

Årsredovisning 2024

Brf Sjölejonet 1 och 2

716460-1085



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-25. Stadgar registrerades 2024-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjölejonet 1 & Sjölejonet 2	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 3 313 kvm och 4 lokaler om 1 072 kvm. Byggnadernas totalyta är 4385 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ali Jahan	Ordförande
Fanny Götesson	Styrelseledamot
Philip Alexander Green	Styrelseledamot
Shada Gharib	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Hedin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carl Erik Wilhelm Segerros Östman Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2025	●	Ventilation lokal (Nytt kretskort, rengöring m.m.)
2024	●	Portar (Säkerhetssensorer) Stamspolning
2023	●	Trapphus Värmekablar stuprännor och dagbrunnar Dörrautomatik innergård Portar, pardörrar innergård och soprum
2022	●	OVK Hissar
2020	●	Portar Undercentral Stambyte källare Säkerhetsdörrar
2019	●	Tvättstuga Fasader mot gata Stambyte Fönster trapphus Fönster mot gata Fönster mot gård Avfallsutrymmen Fasader mot gård Fiber Takmålning Barnvagnsförvaring Taksäkerhet Förråd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Information om fastigheterna

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

Per den 31 december 2024 hade föreningen totalt 51 lägenheter (3 313 kvm), varav 45 bostadsrätter (2 837 kvm) och 6 hyresrätter (476 kvm). Styrelsen avser att sälja dessa dolda tillgångar när möjligheten uppstår för att amortera lån och därigenom minska räntekostnaderna. Föreningen har dessutom 4 uthyrningsbara kontorslokaler om totalt 1 072 kvm, vilka samtliga är uthyrda.

Underhåll - Pågående och kommande

Föreningen har inga omfattande pågående eller planerade underhållsbehov. Ett fåtal mindre projekt finns, men de förväntas inte innebära någon större ekonomisk belastning och kommer att finansieras med föreningens löpande kassaflöde (betraktas som löpande underhåll). Under 2024 investerade föreningen bland annat i säkerhetssensorer till portar, genomförde en stamspolning och utförde underhållsarbete på ventilationsanläggningen i en av lokalerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har hyresjusteringar på hyresrätterna samt indexjusteringar på lokalhyrorna gjorts och bidragit till starkare kassaflöde.

Föreningen har en fortsatt bra ekonomi och ett starkt kassaflöde. Majoriteten av föreningens större och mer kostsamma underhållsbehov är betalda och några större kommande projekt finns ej i närtid.

Allt annat lika kommer föreningens kassaflöde att stärkas i takt med att dolda tillgångar säljs av och lånen minskar.

Avgifter

För närvarande finns det inga planer på att ändra avgifterna. Styrelsen följer dock ränte- och kostnadsutvecklingen noga och gör kontinuerligt en bedömning i frågan.

Konvertering av hyresrätter till bostadsrätter

Föreningen har sex attraktiva hyresrätter kvar som kan ombildas till bostadsrätter, sammanlagt 476 kvm. Dessa utgör så kallade dolda tillgångar som ska ställas mot föreningens skulder. När dessa dolda tillgångar säljs kommer de befintliga lånen att amorteras. Det uppskattade marknadsvärdet för lägenheterna i dagsläget är mer än tillräckligt för att täcka alla utestående lån.

Objekt-nr - Typ - Våning - Kvm

854-L004 - 3 rok - 2 - 87

854-L010 - 3 rok - 5 - 86

882-L002 - 3 rok - 1 - 84

882-L013 - 2 rok - BV - 62

882-L020 - 3 rok - 3 - 70

882-L007 - 3 rok - 4 - 87

Förändringar i avtal

Förändringar 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 försäljning av dolda tillgångar, ska framförallt användas till amortering.

Ny lokalhyresgäst

Föreningen har under året ingått ett nytt lokalhyresavtal på tre år med Taylord, med start från 1 januari 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 707 282	3 629 791	3 377 937	3 257 243
Resultat efter fin. poster	-1 859 292	-1 660 819	-2 826 997	-1 218 565
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	2 176 916	1 811 814	2 748 430	2 735 655
Taxeringsvärde	197 200 000	197 200 000	197 200 000	119 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	365	312	393	426
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	27,3	27,9	32,4	33,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 121	14 121	14 121	14 558
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 136	9 136	10 160	10 160
Sparande per kvm totalyta, kr	74	66	105	104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	25	43	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	140	138	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	215	198	207	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	2,82	1,03	0,89
Räntekänslighet (%)	38,70	38,70	35,91	34,15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	142 684 159	-	-	142 684 159
Upplåtelseavgifter	25 352 279	-	-	25 352 279
Fond, yttre underhåll	1 811 814	-	365 102	2 176 916
Balanserat resultat	-20 888 213	-1 660 819	-365 102	-22 914 133
Årets resultat	-1 660 819	1 660 819	-1 859 292	-1 859 292
Eget kapital	147 299 221	0	-1 859 292	145 439 930

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-22 914 133
Årets resultat	-1 859 292
Totalt	-24 773 425
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	591 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 472
Balanseras i ny räkning	-25 304 553
	-24 773 425

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 707 282	3 629 791
Övriga rörelseintäkter	3	91 468	75 069
Summa rörelseintäkter		3 798 750	3 704 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 067 150	-2 225 951
Övriga externa kostnader	9	-267 107	-181 365
Personalkostnader	10	-150 598	-159 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 121 156	-1 722 360
Summa rörelsekostnader		-4 606 012	-4 288 823
RÖRELSERESULTAT		-807 261	-583 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 547	52 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 112 578	-1 129 843
Summa finansiella poster		-1 052 031	-1 076 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 859 292	-1 660 819
ÅRETS RESULTAT		-1 859 292	-1 660 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	183 499 013	185 620 169
Pågående projekt		0	-0
Summa materiella anläggningstillgångar		183 499 013	185 620 169
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		183 499 013	185 620 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		227 975	211 121
Övriga fordringar	13	116 628	157 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	112 673	132 133
Summa kortfristiga fordringar		457 276	501 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 479 999	2 151 226
Summa kassa och bank		2 479 999	2 151 226
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 937 275	2 652 379
SUMMA TILLGÅNGAR		186 436 288	188 272 548

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 036 438	168 036 438
Fond för yttre underhåll		2 176 916	1 811 814
Summa bundet eget kapital		170 213 354	169 848 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 914 133	-20 888 213
Årets resultat		-1 859 292	-1 660 819
Summa fritt eget kapital		-24 773 425	-22 549 031
SUMMA EGET KAPITAL		145 439 930	147 299 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 687 500	16 687 500
Summa långfristiga skulder		16 687 500	16 687 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 375 000	23 375 000
Leverantörsskulder		156 204	155 016
Skatteskulder		46 774	83 008
Övriga kortfristiga skulder		137 988	141 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	592 892	531 471
Summa kortfristiga skulder		24 308 858	24 285 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 436 288	188 272 548

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-807 261	-583 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 121 156	1 722 360
	1 313 895	1 138 396
Erhållen ränta	60 547	52 988
Erlagd ränta	-1 112 578	-1 104 138
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261 864	87 246
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 877	-75 761
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 032	-1 246 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 773	-1 234 801
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-468 552
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-468 552
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	328 773	-1 703 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 151 226	3 854 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 479 999	2 151 226

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 035 264	1 035 264
Hysesintäkter, bostäder	708 528	679 070
Hysesintäkter, lokaler	1 928 752	1 822 730
Övriga intäkter	23 406	31 353
Vatten	3 998	3 996
El	0	50 046
Värme	7 334	7 332
Summa	3 707 282	3 629 791

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	3	7
Övriga intäkter	436	0
Övriga rörelseintäkter	91 029	75 062
Summa	91 468	75 069

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71 913	69 157
Besiktning och service	90 817	117 880
Städning	111 978	185 965
Snöskottning	-2 279	15 199
Summa	272 429	388 200

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 137
Bostäder VVS	9 752	0
Lokaler	0	12 604
Tvättstuga	35 778	48 360
Trapphus/port/entr	3 291	0
Källarutrymmen	8 022	0
Dörrar och lås/porttele	7 932	45 891
VA	60 305	0
Värme	607	0
Ventilation	25 061	9 491
El	17 417	2 507
Hissar	10 343	49 791
Summa	178 507	172 781

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Soprum/miljöanläggning	0	44 464
Dörrar och lås/porttele	60 472	179 034
Ventilation	0	3 000
Summa	60 472	226 498

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	120 718	110 370
Uppvärmning	659 639	612 344
Vatten	164 559	147 454
Sophämtning	118 902	112 077
Summa	1 063 818	982 245

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	71 902	65 558
Kabel-TV	12 188	11 963
Bredband	53 780	53 816
Arvode teknisk förvaltning	44 202	41 852
Fastighetsskatt	285 130	283 039
Korr. fastighetsskatt	24 722	0
Summa	491 924	456 228

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	12 526	8 298
Förbrukningsmaterial	942	0
Övriga förvaltningskostnader	43 590	49 036
Juridiska kostnader	90 291	15 298
Revisionsarvoden	41 611	34 745
Ekonomisk förvaltning	78 148	73 988
Summa	267 107	181 365

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 598	121 100
Sociala avgifter	36 000	38 047
Summa	150 598	159 147

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 112 578	1 129 843
Summa	1 112 578	1 129 843

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 493 784	187 517 860
Årets inköp	0	7 975 924
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 493 784	195 493 784
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 873 615	-8 151 255
Årets avskrivning	-2 121 156	-1 722 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 994 771	-9 873 615
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	183 499 013	185 620 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 148 125</i>	<i>89 148 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 400 000	68 400 000
Taxeringsvärde mark	128 800 000	128 800 000
Summa	197 200 000	197 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	116 628	157 899
Summa	116 628	157 899

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 886	45 093
Fastighetsskötsel	17 924	17 784
Städning	28 380	28 157
Försäkringspremier	12 165	11 072
Kabel-TV	3 205	3 069
Bredband	7 307	7 307
Förvaltning	19 806	19 651
Summa	112 673	132 133

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-03-25	3,59 %	16 687 500	16 687 500
Swedbank	2025-02-25	1,05 %	16 687 500	16 687 500
Swedbank	2025-03-28	3,09 %	6 687 500	6 687 500
Summa			40 062 500	40 062 500
Varav kortfristig del			23 375 000	23 375 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 062 500 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 836	19 479
El	9 572	10 945
Uppvärmning	86 499	93 743
Utgiftsräntor	106 288	73 669
Vatten	27 453	22 011
Förutbetalda avgifter/hyror	347 244	311 624
Summa	592 892	531 471

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 750 000	66 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under början 2025 investerat i nytt ventilationskretskort och rengöring av ventilation i lokal som ny hyresgäst (Taylord) hyr.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ali Jahan
Ordförande

Fanny Götesson
Styrelseledamot

Philip Alexander Green
Styrelseledamot

Shada Gharib
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carl Erik Wilhelm Segerros Östman
Auktoriserad revisor

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 10:16

DOCUMENT ID:

ryW_0Ea_kgg

ENVELOPE ID:

SkORE60klx-ryW_0Ea_kgg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjölejonet 1 och 2, 716460-1085 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALI REZA JAHAN ali.jhb@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:28 25.04.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.197.207
2. Philip Alexander Green phiagre@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 10:57 25.04.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.230
3. FANNY LOUISE GÖTESSON fannygotesson@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 09:00 28.04.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.213.88
4. SHADA GHARIB sg@sjolejonet.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:21 29.04.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.245.249
5. Erik Vilhelm Mattias Segerros mattias@segerros.se	Signed Authenticated	30.04.2025 12:28 30.04.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.126
6. Carl Erik Wilhelm Segerros Östman carl@segerros.se	Signed Authenticated	05.05.2025 14:22 05.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjölejonet 1 och 2

Org.nr 716460-1085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjölejonet 1 och 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjölejonet 1 och 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Carl Segerros Östman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 10:16

DOCUMENT ID:

B1URE601xx

ENVELOPE ID:

r1ICVp_kxl-B1URE601xx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättels1.pdf Sjölejonet 1 & 2.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Vilhelm Mattias Segerros mattias@segerros.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:26 30.04.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.126
2. Carl Erik Wilhelm Segerros Östman carl@segerros.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 14:21 05.05.2025 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.72.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed