

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
KUNGSLYCKKAN



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungslyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

David Olle Rickard Silvermyr	Ordförande
Olof Tobias Carlsson	Vice ordförande
Mikael Allan Lundin	Ledamot
Ejner Pedersen Trenter	Ledamot
Bengt-Göran Mikael Svensson	Ledamot
Catrin Marianne Carter	Suppleant
Björn Johan Förstberg	Suppleant
Gunver Mette Nissen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Fehland
Ann Lalage Bülow

Ordinarie Extern
Revisorsuppleant

Ernst & Young

Valberedning

Göran Strandberg
Ingegärd Svensson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Maria 13	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som komplement.

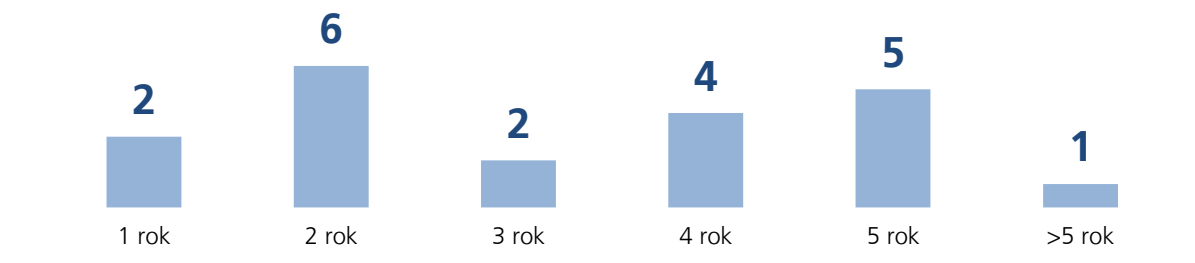
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m², varav 2 181 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte av vindsfönster, källar- och vindsdörrar	2015	
Byte av termostater på radiatorer	2014 - 2015	
Reparation av värmepump	2014 - 2015	
Renovering av källaren	2014 - 2015	
Utbyte av stuprör	2014 - 2015	
Ombyggnad av värmeanläggning	2013 - 2014	
Utbyte av stuprör samt spolning av ledningar	2013 - 2014	
Takrenovering	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gatufasad	2017	Kan ändras i tid
Fönster	2017	Kan ändras i tid
Originalbalkonger	2017	Kan ändras i tid

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

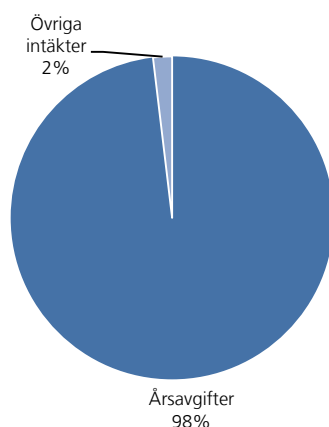
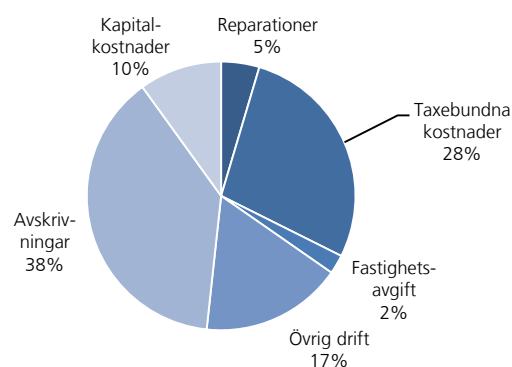
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	ClockRent
Klottersanering	Klottrets fiende no 1
Gångbanerenshållning	Svedala Utemiljö AB
Miljösortering	IL Recycling
Sopkärl glas	Ekdahls Åkeri
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband & telefoni	Ownit
El	Switch Nordic Green AB
Elnät & gas	e.on
Entrémattor	Rentokil / Initial
Vatten & avlopp	VASYD
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Porttelefon	Telia
Trädgårdsskötsel	Passiflora

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 590 170	2 741 568
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 546 199	1 516 918
Finansiella intäkter	221	2 374
Minskning kortfristiga fordringar	1 646	395
Ökning av kortfristiga skulder	8 548	0
	1 556 614	1 519 687
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	588 992	1 093 583
Finansiella kostnader	112 363	139 875
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	197 626
	941 355	1 671 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 205 429	2 590 170
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	615 259	-151 398

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomgång och reparation av antennuttag Canal Digital.

Inventering av vindsförråd.

Städdagar, 2016-04-17 och 2016-10-09.

Genomgång av belysning på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:34

Tillkommande medlemmar:5

Avgående medlemmar:6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	740	738	686
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 484	3 822	3 939	4 363
Elkostnad/m ² totalyta	48	43	40	15
Värmekostnad/m ² totalyta	56	46	34	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	64	90	99
Soliditet (%)	30	27	27	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	408	-151	-175	-229
Nettoomsättning (tkr)	1 517	1 517	1 513	1 499

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 181 m² bostäder.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked år 2013-2015, 2051 m² bostäder och 130 m² hyresrätter.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 983 334	0	0	1 983 334
Upplåtelseavgifter	2 074 666	0	0	2 074 666
Kapitaltillskott	48 620	0	0	48 620
Fond för yttre underhåll	376 799	224 000	-519 201	672 000
S:a bundet eget kapital	4 483 419	224 000	-519 201	4 778 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 544 335	-224 000	368 079	-1 688 414
Årets resultat	408 110	408 110	151 122	-151 122
S:a ansamlad förlust	-1 136 226	184 110	519 201	-1 839 536
S:a eget kapital	3 347 193	408 110	0	2 939 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	408 110
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 320 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 000
summa balanserat resultat	-1 136 225

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 136 225
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 516 920	1 516 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 279	0
Summa rörelseintäkter		1 546 199	1 516 918
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-534 053	-997 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 639	-76 558
Personalkostnader	Not 6	19 700	-19 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-436 955	-436 955
Summa rörelsekostnader		-1 025 947	-1 530 539
RÖRELSERESULTAT		520 252	-13 621
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	2 374
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 363	-139 875
Summa finansiella poster		-112 142	-137 501
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		408 110	-151 122
ÅRETS RESULTAT		408 110	-151 122

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 916 326	8 353 281
Summa materiella anläggningstillgångar	7 916 326	8 353 281
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 917 626	8 354 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 111 826	474 229
Summa kortfristiga fordringar	1 111 826	474 229
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 110 360	2 134 344
Summa kassa och bank	2 110 360	2 134 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 222 185	2 608 572
SUMMA TILLGÅNGAR	11 139 811	10 963 154

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 058 000	4 058 000
Kapitaltillskott		48 620	48 620
Fond för yttre underhåll	Not 11	376 799	672 000
Summa bundet eget kapital		4 483 419	4 778 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 544 335	-1 688 414
Årets resultat		408 110	-151 122
Summa fritt eget kapital		-1 136 226	-1 839 536
SUMMA EGET KAPITAL		3 347 193	2 939 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 358 650	7 598 650
Summa långfristiga skulder		7 358 650	7 598 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	240 000	240 000
Leverantörsskulder		49 524	38 795
Övriga skulder		0	5 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	144 444	140 626
Summa kortfristiga skulder		433 968	425 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 139 811	10 963 154

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	40 år, 15 år	40 år, 15 år
Stambyte	10 år	10 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	29 år	29 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 516 888	1 516 888
Öresutjämning	32	30
	1 516 920	1 516 918

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	23 280	0
Övriga intäkter	5 999	0
	29 279	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 436
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 430	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 250
	Snöröjning/sandning	10 953	8 601
	Städning entreprenad	0	2 265
	Mattvätt/Hyrmattor	6 418	6 223
	Serviceavtal	9 236	6 667
		35 037	37 442
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 069
	Källare	0	5 275
	Lås	9 637	0
	VVS	3 125	8 248
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 378
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 387	0
	Balkonger/altaner	25 443	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 359	8 931
		51 951	26 901
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	220 278
	Fasad	0	41 179
	Fönster	0	257 744
		0	519 201
	Taxebundna kostnader		
	El	103 675	94 032
	Värme	121 213	101 233
	Vatten	42 916	40 704
	Sophämtning/renhållning	45 592	48 989
	Grovsopor	3 260	1 652
		316 656	286 610
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 256	34 827
	Kabel-TV	17 365	17 324
	Bredband	50 160	50 160
		103 781	102 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 628	24 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	534 053	997 325
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	693	1 337
	Tele- och datakommunikation	2 607	2 620
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	12 500
	Föreningskostnader	8 294	0
	Styrelseomkostnader	0	4 028
	Fritids- och trivselkostnader	546	6 969
	Förvaltningsarvode	45 120	43 346
	Administration	1 869	1 498
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 260	4 260
		74 639	76 558

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-15 000	15 000
	Sociala kostnader	-4 700	4 700
		-19 700	19 700
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	16 059	16 059
	Förbättringar	420 896	420 896
		436 955	436 955
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 178 672	13 178 672
	Utgående anskaffningsvärde	13 178 672	13 178 672
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 825 390	-4 388 435
	Årets avskrivningar enligt plan	-436 955	-436 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 262 345	-4 825 390
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 916 326	8 353 281
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	250 000	250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	11 400 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	11 000 000
		28 000 000	22 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	22 400 000
		28 000 000	22 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	9 614	9 492
	Skattefordran	7 142	8 910
	Klientmedel hos SBC	1 095 070	455 827
		1 111 826	474 229
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	672 000	448 000
	Reservering enligt stadgar	224 000	224 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-519 201	0
	Vid årets slut	376 799	672 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,390 %	2 895 000	3 135 000	2017-11-28
	Handelsbanken	0,850 %	4 703 650	4 703 650	2017-12-29
	Summa skulder till kreditinstitut		7 598 650	7 838 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-240 000	
			7 358 650	7 598 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 398 650 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	9 404 000	9 404 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offertförfrågningar gällande städning och vaktmästartjänster.

Offertförfrågningar gällande renovering av fönster, originalbalkonger och fasad.

Installation av belysningsarmaturer på gård och gemensamma utrymmen.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

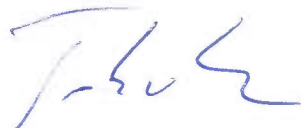
	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	15 000	30 000
Sociala avgifter	4 713	9 413
Ränta	668	933
Förutbetalda avgifter och hyror	124 063	100 280
	144 444	140 626

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 21 / 5 2017



David Olle Rickard Silvermyr
Ordförande



Olof Tobias Carlsson
Vice ordförande



Mikael Allan Lundin
Ledamot



Ejner Pedersen Trenter
Ledamot



Bengt-Göran Mikael Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017



Hanna Fenland
Ernst & Young
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungslucky, org. nr 716407-2527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungslucky för år 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 2016 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kungslucky för år 2016-01-01 - 2016-12-31. samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 23/5 2017

Ernst & Young AB



Hanna Fenland
Auktoriserad revisor