

Årsredovisning för
Brf Vi i femman
716418-8059

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vi i femman, 716418-8059 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 28 maj 2018 valdes till ordinarie styrelsemedlemmar:

Ledamöter:

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

Suppleanter:

Anna Gyllestierna	Omval 1 år
Lena Piscator	Omval 1 år
Tintin Bäckdahl	Nyval 2 år

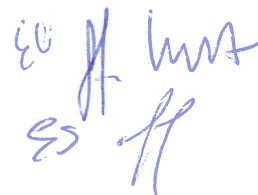
Revisorer:

Extern revisor: Ola Trané (BoRevision i Sverige AB)
Intern revisor: Alex Amnéus
Revisorsuppleant: Johan Pettersson

Valberedning

Till valberedning valdes:

Anders Thelin
Hans Blyme



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 Stockholms Stadsnät avseende tv och bredband. Bredband ingår i avgiften för samtliga medlemmar, TV programutbud 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 2018 var 65 822 000 kr varav bostadsdelens värde utgjorde 62 600 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls den 28:a maj 2018 på Kristinehovs malmgård.

Vi utgången av 2018 hade föreningen 51 (54) medlemmar. Under året har 6 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

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

Styrelsen har haft 9 (8) protokollförda möten under året.

Föreningen har vidare haft 5 stycken andrahandsupplåtelse under räkenskapsåret. Avgiften för andrahandsupplåtelsen per uthyrd lägenhet har under räkenskapsåret i enlighet med föreningens stadgar uppgått 10 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

Investeringar, reparationer och underhåll

Löpande underhållsarbete görs enligt en etablerad underhållsplan. Underhållsplanen togs fram i samarbete med Sustend AB under 2014 och uppdaterades 2016. Under vintern färdigställdes renovering av hissar i både gathus och gårdshus av Amsler Hiss. Nya hisskorgar samt nya maskiner är installerade och ytskiktet är uppdaterat.

Under våren installerades bredband via fiber i alla lägenheter och ett gruppavtal med Stockholms Stadsnät har ingåtts för bredband till alla medlemmar. Det finns även möjlighet för varje enskild medlem att teckna TV-abonnemang via sin fiberanslutning.

Under sommar och höst har värmen fått en översyn och nya stamventiler har installerats i källaren. Alla radiatorer har injusterats för att få en jämnare värmespridning i fastigheten. Detta arbete avslutades under vintern 18/19.

Föreningens planerade underhåll och kommande investeringar

AM

AM
AM
AM

2018 beställdes även måleriarbete för trapphusen, detta påbörjades under februari månad 2019 och kommer färdigställas under våren.

Lån

2018 togs 750 Tkr upp i nya lån för arbetet med hissar samt värme. Existerande lån har setts över för att skapa en spridning i bindningstider. Inga nya lån planeras under 2019.

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och kan ha haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna, främst föreningens redovisning av anläggningstillgångar, vilken fortsatt har viss effekt i resultatet.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 131	2 071	2 026	1 970	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	-330	-246	-296	-323	-484
Soliditet*	54	56	56	61	69
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	701	689	654	569
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 555	4 258	4 277	3 584	2 474
Fastighetens belåningsgrad**, %	17,46	16,32	16,40	16,19	11,08
Taxeringsvärde, tkr	65 822	65 822	65 822	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	126,31	60,48
Avskrivning / kvm total yta	325	247	246	305	256
Elkostnad / kvm total yta	23	21	20	17	18
Värmekostnad / kvm total yta	183	179	188	172	173
Vattenkostnad / kvm total yta	20	26	17	15	17

*) 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	1 742 278	-2 990 945	-245 897
Avsättning till yttre fond			302 397	-302 397	
Resultatdisposition				-245 897	245 897
Årets resultat					-330 388
	15 143 216	610 776	2 044 675	-3 539 239	-330 388

AA 2 11
ff
w
mt
es

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 539 239
årets resultat	-330 388
Totalt	<u>-3 869 627</u>

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	350 000
uttag ur yttre fond	-98 251
balanseras i ny räkning	<u>-4 121 376</u>
Summa	-3 869 627

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

MA

MA
MA
MA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Nettoomsättning	2	2 131 209	2 070 884
		2 131 209	2 070 884
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-78 630	-105 890
Reparationer	4	-42 561	-109 724
Underhåll	5	-98 251	-47 603
Taxebundna kostnader	6	-775 155	-718 272
Försäkring och avgäld	7	-51 745	-51 745
Fastighetsskatt		-78 980	-78 245
Förvaltningskostnader	8	-233 464	-228 784
Styrelsearvode	9	-32 620	-32 632
Fastighetskostnader		-1 391 406	-1 372 895
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		739 803	697 989
Avskrivningar		-900 748	-853 565
Rörelseresultat		-160 945	-155 576
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	10,16	-169 443	-90 321
Resultat efter finansiella poster		-330 388	-245 897
Årets resultat		-330 388	-245 897

AK

ES
H
H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	18 085 768	18 691 864
Fastighetsförbättringar	12	6 725 814	5 271 299
		<u>24 811 582</u>	<u>23 963 163</u>
Summa anläggningstillgångar		24 811 582	23 963 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	14 082	14 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	94 803	103 671
		<u>108 885</u>	<u>117 961</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 002 763	1 503 240
Summa omsättningstillgångar		1 111 648	1 621 201
SUMMA TILLGÅNGAR		25 923 230	25 584 364

9/11

8
S lvt
H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 143 216	15 143 216
Upplåtelseavgifter		610 776	610 776
Fond för yttre underhåll		2 044 675	1 742 278
		<u>17 798 667</u>	<u>17 496 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 539 239	-2 990 945
Årets resultat		-330 388	-245 897
		<u>-3 869 627</u>	<u>-3 236 842</u>
Summa eget kapital		13 929 040	14 259 428
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	11 492 000	10 692 000
Övriga långfristiga skulder		102 000	102 000
		<u>11 594 000</u>	<u>10 794 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	16	-	50 000
Leverantörsskulder		98 327	147 846
Skatteskulder		3 608	8 427
Övriga kortfristiga skulder		36 992	36 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	261 263	287 673
		<u>400 190</u>	<u>530 936</u>
Summa skulder		11 994 190	11 324 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 923 230	25 584 364

AA

es
 11
 JA
 WA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-330 388	-245 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		900 748	853 565
		<u>570 360</u>	<u>607 668</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		570 360	607 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		9 076	-4 119
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-80 745	-44 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		498 691	559 186
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-1 749 167	-4 161 097
Pågående arbeten		-	4 113 931
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 749 167	-47 166
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		750 000	-
Amortering av lån			-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		750 000	-50 000
Årets kassaflöde		-500 476	462 020
Likvida medel vid årets början		1 503 239	1 041 219
Likvida medel vid årets slut		1 002 763	1 503 239

EA

HA
EA
EA

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.

Fastigheten	Andel av bokf värde	
	År	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, fläkt & apparater	9	0,40
El, ledningar, kabel, central	28	1,00
Tvättstugor, maskiner	8	0,40
		<u>100,0</u>

Övriga anläggningstillgångar
Fastighetsförbättringar

20

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "E", "S", "H", "W", and "L".

Stamventiler	50
Hissar	40
Bredbandsinstallation	20

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 762 356	1 740 873
Hyresintäkter, lokaler	324 236	311 948
Övriga hyresintäkter	6 308	4 063
Övriga intäkter	38 309	14 000
	2 131 209	2 070 884

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Material	11 836	11 626
Trädgårdskostnader	-	14 677
Snöröjning och sandning	22 168	13 439
Städning inkl hyrmattor	14 490	16 449
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	10 002	30 135
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	20 134	19 564
	78 630	105 890

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyresbostäder	9 600	-
Hyreslokaler	-	3 131
El, värme, vatten och ventilation	9 788	24 416
Vattenskador	-	1 538
Tvättstuga, tvättutrustning	6 897	7 055
Hissar	9 882	42 036
Övriga reparationer	6 394	31 548
	42 561	109 724

Not 5 Underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El, värme, vatten och ventilation	8 304	8 101
Hissar	-	29 980
Trapphus	71 250	
Övriga underhållskostnader	18 697	9 522
	98 251	47 603

AA
M
EJ WA
ES

Not 6 Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	64 088	57 249
Uppvärmning	507 984	497 283
Vatten	55 796	73 070
Sopor, grovsopor	106 224	79 165
Kabel-TV	41 063	11 505
	775 155	718 272

Not 7 Försäkring och avgäld

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	51 745	51 745
	51 745	51 745

Not 8 Förvaltningskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förvaltningskostnader, avtal	163 704	160 980
Revision	16 988	17 757
Förvaltningskostnader	31 838	14 244
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	2 245	24 670
Övriga förvaltningskostnader	18 689	11 133
	233 464	228 784

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	25 000	25 010
Sociala kostnader	7 620	7 622
	32 620	32 632

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, bank	169 437	89 903
Räntekostnader, övriga	6	418
	169 443	90 321

TH

TH
E. W. W.
W.

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	18 168 954	18 168 954
Vid årets slut	<u>18 168 954</u>	<u>18 168 954</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 633 676	-3 027 580
-Årets avskrivning	-606 096	-606 096
Vid årets slut	<u>-4 239 772</u>	<u>-3 633 676</u>
Mark	4 156 586	4 156 586
Redovisat värde vid årets slut	<u>18 085 768</u>	<u>18 691 864</u>

Taxeringsvärden

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

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	5 613 948	1 500 017
-Nyanskaffningar	1 749 167	4 113 931
Vid årets slut	<u>7 363 115</u>	<u>5 613 948</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-385 884	-142 346
-Årets avskrivningar	-290 721	-243 538
Vid årets slut	<u>-676 605</u>	<u>-385 884</u>
Maskiner		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	47 166	47 166
Vid årets slut	<u>47 166</u>	<u>47 166</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 931	-
-Årets avskrivning	-3 931	-3 931
Vid årets slut	<u>-7 862</u>	<u>-3 931</u>
	<u>6 725 814</u>	<u>5 271 299</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 13 Pågående arbeten

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	4 113 931
Årets aktivering	-	-
Årets nyanläggning	-	-4 113 931
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	14 082	14 290
	14 082	14 290

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkringspremie	52 949	51 745
Förvaltning	41 854	40 926
Com Hem		2 561
Övrigt		8 439
	94 803	103 671

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2017-12-31	Förändring	2018-12-31
Swedbank	0,788 %	rörlig	1 565 000	-20 000	1 545 000
Swedbank	2,06%	2023-01-25	1 000 000	-2 400 000	3 400 000
Swedbank	1,07 %	2019-12-20	1 050 000	-30 000	1 020 000
Swedbank			1 200 000	1 200 000	-
Swedbank	1,01%	2019-11-25	1 227 000	-	1 227 000
Swedbank	1,403%	rörlig	900 000	400 000	500 000
Swedbank	1,0%	2019-11-25	2 000 000	-	2 000 000
Swedbank	1,183 %	rörlig	1 800 000	-	1 800 000
				-850 000	11 492 000
Kortfristig del av långsiktig skuld			-50 000	-50 000	-
			10 692 000	-900 000	11 492 000

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 942 000	10 855 000
	11 942 000	10 855 000

Eventalförpliktelser

Inga
A. 17
G. W. K. W. T.
es

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntor	9 372	2 717
Förutbetalda hyror och avgifter	162 235	182 221
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
El	8 376	8 441
Värme	64 280	70 564
Sopor		893
Snöskottning		1 695
Övrigt		4 142
	<hr/>	<hr/>
	261 263	287 673

Underskrifter

STOCKHOLM 5/5-18
Ort och datum



Ellinor Olsson
Styrelseordförande



Elin Samuelsson
Styrelseledamot



Jacob Ideskog
Styrelseledamot



Katarina von Arndt
Styrelseledamot



Sara Flodin
Styrelseledamot

Jäv
Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5-2019



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB



Alex Amnéus
Intern revisor

WA

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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorsed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

9

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta,

är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 7 15 2019



Ola Trané
BoRevision AB

Alex Amnéus
Förtroendevald revisor
suppleant