Årsredovisning för

Brf Syskrinet 14

769616-6094

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

FZ
SL
JB
AA
JH

Brf Syskrinet 14

Org. nr 769616-6094

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syskrinet 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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 2016

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 2016 har styrelsen utgjorts av:

2016-05-09 – 2017-06-13

Bertil Almqvist	Ordförande
Alfredo Arenas	Ledamot
Joakim Holmquist	Ledamot
Anna Möller	Ledamot
Faniel Zerai	Ledamot
Amy Löfström	Ledamot
Sara Larsson	Ledamot
Jacqueline Karlsson	Ledamot
Jacob Bemgård	Ledamot
Nina Begner	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 11 protokollförda sammanträden.

SL
JB
NB
AA
AL
JH

Revisor
Revisor har varit Peter Neveling.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Tomas Tjernberg.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-09.

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 123 medlemslägenheter har 12 överlåtits under året. Föreningen upplåter 21 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt. Under året har 4 hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
123	lägenheter, bostadsrätt
21	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 driftskostnader, amorteringar och större investeringar enligt plan.

Under året har 4 hyresrätter omvandlats till bostadsrätter vilket medfört att dolt kapital frigörs och därmed ökat likviditeten i föreningens kassa. Föreningen har under året amorterat drygt 3,66 MSEK på dess långfristiga skulder.

SL
JB
AA
NB
JH

Under det gångna året utfördes en rad större underhållsarbeten så som: fönstermålning, stamspolning och renovering av hyresrätter som har ombildats till bostadsrätter och sålts. Trots att underhållen medförde stora kostnader under 2016 och att föreningen amorterade drygt 3,66 MSEK på sina långfristiga lån samt hade en hyresfri månad i december så gick föreningen med ett positivt kassaflödesresultat.

Under 2017 avser styrelsen amortera 8 MSEK på ett av de bundna lånen i samband med dess villkorsändringsdag 2017-06-02.

Styrelsen kommer aktivt verka för att det dolda kapital som innehas i form av 21 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 framtida minskade lånebelopp på långfristiga skulder har styrelsen beslutat 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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 577	7 117	7 197	7 046	5 894
Rörelseresultat (tkr)	-3 608	129	1 305	823	-503
Res. efter fin.poster (tkr)	-4 442	-953	-303	-1 007	-2 502
Balansomslutning (tkr)	165 425	163 302	164 514	169 818	166 043
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 178	1 771	1 430	1 088	898
Soliditet (%)	76	73	68	66	65

Väsentliga händelser under året

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att förbättra ekonomin. Föreningen har under året amorterat drygt 3,66 MSEK av långfristiga lån.

Flera underhållsprojekt har också genomförts under året, bland annat

- Fönstermålning
- Stamspolning
- Oljat entréportar
- Byte av inventarier i tvättstugan på Bergslagsvägen 21 (ny tvättmaskin, torkskåp och torktumlare)
- Underhåll av utemöbler (slipning & målning)
- Byte av befintlig utebelysning

- Utökat fasadbelysning på fastigheterna mittemot tunnelbanan
- Rensning av takrännor och stuprör
- Renovering av hyreslokal, Bergslagsvägen 39
- Återuppbyggnad av golv i källarförråd på Bergslagsvägen 21
- Totalrenovering av tre hyreslägenheter som har ombildats och sålts
- Geotekniska undersökningar

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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 2017 har föreningen planerat att:

1) Genomföra gruppanslutning av bredband för samtliga lägenheter
2) Ombilda en hyreslokal till övernattningslägenhet (disponibel till medlemmarna)
3) Byta ut tvättmaskin, torktumlare och torkskåp i tvättstugan på Brommabågen 13
4) Slutföra den geotekniska undersökningen för att hitta bästa lösningen för markförhållanden kring husen.

Ekonomi

Föreningen kommer under året omvandla minst två hyresrätter till bostadsrätter och därmed tillföra ytterligare kapital.
Amortera 8 MSEK på ett av lånen vars villkorsändringsdag löper ut i juni.
Överskottslikvidet ska användas för att amortera föreningens lån samt täcka vissa underhållskostnader.

FZ SL NB JB AL AA JH

Förslag till resultatdisposition
Föreningsstämman har följande ansamlade förlust att behandla:

Ansamlad förlust	-13 470 068
Årets resultat	-4 441 697
	-17 911 765

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond enl stadgar	330 030
I anspråktagande av yttre avs årets underhåll	-1 000 000
I ny räkning balanseras	-17 241 795
	-17 911 765

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

FZ SL NB JB AL AA JM

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	6 573 078	7 116 865
Övriga rörelseintäkter		3 544	-
Summa rörelseintäkter		6 576 622	7 116 865
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-8 030 809	-4 964 850
Övriga externa kostnader	*4*	-297 831	-210 786
Personalkostnader och arvoden	*5*	-98 565	-85 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 757 308	-1 727 258
Summa rörelsekostnader		-10 184 513	-6 988 083
Rörelseresultat		-3 607 891	128 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 517	41 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890 323	-1 122 632
Summa finansiella poster		-833 806	-1 081 626
Resultat efter finansiella poster		-4 441 697	-952 844
Resultat före skatt		-4 441 697	-952 844
Skatter			
Årets resultat		-4 441 697	-952 844

SL
FZ
NB
JB
AA
JH

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	153 707 552	155 405 108
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	249 864	159 366
Summa materiella anläggningstillgångar		153 957 416	155 564 474
Summa anläggningstillgångar		153 957 416	155 564 474
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 500	5 640
Övriga fordringar	*8*	657 670	2 437 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 455	230 951
Summa kortfristiga fordringar		707 625	2 673 805
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		10 760 068	5 064 117
Summa kassa och bank		10 760 068	5 064 117
Summa omsättningstillgångar		11 467 693	7 737 922
SUMMA TILLGÅNGAR		165 425 109	163 302 396

SL
JH

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*10*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 972 390	131 832 390
Fond för yttre underhåll		1 177 769	1 770 892
Summa bundet eget kapital		143 150 159	133 603 282
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 470 068	-13 110 347
Årets resultat		-4 441 697	-952 844
Summa fritt eget kapital		-17 911 765	-14 063 191
Summa eget kapital		125 238 394	119 540 091
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	38 954 599	42 619 111
Summa långfristiga skulder		38 954 599	42 619 111
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		384 211	316 773
Övriga skulder		39 376	24 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		808 529	802 202
Summa kortfristiga skulder		1 232 116	1 143 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 425 109	163 302 396

SL
JB
AA

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)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
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.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	*2015*
Årsavgifter	4 596 024	4 823 798
Hyror	1 942 461	2 245 705
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 593	47 362
	6 573 078	**7 116 865**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	*2015*
Drift		
Fastighetsskötsel	164 980	160 399
Städning	184 023	194 290
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 160	-
Trädgårdsskötsel	117 624	2 199
Snöröjning	106 798	124 646
Reparationer	436 030	371 200
El	130 537	118 309
Uppvärmning	1 374 176	1 277 723
Vatten	234 223	210 786
Sophämtning	100 462	128 175
Försäkringspremie	127 585	154 567
Självrisk	35 500	-
Tomträttsavgäld	540 500	540 500
Fastighetsavgift bostäder	182 592	178 992
Fastighetsskatt lokaler	30 100	27 710
Övriga fastighetskostnader	41 769	42 134
Kabel-tv/Bredband/IT	114 146	98 897
Förvaltningsarvode ekonomi	171 405	169 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	925	3 997
Panter och överlåtelser	27 193	47 351
Förvaltningsarvode teknik	150 812	150 465
Teknisk förvaltning utöver avtal	2 375	3 483
Juridiska åtgärder	28 216	8 678
Övriga externa tjänster	14 937	16 281
	4 319 068	4 030 414
Underhåll		
Bostäder	1 184 900	363 000
Lokaler	224 375	-
Gemensamma utrymmen	167 960	-
VA/Sanitet	211 432	-
El	239 176	45 820
Byggnad	-	74 841
Fasader	3 125	-
Fönster	1 416 607	450 775
Övrigt	264 166	-
	3 711 741	934 436
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**8 030 809**	**4 964 850**

FZ SL
JB
NB
AA
JM

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	*2015*
Porto / Telefon	1 458	839
Konsultarvode	273 278	186 853
Revisionarvode	23 095	23 094
Summa	**297 831**	**210 786**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	*2015*
Styrelsearvode	75 000	65 000
Sociala kostnader	23 565	20 189
	98 565	**85 189**

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	157 059 759	157 059 759
-Ombyggnad	8 950 895	8 950 895
-Mark	-	-
	166 010 654	166 010 654
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 605 546	-8 907 990
-Årets avskrivning enligt plan	-1 697 556	-1 697 556
	-12 303 102	-10 605 546
Redovisat värde vid årets slut	**153 707 552**	**155 405 108**
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 393 000	68 270 000
Mark	46 617 000	45 501 000
	110 010 000	113 771 000
Bostäder	107 000 000	111 000 000
Lokaler	3 010 000	2 771 000
	110 010 000	113 771 000

FZ NB SL JB AA JH

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	231 586	212 591
-Nyanskaffningar	150 250	18 995
	381 836	231 586
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-72 220	-42 518
-Årets avskrivning enligt plan	-59 752	-29 702
	-131 972	-72 220
Redovisat värde vid årets slut	**249 864**	**159 366**

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	*2015-12-31*
Skattekonto	955	778
Avräkningskonto Fastighetsägarna	648 670	2 418 929
Skattefodran	8 045	14 035
Fordringar	-	3 472
	657 670	**2 437 214**

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Bank	10 760 068	5 064 117
Summa	**10 760 068**	**5 064 117**

FZ SL
NB SR
AA
JH

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital/Ansamlad förlust*		
	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	120 795 765	11 036 625	1 770 892	-13 110 347	-952 844	119 540 091
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-593 123	593 123		
Balanseras i ny räkning				-952 844	952 844	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	3 687 964	6 452 036				10 140 000
Årets resultat					-4 441 697	-4 441 697
Belopp vid årets utgång	**124 483 729**	**17 488 661**	**1 177 769**	**-13 470 068**	**-4 441 697**	

Totalt bundet eget kapital	**Totalt fritt eget kapital**	**Summa eget kapital**
143 150 159	**-17 911 765**	**125 238 394**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2016-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2015-12-31*
SBAB	Rörligt lån	0,82%	2 591 551	-27 560	2 619 111
SBAB	Rörligt lån	0,84%	6 363 048	-3 636 952	10 000 000
SBAB	2018-06-12	1,10%	12 000 000		12 000 000
SBAB	2017-06-02	3,67%	18 000 000		18 000 000
			38 954 599	**-3 664 512**	**42 619 111**

FZ SL JB AA JH

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	**75 000 000**	**75 000 000**

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	*2015-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

SL
SB
AA
JM

Underskrifter

Stockholm 2017 - 05 - 22

Bertil Almqvist
Ordförande

Alfredo Arenas
Styrelseledamot

Joakim Holmquist
Styrelseledamot

Anna Möller
Styrelseledamot

Amy Löfström
Styrelseledamot

Faniel Zerai
Styrelseledamot

Sara Larsson
Styrelseledamot

Jacqueline Karlsson
Styrelseledamot

Jacob Bemgård
Styrelseledamot

Nina Begner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 05 - 22.

Peter Neveling

Auktoriserad revisor

SL
FZ NB
JB
AA
JH

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 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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 2016 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 revisionssed 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 2016-01-01 -- 2016-12-31 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 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 2017-05-22

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Bilaga 1:

Kassaflödesanalys

	2016 (tkr)
Medlemsavgifter	4 596
Hyror (lägenheter, lokaler, garage)	1 942
Upplåtelse av bostadsrätter (ombildade hyresrätter)	10 140
Övriga Intäkter 1)	95
Summa inflöden	**16 773**
Driftskostnader	-4 319
Investeringar av engångskaraktär 2)	-150
Räntor	-890
Amorteringar	-3 665
Övriga utgifter (bl.a. planerat underhåll)	-4 108
Summa utflöden	**-13 132**
Förändringar rörelsekapital 3)	2 055
Netto kassaflöde under året	**5 696**
Likvida medel vid årets början	**5 064**
Likvida medel vid årets slut	**10 760**

1) Innefattar Ränteintäkter 57 tkr, Överlåtelseavgifter 16 tkr, Pantsättningsavgifter 19 tkr, Försäkringsersättningar 1 tkr och Övriga rörelseintäkter 2 tkr

2) Nya tvättmaskiner, torktumlare & torkskåp 150 tkr

3) Kassapåverkaden förändringar i korta fordringar och korta skulder

Vid årets slut 2016 hade föreningen likvida medel uppgående till 10 760 tkr, vilket är en ökning med 5 696 tkr jämfört med föreningens likvida medel vid utgången år 2015

SL
JB
AA
JH