

Årsredovisning för
Brf Vi i femman
716418-8059

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Handwritten signatures:
H. C. AA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vi i femman, 716418-8059 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Brf Vi i femman.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett Privatbostadsföretag.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

På årsstämman den 16 maj 2017 valdes till ordinarie styrelsemedlemmar:

Ledamöter:

Ellinor Olsson	Omval 1 år	Ordförande
Jacob Ideskog	Nyval 2 år	Kassör
Sara Flodin	Nyval 2 år	
Christina Halford	Omval 1 år	
Katarina von Arndt	Omval 1 år	

Suppleanter:

Anna Gyllestierna	Omval 1 år
Lena Piscator	Omval 1 år
Brigitte Munch	Omval 1 år

Revisorer:

Extern revisor: Ola Trané (BoRevision i Sverige AB)

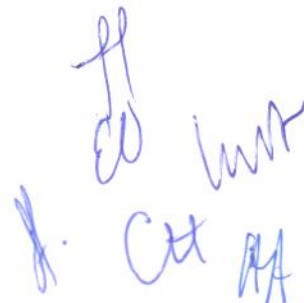
Intern revisor: Anders Nyberg

Revisorsuppleant: Alex Amnéus

Valberedning

Till valberedning valdes:

Anders Thelin
Hans Blyme
Maria Ploman



Information om fastigheten

Fastigheten förvärvades den 28 mars 1996. Föreningens stadgar är registrerade på Bolagsverket 2014-11-17 (ersätter de som var registrerade 1996-11-28).

Föreningen äger fastigheten Muttern 8 med adress Heleneborgsgatan 5 A-C, Stockholm. Den består av ett gatuhus med två trapphus (A och B) samt ett gårdshus med ett trapphus (C). För gemensamt nyttjande finns tvättstuga samt barnvagnsrum.

Föreningens samtliga 35 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 2523 m². Vidare uthyrs i gatuplan tre mindre butik/kontorslokaler på sammanlagt 248 m².

Fastigheten är ansluten till Comhem avseende tv och bredband. Programutbudet samt bredbandsabonnemang betalas av respektive abonnent.

Föreningens fastighet har under året varit betryggande fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har förvaltats kameralt och tekniskt av Valvet Förvaltning AB.

Fastigheten är tillbyggd med 22 st balkonger, ett franskt fönster och tre uteplatser. Dessa har bekostats av respektive bostadsrättshavare. För att säkra framtida underhållsbehov inbetalas löpande 10kr/mån och balkong till en s.k. balkongfond. Villkoren för nyttjandet och underhåll av balkongerna regleras i separata avtal mellan föreningen och respektive bostadsrättshavare.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet per den 31 december 2017 var 65 822 000 kr varav bostadsdelens värde utgjorde 62 600 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls den 16:a maj 2017 på Kristinehovs malmgård.

Vi utgången av 2017 hade föreningen 54 (54) medlemmar. Under året har 4 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har årliga vår- och höststäddagar då gemensamma utrymmen städas och trädgården iordningställs för säsongen.

Styrelsen har haft 8 (11) protokollförda möten under året.

Föreningen har vidare haft 2 stycken andrahandsupplåtelser under räkenskapsåret. Avgiften för andrahandsupplåtelsen per uthyrd lägenhet har under räkenskapsåret i enlighet med föreningens stadgar uppgått 5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Investeringar, reparationer och underhåll

Löpande underhålls arbete görs enligt en etablerad underhållsplan. Underhållsplanen togs fram i samarbete med Sustend AB under 2014 och uppdaterades 2016.

Under 2017 har upphandling och planering av hissrenovering utförts. Hissarna byts ut av Amsler hiss, som blir driftsansvarig för de nya hissarna under 5 år. Arbetet utfördes januari-februari 2018.

Ytterligare 6 lägenheter bytte till säkerhetsdörrar, som beställdes under hösten 2017, men installeras under första månaderna 2018.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'J. Ed', 'Cot', and 'AA'.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2 071	2 026	1 970	1 750	1 737
Resultat efter finansiella poster, tkr	-246	-296	-323	-484	-65
Soliditet*	56	56	61	69	70
Bostadsrättsyta	2 523	2 523	2 523	2 523	2 523
Total yta (bostäder och lokaler)	2 771	2 771	2 771	2 771	2 771
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	701	689	654	569	569
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 258	4 277	3 584	2 454	2 474
Fastighetens belåningsgrad**, %	16,32	16,40	16,19	11,08	11,17
Taxeringsvärde, tkr	65 822	65 822	55 865	55 865	55 865
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	15 754	15 754	15 754	15 754	15 754
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	126,31	126,31	126,31	60,48	60,48
Avskrivning / kvm total yta	247	246	305	256	116
Elkostnad / kvm total yta	21	20	17	18	21
Värmekostnad / kvm total yta	179	188	172	173	180
Vattenkostnad / kvm total yta	26	17	15	17	16

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

***) Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

Under 2018 utförs det beställda hissbytet. Utöver det installerar föreningen bredband via fiber för samtliga medlemmar, samt gör en justering av värmesystemet.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	15 143 216	610 776	1 392 278	-2 345 260	-295 685
Avsättning till yttre fond			350 000	-350 000	
Resultatdisposition				-295 685	295 685
Årets resultat					-245 897
	15 143 216	610 776	1 742 278	-2 990 945	-245 897

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-2 990 945
årets resultat	-245 897
Totalt	-3 236 842

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	350 000
uttag ur yttre fond	-47 603
balanseras i ny räkning	-3 539 239
Summa	-3 236 842

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A. 90 H", "LMA", "CA", and "AA".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	2 070 884	2 025 722
		<u>2 070 884</u>	<u>2 025 722</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-105 890	-85 749
Reparationer	4	-109 724	-267 386
Underhåll	5	-47 603	-45 049
Taxebundna kostnader	6	-718 272	-735 373
Försäkring och avgäld	7	-51 745	-45 401
Fastighetsskatt		-78 245	-76 600
Förvaltningskostnader	8	-228 784	-209 213
Styrelsearvode	9	-32 632	-31 349
Fastighetskostnader		<u>-1 372 895</u>	<u>-1 496 120</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		697 989	529 602
Avskrivningar		-853 565	-681 097
Rörelseresultat		-155 576	-151 495
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		-	109
Räntekostnader och liknande kostnader	10,16	-90 321	-144 299
Resultat efter finansiella poster		-245 897	-295 685
Årets resultat		-245 897	-295 685

*H. 20 H
C.H. AA*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	18 691 864	19 297 960
Fastighetsförbättringar	12	5 271 299	1 357 671
Pågående arbeten	13	-	4 113 931
		<u>23 963 163</u>	<u>24 769 562</u>
Summa anläggningstillgångar		23 963 163	24 769 562
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	5 050
Övriga fordringar	14	14 290	14 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 671	94 509
		<u>117 961</u>	<u>113 843</u>
Kassa och bank		1 503 240	1 041 220
Summa omsättningstillgångar		1 621 201	1 155 063
SUMMA TILLGÅNGAR		25 584 364	25 924 625

*H. 20 11
C.H. 11/17
AA*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 143 216	15 143 216
Upplåtelseavgifter		610 776	610 776
Fond för yttre underhåll		1 742 278	1 392 278
		<u>17 496 270</u>	<u>17 146 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 990 945	-2 345 260
Årets resultat		-245 897	-295 685
		<u>-3 236 842</u>	<u>-2 640 945</u>
Summa eget kapital		14 259 428	14 505 325
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	10 692 000	10 792 000
Övriga långfristiga skulder		102 000	102 000
		<u>10 794 000</u>	<u>10 894 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	16,17	50 000	-
Leverantörsskulder		147 846	188 519
Skatteskulder		8 427	6 574
Övriga kortfristiga skulder		36 990	50 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	287 673	279 218
		<u>530 936</u>	<u>525 300</u>
Summa skulder		11 324 936	11 419 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 584 364	25 924 625

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "AA" and "CCH".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-245 897	-295 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		853 565	681 097
		<u>607 668</u>	<u>385 412</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		607 668	385 412
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 119	-6 725
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-44 363	164 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten		559 186	543 389
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-4 161 097	-153 125
Pågående arbeten		4 113 931	-3 183 081
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 166	-3 336 206
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	1 800 000
Amortering av lån		-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	1 750 000
Årets kassaflöde		462 020	-1 042 817
Likvida medel vid årets början		1 041 220	2 084 037
Likvida medel vid årets slut		1 503 240	1 041 220

Handwritten notes and signatures in blue ink:
 A. ed y
 C.H.
 AA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>Andel av bokf värde</i>	
	<i>År</i>	<i>i %</i>
Stomme, grund och restpost	118	72,00
Stammar, värme	48	7,50
Stammar, vatten	2	2,00
Ombyggnad	37	1,60
Markanläggning& Gårdsprojekt	48	7,50
VVS, panna/undercentral	11	0,40
VVS, styr & värmepump	17	0,50
Fasad	7	1,90
Fönster	48	2,10
Dörrar	0	-
Tak	38	1,60
Hiss, gejdrar & korg	48	1,10
Hiss, maskin	1	-
Ventilation, fläktar & apparater	9	0,40
El, ledningar, kabel, central	28	1,00
Tvättstugor, maskiner	8	0,40
		100,0

Övriga anläggningstillgångar
Fastighetsförbättringar

20

J. Ed
WAA
AA

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 740 873	1 690 998
Hysesintäkter, lokaler	311 948	312 104
Övriga hyresintäkter	4 063	5 356
Övriga intäkter	14 000	17 264
	2 070 884	2 025 722

Not 3 Fastighetsskötsel

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	11 626	3 755
Trädgårdskostnader	14 677	1 560
Snöröjning och sandning	13 439	36 667
Städning inkl hyrmattor	16 449	14 627
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	30 135	7 626
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	19 564	21 514
	105 890	85 749

Not 4 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hysesbostäder	-	1 244
Hyseslokaler	3 131	-
El, värme, vatten och ventilation	24 416	38 283
Vattenskador	1 538	159 483
Tvättstuga, tvättutrustning	7 055	7 654
Hissar	42 036	51 582
Fönster, portar och balkonger	-	1 500
Övriga reparationer	31 548	7 640
	109 724	267 386

Not 5 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El, värme, vatten och ventilation	8 101	5 772
Hissar	29 980	25 652
Övriga underhållskostnader	9 522	13 625
	47 603	45 049

H. 2017
C.H. W.A.
A.A.

Not 6 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	57 249	55 874
Uppvärmning	497 283	520 853
Vatten	73 070	52 094
Sopor, grovsopor	79 165	94 449
Kabel-TV	11 505	11 248
Övriga driftskostnader	-	855
	718 272	735 373

Not 7 Försäkring och avgäld

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	51 745	45 401
	51 745	45 401

Not 8 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningskostnader, avtal	160 980	159 256
Revision	17 757	16 450
Förvaltningskostnader	14 244	15 823
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	24 670	11 647
Övriga förvaltningskostnader	11 132	6 038
	228 783	209 214

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	25 010	25 000
Sociala kostnader	7 622	6 349
	32 632	31 349

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, bank	89 903	106 716
Räntekostnader, övriga	418	208
Övrigt	-	37 375
	90 321	144 299

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CH" and "AA".

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 168 954	18 168 954
Vid årets slut	18 168 954	18 168 954
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 027 580	-2 421 484
-Årets avskrivning	-606 096	-606 096
Vid årets slut	-3 633 676	-3 027 580
Mark	4 156 586	4 156 586
Redovisat värde vid årets slut	18 691 864	19 297 960

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	23 600 000	1 594 000	25 194 000
Mark	39 000 000	1 628 000	40 628 000
	62 600 000	3 222 000	65 822 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 500 017	1 346 892
-Nyanskaffningar	4 113 931	153 125
Vid årets slut	5 613 948	1 500 017
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-142 346	-67 345
-Årets avskrivningar	-243 538	-75 001
Vid årets slut	-385 884	-142 346
Maskiner		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	47 166	-
Vid årets slut	47 166	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-3 931	-
Vid årets slut	-3 931	-
	5 271 299	1 357 671

Handwritten signature and initials in blue ink, including "Ed" and "AA".

Not 13 Pågående arbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	4 113 931	930 850
Årets aktivering		-
Årets nyanläggning	-4 113 931	3 183 081
Redovisat värde vid årets slut	-	4 113 931

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	14 290	14 284
	14 290	14 284

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	51 745	51 745
Förvaltning	40 926	40 245
Com Hem	2 561	2 519
Övrigt	8 439	-
	103 671	94 509

Handwritten notes and signatures in blue ink:
Ed
CMA
CMA

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Löptid	2016-12-31	Förändring	2017-12-31
Swedbank	0,401 %	rörlig	1 585 000	-20 000	1 565 000
Swedbank	0,392 %	rörlig	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	1,070 %	2019-12-20	1 080 000	-30 000	1 050 000
Swedbank	1,070 %	2019-12-06	1 200 000	-	1 200 000
Swedbank	1,010 %	2019-11-25	1 227 000	-	1 227 000
Swedbank	1,110 %		900 000	-	900 000
Swedbank	1,000 %	2019-11-25	2 000 000	-	2 000 000
Swedbank	0,807 %	2018-03-09	1 800 000	-	1 800 000
				-50 000	10 742 000
Kortfristig del av långsiktig skuld			-	50 000	-50 000
			10 792 000	-	10 692 000

Not 17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långivare	2017-12-31
Swedbank	1 850 000

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 855 000	10 855 000
	10 855 000	10 855 000

Eventalförpliktelser Inga Inga

[Handwritten signatures and initials]

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntor	2 717	5 419
Förutbetalda hyror och avgifter	182 221	168 049
Upplupen revisionskostnad	17 000	16 000
Övriga upplupna kostnader:		
El	8 441	8 002
Värme	70 564	79 041
Sopor	893	1 306
Snöskotning	1 695	1 401
Övrigt	4 142	-
	<u>287 673</u>	<u>279 218</u>

Underskrifter

Ort och datum



Ellinor Olsson
Styrelseledamot



Sara Flodin
Styrelseledamot



Katarina von Arndt
Styrelseledamot


^{VÅr}
Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB



Jacob Ideskog
Styrelseledamot



Christina Halford
Styrelseledamot

Anders Nyberg
Föreningsvald revisor



Alex Amnäs
ALEX AMNÄS



Eg WA
CH AA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vi i femman, org.nr. 716418–8059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vi i femman för år 2017.

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 31 december 2017 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 god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. 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 för 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vi i femman för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 4 maj 2018



Ola Trané
BoRevision AB



Alex Amnéus
Förtroendevald revisor
suppleant

Till styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Vi i femman

Org.nr: 716418-8059

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2017 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen. Under revisionen jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

Föreningens klassificering av lån

Föreningen har skulder till kreditinstitut som i årsredovisningen för 2017 klassificerats som långfristiga trots att de förfaller inom ett år. Då förfallotidpunkten ligger inom ett år är dessa skulder att betrakta som kortfristiga och borde därför i årsredovisningen ha redovisats under rubriken kortfristiga skulder till kreditinstitut. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och kortfristiga lån bör kunna förlängas varför jag lämnat denna omständighet utan ytterligare åtgärd.

Stockholm den 4 maj 2018

Med vänliga hälsningar



Ola Trané
BoRevision