

Årsredovisning för
Brf Syskrinet 14
769616-6094

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Handwritten initials:
AL NB AA
MZ
JB
SL

Brf Syskrinet 14

Org. nr 769616-6094

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Syskrinet 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 2018 har styrelsen utgjorts av:

2017-06-13 – 2018-05-29

Bertil Almqvist	Ordförande
Alfredo Arenas	Ledamot
Anna Möller	Ledamot
Amy Löfström	Ledamot
Sara Larsson	Ledamot
Jacob Bemgård	Ledamot
Nina Begner	Ledamot
Moa Zeidlitz	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.

Revisor

Revisor har varit Peter Neveling.

A

AA
NB
AL
MZ
JB
SL

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Tomas Tjernberg och Christer Thomasfolk.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-29.

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 12 överlåtits under året. Föreningen upplåter 19 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt. Under året har inga 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 driftskostnader, amorteringar och större investeringar enligt plan.

Föreningen har under året amorterat drygt 110 tkr på dess långfristiga skulder.

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.

Handwritten initials in blue ink: AL, NB, AA, MZ, JB, SL.

Avgifter och hyror

Föreningen sänkte avgifterna för medlemmarna med 5 % med start 2018-01-01. Styrelsen har som ambition att på sikt sänka avgifterna ytterligare och ha en avgiftsnivå som är lägre än jämförbara föreningar.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	6 604	6 968	6 577	7 117	7 197
Rörelseresultat (tkr)	-4 066	-928	-3 608	129	1 305
Res. efter fin.poster (tkr)	-4 342	-1 442	-4 442	-953	-303
Balansomslutning (tkr)	156 675	161 263	165 425	163 302	164 514
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 508	508	1 178	1 771	1 430
Soliditet (%)	80	80	76	73	68

Väsentliga händelser under året

Föreningen har genomfört ett större underhållsprojekt fasad- markarbete kring samtliga hus.

Vissa underhållsprojekt har också genomförts under året, bland annat

- Kompletterande asfaltering i området
- Underhåll av parkeringsplatser

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Fasad- markarbete
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

AA
AL MB
MZ
SL

Aktiviteter & övriga upplysningar

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

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Föreningen har för avsikt att renovera trapphusen enligt underhållsplanen.

M

AA
NB
AL
MZ
SL *JB*

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	6 604	6968	6577	7117
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 342	-1442	-4442	-953
Soliditet (%)	79,6	80	76	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	126 207 292	21 025 098	507 799	-17 241 795	-1 442 176	129 056 218
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
Balanseras i ny räkning				-1 442 176	1 442 176	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-4 342 445	-4 342 445
Belopp vid årets utgång	126 207 292	21 025 098	1 507 799	-19 683 971	-4 342 445	124 713 773

Handwritten notes and initials in blue ink: AA, AL NB, MZ, SL, JB.

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-19 683 971
Årets resultat	-4 342 445
Totalt	<u>-24 026 416</u>
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	330 000
Uttag ur yttre fond	-1 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>-23 356 416</u>
Summa	-24 026 416

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

Handwritten notes and initials: AA, AB, MZ, SL, SB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 604 289	6 930 734
Övriga rörelseintäkter		38 419	37 400
Summa rörelseintäkter		6 642 708	6 968 134
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-8 566 236	-5 781 305
Övriga externa kostnader	4	-123 474	-167 673
Personalkostnader och arvoden	5	-197 130	-124 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 822 380	-1 822 380
Summa rörelsekostnader		-10 709 220	-7 895 944
Rörelseresultat		-4 066 512	-927 810
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 017	32 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 950	-546 762
Summa finansiella poster		-275 933	-514 366
Resultat efter finansiella poster		-4 342 445	-1 442 176
Resultat före skatt		-4 342 445	-1 442 176
Skatter			
Årets resultat		-4 342 445	-1 442 176

A

AA
NB
AL
MZ
SL JB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	150 215 528	151 961 540
Inventarier, maskiner och installationer	7	97 128	173 496
Summa materiella anläggningstillgångar		150 312 656	152 135 036
Summa anläggningstillgångar		150 312 656	152 135 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 086	2 275
Övriga fordringar	8	2 663 735	2 469 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		271 319	255 435
Summa kortfristiga fordringar		2 946 140	2 727 227
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		3 418 860	6 401 037
Summa kassa och bank		3 418 860	6 401 037
Summa omsättningstillgångar		6 365 000	9 128 264
SUMMA TILLGÅNGAR		156 677 656	161 263 300

R

AA
NB
AL
SL
JB
MZ
SL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 232 390	147 232 390
Fond för yttre underhåll		1 507 799	507 799
Summa bundet eget kapital		148 740 189	147 740 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 683 971	-17 241 795
Årets resultat		-4 342 445	-1 442 176
Summa fritt eget kapital		-24 026 416	-18 683 971
Summa eget kapital		124 713 773	129 056 218
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	30 762 687	30 872 691
Summa långfristiga skulder		30 762 687	30 872 691
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		327 177	447 610
Skatteskulder		17 922	17 321
Övriga skulder		64 103	48 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		791 994	821 022
Summa kortfristiga skulder		1 201 196	1 334 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 677 656	161 263 300

A

all
SL *AL* *AA* *NB*
84 *MZ* *SB*

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 634 253	4 984 762
Hyror	1 907 966	1 906 799
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 070	39 173
Övriga hyresintäkter	36 000	-
	6 604 289	6 930 734

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	86 790	81 665
Städning	205 232	194 932
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 908	7 778
Trädgårdsskötsel	293 067	203 887
Snöröjning	114 876	81 156
Reparationer	188 198	343 535
El	156 630	135 240
Uppvärmning	1 348 509	1 357 306
Vatten	140 957	246 225
Sophämtning	143 147	107 498
Försäkringspremie	163 792	139 277
Tomträttsavgäld	540 500	540 500
Fastighetsavgift bostäder	192 528	189 360
Justering skatt föregående år	971	
Fastighetsskatt lokaler	30 100	30 100
Övriga fastighetskostnader	58 596	33 729
Kabel-tv/Bredband/IT	171 191	350 877
Förvaltningsarvode ekonomi	158 065	149 719
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 825	877
Panter och överlåtelse	31 965	46 477
Förvaltningsarvode teknik	221 469	220 913
Juridiska åtgärder	109 385	17 398
Övriga externa tjänster	17 250	24 038
	4 378 951	4 502 487
Underhåll		
Bostäder	-	490 000
Lokaler	-	116 584
Gemensamma utrymmen	77 188	-
Tvättstuga	-	106 450
Installationer	-	53 920
VA/Sanitet	3 849	-
El	-	19 872
Tak	-	206 838
Fasader	1 931 474	22 470
Mark	1 484 470	81 399
Gård	64 714	121 722
Övrigt	625 589	59 564
	4 187 284	1 278 819
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 566 235	5 781 306

f

AA
AL NB
MZ
JB
SL

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 382	8 043
Konsultarvode	90 797	134 831
Besiktnings- och utredningskostnader	5 113	1 704
Revisionarvode	26 182	23 095
Summa	123 474	167 673

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	150 000	94 800
Sociala kostnader	47 130	29 786
	197 130	124 586

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 049 114	-12 303 102
-Årets avskrivning enligt plan	-1 746 012	-1 746 012
	-15 795 126	-14 049 114
Redovisat värde vid årets slut	150 215 528	151 961 540
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 393 000	63 393 000
Mark	46 617 000	46 617 000
	110 010 000	110 010 000
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	3 010 000	3 010 000
	110 010 000	110 010 000

Handwritten notes and initials in blue ink: SL, AA, AB, MZ, and a signature.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	381 836	381 836
	381 836	381 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-208 340	-131 972
-Årets avskrivning enligt plan	-76 368	-76 368
	-284 708	-208 340
Redovisat värde vid årets slut	97 128	173 496

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 704	445
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 661 031	2 469 073
	2 663 735	2 469 518

Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank	3 418 860	6 401 037
Summa	3 418 860	6 401 037

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SBAB		0,71%	2 529 410	-32 303	2 561 713
SBAB		0,83%	6 254 609	-56 369	6 310 978
SBAB		0,83%	11 978 668	-21 332	12 000 000
SBAB		1,04%	10 000 000		10 000 000
			30 762 687	-110 004	30 872 691

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000

R

*AA
NB
AL
MZ
SL
-37*

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

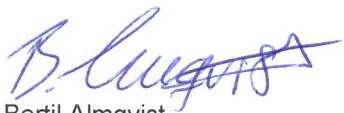
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



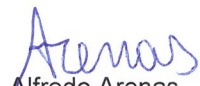
AA
AL NB
MZ
SL JB

Underskrifter

Stockholm 2019 - 04 - 26



Bertil Almqvist
Ordförande



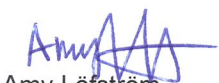
Alfredo Arenas
Styrelseledamot



Nina Begner
Styrelseledamot



Anna Möller
Styrelseledamot



Amy Löfström
Styrelseledamot



Jacob Bemgård
Styrelseledamot



Sara Larsson
Styrelseledamot



Moa Zeidlitz
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05-02.



Peter Neveling

Auktoriserad revisor

Bilaga 1:

Kassaflödesanalys

	2018 (tkr)
Medlemsavgifter	4 634
Hyror (lägenheter, lokaler, garage)	1 908
Upplåtelse av bostadsrätter (ombildade hyresrätter)	0
Ovriga Intäkter 1)	118
Summa inflöden	6 661
Driftskostnader	-4 379
Investeringar av engångskaraktär	0
Räntor	-294
Amorteringar	-110
Övriga utgifter (bl.a. planerat underhåll)	-4 508
Summa utflöden	-9 291
Förändringar rörelsekapital 2)	-352
Netto kassaflöde under året	-2 982
Likvida medel vid årets början	6 401
Likvida medel vid årets slut	3 419

1) Innefattar Ränteintäkter 18 tkr, Overlåtelseavgifter 17 tkr, Pantsättningsavgifter 9 tkr, Ersättning från hyresgäst/brf-innehavare 24 tkr, Övernattningslgh 12 tkr och Försäkringsersättningar 38 tkr

2) Kassapåverkaden förändringar i korta fordringar och korta skulder

Vid årets slut 2018 hade föreningen likvida medel uppgående till 3 419 tkr, vilket är en minskning med -2 982 tkr jämfört med föreningens likvida medel vid utgången år 2017. En stor orsakande faktor till minskningen av likvida medel beror på att föreningen hade stora underhållskostnader uppgående till 4 187 tkr under år 2018.

AA
NB
AL
MZ
SB

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 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 och av föreningens finansiella 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 misstag.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut, som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- * identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis, som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för min revision, 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 2018-01-01 -- 2018-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

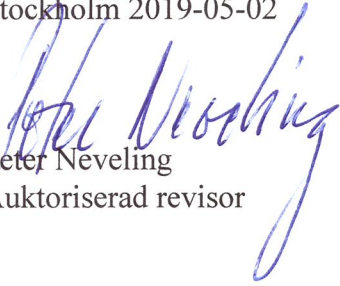
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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 2019-05-02


Peter Neveling
Auktoriserad revisor