07<A868

U:86A8

\$\$\$!\$!,"
*\$!)!+(%
*\$!E!)E'

F8L/0A701!5./07AB!/5.AI61>0!D0961>A213!6K!5./01213017!/07<A868\

6K74881213!82AA!L88/0!5:1>

<8863!<!L88/0!5:1>

D6A6170/67!2!1L!/4G1213

F<;;6

"?+!E"
*
*\$!+E!(E?
*\$!E!)E'

O:A63087!/07<A868!: @9!784AA1213!5/6;3B/!6K!0580/5.AI61>0!/07<A868*!: @9!D6A617.

82AA4337<==AL71;

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 313 979	3 786 357
Summa rörelseintäkter		3 313 979	3 786 357
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 940 925	-2 227 089
Övriga externa kostnader	4	-1 364 468	-909 395
Personalkostnader	5	-146 892	67 922
Av- och nedskrivningar		-729 400	-729 400
Summa rörelsekostnader		-4 181 685	-3 797 962
Rörelseresultat		-867 706	-11 605
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 605	-515 557
Summa finansiella poster		-557 154	-515 557
Resultat efter finansiella poster		-1 424 860	-527 162
Årets resultat		-1 424 860	-527 162

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	168 192 719	161 120 015
Summa materiella anläggningstillgångar		168 192 719	161 120 015
Summa anläggningstillgångar		168 192 719	161 120 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		640 461	443 242
Övriga fordringar		20 094	150 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	84 392	50 820
Summa kortfristiga fordringar		744 947	644 322
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 729 773	12 387 908
Summa kassa och bank		10 729 773	12 387 908
Summa omsättningstillgångar		11 474 720	13 032 230
SUMMA TILLGÅNGAR		179 667 439	174 152 245

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 498 438	100 443 217
Yttre fond		5 834 568	9 043 387
Summa bundet eget kapital		123 333 006	109 486 604
<i>Ansamlad vinst / förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 112 577	-10 286 483
Årets resultat		-1 424 860	-527 162
Summa fritt eget kapital		-12 537 437	-10 813 645
Summa eget kapital		110 795 569	98 672 959
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	66 750 000	66 750 000
Summa långfristiga skulder		66 750 000	66 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 381 506	502 442
Skatteskulder		216	168 586
Övriga kortfristiga skulder	10	140 958	7 093 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	599 190	964 440
Summa kortfristiga skulder		2 121 870	8 729 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 667 439	174 152 245

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	66 750 000	66 750 000
	66 750 000	66 750 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

<5((7991266(T1+5+93"

@*,\$-\$0)4*N51+5+916"5+M56)"

V/7/0>:K27121301!<==/48867!5./!5./786!3B1301!2!01A23908!;0>!O-MZR!"%%?@\$!V/7/0>:K271213!Z
0G:1::27G6!5./012136/H!K2AG08!G61!2110D4/6!01!D/27861>0!I4;5./D6/908!;0AA61!/4G017G6=7B/
14;/678!5./03B01>0!/4G017G6=7B/08J!b4;5./0A7086A01!96!/2180!/4G1687!;.!>B!7G2AA16>0/1!
I4;5./0A7086A01!4!/7;B!0AA0!/21

C:+5%):")",+6%)"4)6.%*#9%*"10,,")",+()11,7",'%
ZK7G/2K12136!/01A238!=A61!D670/67!=B!</7=/
82AA3B13017!D0/4G161>0!A2K7A413>J

-.A!61>0!6K7G/2K1213782>0!82AA

<7+=997.79>2.++9?79:0 @0
P680/20AA6!61A4331213782AA3B136/
*OL3316>0/ %%%

@*,,\$(\$@),, **:17,,+5+9

V/76K32580/H!D:784>0/
cL/072184G80/H!D:784>0/
cL/072184G80/H!A:G6A0/
cL/07D:/856AA
JK/236!2184G80/

!#\$3"#3"#3 !#\$3#134#	!#%3"#3"#3 !#%3#134#
\$!E?!")E ?(!++, \$!%E+!()?) *?!E," +!%,)	\$!)%,"%(\$!\$+!"") '(!,+) *)"+!%#E
USU-U\$VQV	USQWP\$URQ

@*,,\$U\$\$X31,59L),18*1,+34)"

-6782390877G.870A
F1./!1213
F84>1213
F:81213
O072G81213
cL;/688:/
JK/23!56782390877G.870A
R0=6/682:10/
[688017G6>6
a1>0/9BAA
[4;/0
QA
[68801
F:=-/
O/0>D61>WG6D0A8K
-./74G/213
-6782390876K3258!: @9!56782390877G688

!#\$3"#3"#3 !#\$3#134#	!#%3"#3"#3 !#%3#134#
("!%%? ")!(,+ \$,!%,) ""!\$")?!())!," \$(!E)' \$(?!%((,!"%" "%\$!,)\$ +?!%\$ \$?!?\$\$ \$\$!%?\$ "!!(% \$+\$(!\$'	,\$(++ \$,!?"E" +?!("" +(!,((?!), 'E!E?(+E!%' \$!%?,!\$(? ")(!%)' +,!,%? ('!,+ \$%!E(E '(!,\$+ \$+%!'\$(
-\$VYS\$V/R	/\$/Q\$SWV

@*, \$Y\$Z\$N"593\$)[,]" +3\$8*1,+34)"

Z>;21278/682:17G:7816>0/
-./K6A812137G:7816>0/
R0K272:176/K:>0
_:17<A8!:@9!;4GA6/6/K:>01
b</278!:@9!6>K:G686/K:>01
C0A86!Z>K:G68DL/B
d/0!:Z>K:G68DL/B
jK/236!0Y80/16!8I41780/
^:78D:Y6/H=:/880A05:10/!:@9!16;186KA:/
ZK5AL88121370/74881213
jK/236!0Y80/16!G:7816>0/

!"#\$3"#3"#3
!"#\$3#134#

+!\$E +!"+%
?!"\$%) (!+()
,,!+",)?!"
(+!)(%),!"
+!+% "\$++!,"
"E!)E\$
)\$!%+"
"!???' E(!%(
)\$!,\$\$
(%!!%%%)
+!\$)E \$(!"%

-\$UPY\$YPW VSV\$UVR

@*, \$R\$\$\$A"N*4)+\$*ML\$1*M53(3\$8*1,+34)"

Z/K:>01

F:@26A6!G:7816>0/

-./0121301!96/!2136!61784AA:

!"#\$3"#3"#3
!"#\$3#134#

\$\$+!E%% *,\$!(+E
\$\$+!E%% *,\$!(+E

"+!,?" *\$(!"E?
-YP\$WV/ \PQ\$V//

@*, \$P\$\$!T99+34)"\$*ML\$:3"8

)A997:8
Z17G65512137K4/>0

Z@G!6K7G/2K12136/!DL3316>!01A238!=A61\
*V/087!6K7G/2K1213!01A238!=A61

B?9?*78*(7A:7+=997.79(-0,C*/2
F:=/<;H=6770/7L780;
F86;DL80H5.1780/
X43019087G:1K0/80/213
O6AG:130/

D:0/

0)4*N513,\$N7"4)\$N54\$B"),1\$1(2,

!"#\$3#134# !"#%3#134#

"!?"E?!E', "!"?E?!E',
"!"?E?!E', "!"?E?!E',

*!"%((!" *\$!EE!"
*!"?!)%% *!"?!)%%
*!"?!(!" *!"%((!"

)!)E?
+!?"%\$!)\$ \$!\$?\$(!)\$
*\$\$(!?)E
+!?"%\$!)\$ \$!%??!\$E'

+?!\$)+!\$", +?!\$)+!\$",

-PW\$-V/\$Q-V -P-\$-/S\$S-R

E'F.%)",+:0%2."

O:784>0/

X:G6A0/

F<;;6

OL3316>
P6/G
%2::3

E\$!)%%!%%%
,"!%%!%%%
WU\$YSS\$SSS

,!(?!%%%
(!E+!%%%
-/\$Y-Q\$SSS

E!%'?!%%%
,+!E+!%%%
VR\$W-Q\$SSS

@*, \$Q\$X"2,O),3(43\$8*1,+34)"\$*ML\$266(26+3\$5+,78,)"

!#\$3#!34#

!#%3#!34#

-.74G/213
]K/238

\$)!,,"
(?!+)%

,%!"%
RS\$W/S

WY\$UV/

@*, \$W\$F9), \$8365,3(

F7>:2>*0

E--+?2*+>*3
:G9.H2*0

);+:7>*0:2(
I220*(H,78 0*>6+2:2

@0*2>(0*>6+2:2

N13B01>0!D6A617
Q/A63>6!2176870/W<==AB80A706K32580/
R07<A868>27=:7282:1
V/087!/07<A868

\$%!)E!"\$'
\$"!?'!+??)!%,!E""

*\$%!+(!)+E *,"!\$("

*+"(!%?) ,,"!\$("

*\$!)!"+(%

--U\$Y/U\$--P

Y\$SQR\$U//

\-\$--/\$RQQ

\-\$Y/Y\$WPS

@*, \$V\$%82(4)"\$5((\$8")45,5+1,5,2,

J?79.G:0*

K=72*>:2>

JL-2.8

!#\$3#!34#

ML0=780.79

!#\$3#!34#

Fe0>D61G
Fe0>D61G
Fe0>D61G
Fe0>D61G

\$H\$?\$S //A238
\$H\$?\$S //A238
\$H\$?\$S //A238
\$H\$?\$S //A238

\$!(+!,%%
\$!(+!,%%
\$!(+!,%%
\$!(+!,%%

*
*
*
*

\$!(+!,%%
\$!(+!,%%
\$!(+!,%%
\$!(+!,%%

_:/85/27823!>0A!6K!7G<A>0!/82AA!G/0>28217828<8

%

%

PP\$QRSS\$

PP\$QRSS\$SSS

6T MLT rY ILYpRUHZ ZR\SKLU [PSS RYLKP[PUZ[P[\ \ WWNr [PSS

@*, \$-SS\$N"593\$*",#"51,53\$82(4)"

!#\$3#!34#

!#%3#!34#

P:;77G<A>
^0/7:16A7G688
ZK/4G1213!7:@26A6!6K32580/
]K/236!G:/85/278236!7G<A>0/

+!,%((
"!E%%
"+!,?"

?E!+\$+

!%%!%%!

-Y\$VRW

Q\$SVU\$W-W

@*,\$--\$\$D66(26+3\$8*1,+34)"\$*ML\$#"2,O),3(43\$5+,78,)"

!#\$3#!34#

!#\$%3#!34#

a==A<=16!A.10/
a==A<=16!/418:/
-./<8D086A>6!9L/!/:@9!6K32580/
[4;/0
M:;//
QA

?\$!%%%

+)!E(

")!)),

\$,"!?'+

"E!%E\$

RVV\$-VS

'E!,"

E(!"\$

\$("!,E\$

?!E%)

E,E!+"\$

VPY\$YYS

D+4)"18"5#,)"

F8:@G9:A;!>0`

2 H Y S / L U Y P R 6 O S Z [L U P \ Z
F8L/0A70:/>5./61>0

N76G!c677D/213
F8L/0A70A0>6;;8

b055!_618<7
F8L/0A70A0>6;;8

F:526!c0>21
F8L/0A70A0>6;;8

F96>6!h6/2D
F8L/07A0A0>6;;8

5 P R S H Z > L U K L S S
F8L/0A70A0>6;;8

P21\0K272:17D0/4880A70!00,11687!>01

P688267F030//:7
Z<G8:/270/6>!/0K27:/