

Årsredovisning för  
**Brf Syskrinet 14**  
769616-6094

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

SL  
AL   
JR FH  
AA NB 

# Brf Syskrinet 14

Org. nr 769616-6094

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syskrinet 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### År 2017

Fastigheten består av 144 lägenheter fördelade på följande sätt:

22 st 1 rok om 38 kvm

50 st 1 rok om 40 kvm

48 st 2 rok om 56 kvm

24 st 3 rok om 71 kvm

Fastigheten består även av 11 lokaler för uthyrning och källarförråd tillhörande respektive lägenhet samt utrymmen för tvättstugor och en del ytterligare gemensamma utrymmen.

### Styrelse

Under året 2017 har styrelsen utgjorts av:

2016-05-09 – 2017-06-13

Bertil Almqvist	Ordförande
Alfredo Arenas	Ledamot
Anna Möller	Ledamot
Amy Löfström	Ledamot
Sara Larsson	Ledamot
Jacob Bemgård	Ledamot
Nina Begner	Ledamot
Filip Garcia	Ledamot

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Peter Neveling.




## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Tomas Tjernberg.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-06-13.

## Fastigheter

Föreningen äger husen på fastigheten Syskrinet 14 i Stockholms kommun. Bostadsrättsföreningen Syskrinet 14 byggdes år 1941. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

## Lägenheter och lokaler

Av föreningens 125 medlemslägenheter har 21 överlåtits under året. Föreningen upplåter 19 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt. Under året har 2 hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
125	lägenheter, bostadsrätt
19	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
11	lokaler, hyresrätt

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 7 661 kvm, varav 7 228 utgör lägenhetsyta och 393 kvm utgör lokalyta.

På föreningens fastighet finns 9 parkeringsplatser och 8 garage.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Ekonomi

Styrelsen fokuserar i sin ekonomiska strategi på att upprätta ett kassaflöde i balans och med ett mindre fokus på resultatet. Kassaflödet skall med en flerårig horisont täcka driftkostnader, amorteringar och större investeringar enligt plan.

Under året har 2 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter vilket har medfört att dolt kapital frigjorts och ökat likviditeten i föreningens kassa. Föreningen har under året amorterat drygt 8,08 MSEK på dess långfristiga skulder.

I samband med att tidigare lån med bunden ränta gick ut under år 2017 så har nya räntor med banken omförhandlas vilket har medfört att föreningen fått en lägre effektiv ränta på totala långfristiga skulder.

Handwritten initials and names in blue and red ink: SL, FG, JB, AA, NB, and a signature.

Styrelsen kommer aktivt verka för att det dolda kapital som innehas i form av 19 hyresrätter, successivt omvandlas till bostadsrätter. Betydande likviditet kommer på så vis tillföras, som främst ska användas för ytterligare amorteringar av föreningens lån och därmed minska kostnadsmassan.

### Avgifter och hyror

Till följd av lägre räntekostnader och minskat lånebelopp på långfristiga skulder beslöt styrelsen att sänka avgiften för medlemmarna med 5 % med start fr.o.m. 2017-07-01. Styrelsen har som ambition att på sikt sänka avgifterna ytterligare och ha en avgiftsnivå som är lägre än jämförbara föreningar.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	6 968	6 577	7 117	7 197	7 046
Rörelseresultat (tkr)	-928	-3 608	129	1 305	823
Res. efter fin.poster (tkr)	-1 442	-4 442	-953	-303	-1 007
Balansomslutning (tkr)	161 263	165 425	163 302	164 514	169 818
Fond för yttre underhåll (tkr)	508	1 178	1 771	1 430	1 088
Soliditet (%)	80	76	73	68	66

### Väsentliga händelser under året

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra ekonomin. Föreningen har under året amorterat drygt 8,08 MSEK av långfristiga skulder och har fått en bättre total effektiv ränta jmf med föregående år.

Vissa underhållsprojekt har också genomförts under året, bland annat

- Ombildning av övernattningslokal
- Installation av två lyktstolpar
- Tak-reparation och rengöring
- Nya tvätt-inventarier
- Extra trädgårdsunderhåll, trädbeskrning
- Totalrenovering av en hyreslägenhet som har ombildats och sålts

*A*

*SL*  
*AM*  
*AL*  
*AA*  
*FG*  
*JB*  
*NB*



## Ombyggnad och underhåll

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	Takreparation
2017	Nya tvätt-inventarier
2016	Fönstermålning & oljat entréportar
2016	Renovering av ombildade hyresrätter
2016	Stamspolning
2016	Tvättutrustning
2015	Fönstermålning
2013	Sopkärl
2013	Tvättutrustning
2012	Låsbyte
2012	Byte låsbrickor

### Aktiviteter & övriga upplysningar

Under året genomfördes en höst- och en vårstädning i föreningen med god uppslutning.

### Förväntad framtida utveckling

#### Framtida underhåll

Under 2018 har föreningen planerat att:

- 1) Genomföra renovering av husfasaden närmast marken

Renoveringarna planeras att finansieras via föreningens sparkassa.

#### Ekonomi

Sänka avgifterna för medlemmarna med 5 % med start 2018-01-01.

*Handwritten signature*

*Handwritten initials: SL, FG, JB, AA, NB, and a signature*

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	124 483 729	17 488 661	1 177 769	-13 470 068	-4 441 697	125 238 394
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-669 970	669 970		
Balanseras i ny räkning				-4 441 697	4 441 697	
Upplåtelse av ny lägenhet	1 723 563	3 536 437				5 260 000
Årets resultat					-1 442 176	-1 442 176
<b>Belopp vid</b>	<b>126 207 292</b>	<b>21 025 098</b>	<b>507 799</b>	<b>-17 241 795</b>	<b>-1 442 176</b>	<b>129 056 218</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-17 241 795
Årets resultat	-1 442 176
<b>Totalt</b>	<b>-18 683 971</b>
Avsättning till yttre fond	1 000 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-19 683 971
<b>Summa</b>	<b>-18 683 971</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

*A*

*SL*  
*AL*  
*AA*  
*AL*  
*FF*  
*SB*  
*NB*  
*TH*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 930 734	6 573 078
Övriga rörelseintäkter		37 400	3 544
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 968 134</b>	<b>6 576 622</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 781 305	-8 030 809
Övriga externa kostnader	4	-167 673	-297 831
Personalkostnader och arvoden	5	-124 586	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 822 380	-1 757 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 895 944</b>	<b>-10 184 513</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-927 810</b>	<b>-3 607 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 396	56 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 762	-890 323
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-514 366</b>	<b>-833 806</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 442 176</b>	<b>-4 441 697</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 442 176</b>	<b>-4 441 697</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 442 176</b>	<b>-4 441 697</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten initials and signatures:*  
 SL  
 FG  
 AL  
 JB  
 AA  
 NB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	151 961 540	153 707 552
Inventarier, maskiner och installationer	7	173 496	249 864
Summa materiella anläggningstillgångar		152 135 036	153 957 416
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		152 135 036	153 957 416
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 275	12 500
Övriga fordringar	8	2 469 517	657 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 435	37 455
Summa kortfristiga fordringar		2 727 227	707 625
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		6 401 037	10 760 068
Summa kassa och bank		6 401 037	10 760 068
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		9 128 264	11 467 693
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		161 263 300	165 425 109

*Handwritten signature*

Handwritten initials and signatures: SL, AL, FG, JB, NB, AA



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 232 390	141 972 390
Fond för yttre underhåll		507 799	1 177 769
Summa bundet eget kapital		147 740 189	143 150 159
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 241 795	-13 470 068
Årets resultat		-1 442 176	-4 441 697
Summa fritt eget kapital		-18 683 971	-17 911 765
<b>Summa eget kapital</b>		<b>129 056 218</b>	<b>125 238 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 872 691	38 954 599
Summa långfristiga skulder		30 872 691	38 954 599
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		447 610	384 211
Skatteskulder		17 321	-
Övriga skulder		48 438	39 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		821 022	808 529
Summa kortfristiga skulder		1 334 391	1 232 116
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 263 300</b>	<b>165 425 109</b>

*AL*

*SL*  
*FG*  
*AL*  
*AA*  
*NB*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Altaner och balkonger	1%	(1%)
Lås	10%	(10%)
Spalje uteplats	10%	(10%)
Sophantering	5%	(5%)
Tvättutrustning	10%	(10%)
Tvättmaskin	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials and signatures: SL, AL, FG, JB, MB, AA]*

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 984 762	4 596 024
Hyror	1 906 799	1 942 461
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	39 173	34 593
	<b>6 930 734</b>	<b>6 573 078</b>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	81 665	164 980
Städning	194 932	184 023
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 778	2 160
Trädgårdsskötsel	203 887	117 624
Snöröjning	81 156	106 798
Reparationer	343 535	436 030
El	135 240	130 537
Uppvärmning	1 357 306	1 374 176
Vatten	246 225	234 223
Sophämtning	107 498	100 462
Försäkringspremie	139 277	127 585
Självrisk	-	35 500
Tomträttsavgäld	540 500	540 500
Fastighetsavgift bostäder	189 359	182 592
Fastighetsskatt lokaler	30 100	30 100
Övriga fastighetskostnader	33 729	41 769
Kabel-tv/Bredband/IT	350 877	114 146
Förvaltningsarvode ekonomi	149 719	171 405
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	877	925
Panter och överlåtelser	46 477	27 193
Förvaltningsarvode teknik	220 913	150 812
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	2 375
Juridiska åtgärder	17 398	28 216
Övriga externa tjänster	24 038	14 937
	<b>4 502 486</b>	<b>4 319 068</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	490 000	1 184 900
Lokaler	116 584	224 375
Gemensamma utrymmen	-	167 960
Tvättstuga	106 450	-
Installationer	53 920	-
VA/Sanitet	-	211 432
El	19 872	239 176
Tak	206 838	-
Fasader	22 470	3 125
Fönster	-	1 416 607
Mark	81 399	-
Gård	121 722	-
Övrigt	59 564	264 166
	<b>1 278 819</b>	<b>3 711 741</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>5 781 305</b>	<b>8 030 809</b>

*A*

*SL*  
*FG*  
*AA*  
*AA*  
*BB*  
*NB*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	8 043	1 458
Konsultarvode	134 831	273 278
Besiktnings- och utredningskostnader	1 704	-
Revisionarvode	23 095	23 095
<b>Summa</b>	<b>167 673</b>	<b>297 831</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	94 800	75 000
Sociala kostnader	29 786	23 565
	<b>124 586</b>	<b>98 565</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	157 059 759	157 059 759
-Ombyggnad	8 950 895	8 950 895
-Mark	-	-
	<u>166 010 654</u>	<u>166 010 654</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 303 102	-10 605 546
-Årets avskrivning enligt plan	-1 746 012	-1 697 556
	<u>-14 049 114</u>	<u>-12 303 102</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>151 961 540</b>	<b>153 707 552</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	63 393 000	63 393 000
Mark	46 617 000	46 617 000
	<u>110 010 000</u>	<u>110 010 000</u>
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	3 010 000	3 010 000
	<u>110 010 000</u>	<u>110 010 000</u>

*Handwritten mark*

*Handwritten initials: SL, FG, JB, NB, AA, DM, AL*



## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	381 836	231 586
-Nyanskaffningar	-	150 250
	<u>381 836</u>	<u>381 836</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-131 972	-72 220
-Årets avskrivning enligt plan	-76 368	-59 752
	<u>-208 340</u>	<u>-131 972</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>173 496</b>	<b>249 864</b>

## Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	444	955
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 469 073	648 670
Skattefodran	-	8 045
	<u>2 469 517</u>	<u>657 670</u>

## Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank	6 401 037	10 760 068
<b>Summa</b>	<b>6 401 037</b>	<b>10 760 068</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SBAB		0,65%	2 561 713	-32 302	2 591 551
SBAB		0,90%	6 310 978	-56 361	6 363 048
SBAB		1,10%	12 000 000		12 000 000
SBAB		1,04%	10 000 000		18 000 000
			<u>30 872 691</u>	<u>-88 663</u>	<u>38 954 599</u>

## Övriga noter

A

SL  
FG  
AL  
JB  
NB  
AA



### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Q

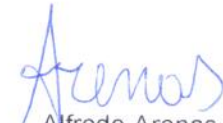
SL  
AL  
FG  
JB  
NB  
AA

## Underskrifter

Stockholm 2018 - 05 - 06



Bertil Almqvist  
Ordförande



Alfredo Arenas  
Styrelseledamot



Nina Begner  
Styrelseledamot



Anna Möller  
Styrelseledamot



Amy Löfström  
Styrelseledamot



Jacob Bengård  
Styrelseledamot



Sara Larsson  
Styrelseledamot



Filip Garcia  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 05 - 06.



Peter Neveling

Auktoriserad revisor



Handwritten initials and signatures in blue and red ink, including 'SL', 'AL', 'FG', 'JP', 'NB', and 'AA'.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Syskrinet 14, org. nr 769616-6094

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Syskrinet 14 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 31 december 2017 och av föreningens 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. 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, 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Syskrinet 14 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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*

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 utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 inriktar 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 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 2018-05-06

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

Bilaga 1:

**Kassaflödesanalys**

	<b>2017 (tkr)</b>
Medlemsavgifter	4 985
Hyror (lägenheter, lokaler, garage)	1 907
Upplåtelse av bostadsrätter (ombildade hyresrätter)	5 260
Övriga Intäkter 1)	109
<b>Summa inflöden</b>	<b>12 261</b>
Driftskostnader	-4 502
Investeringar av engångskaraktär	0
Räntor	-547
Amorteringar	-8 082
Övriga utgifter (bl. a. planerat underhåll)	-1 571
<b>Summa utflöden</b>	<b>-14 702</b>
Förändringar rörelsekapital 2)	-1 917
<b>Netto kassaflöde under året</b>	<b>-4 359</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 760</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 401</b>

1) Innefattar Ränteintäkter 32,4 tkr, Överlåtelseavgifter 21,3 tkr, Pantsättningsavgifter 17,9 tkr och Försäkringsersättningar 37,4 tkr

2) Kassapåverkaden förändringar i korta fordringar och korta skulder

Vid årets slut 2017 hade föreningen likvida medel uppgående till 6 401 tkr, vilket är en minskning med 4 359 tkr jämfört med föreningens likvida medel vid utgången år 2016. En stor orsakande faktor till minskningen av likvida medel beror på att föreningen amorterade 8 082 tkr under år 2017.

Handwritten initials and signatures in blue and red ink, including "SL", "AL", "JB", "FG", "NB", "AA", and a large signature.