



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kungslyckan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungslyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- 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 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
Therése Cecilia Lindborg	Ledamot
Mikael Allan Lundin	Ledamot
Gunver Mette Nissen	Ledamot
Ejner Pedersen Trenter	Ledamot

Catrin Marianne Carter	Suppleant
Björn Johan Förstberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Fehland

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Göran Strandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Maria 13	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som komplement.

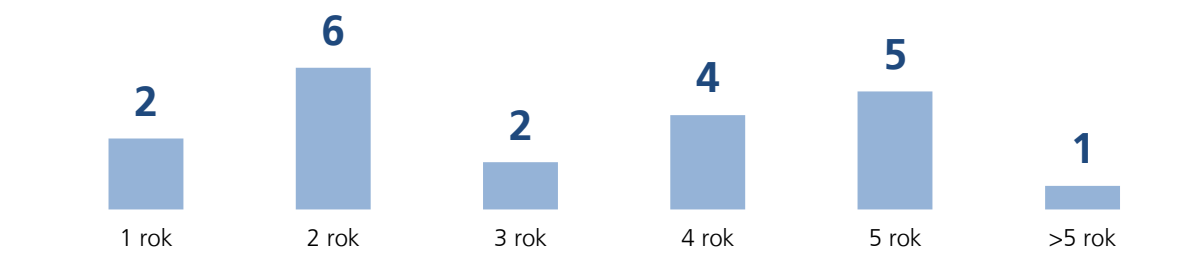
Värdeåret är 1929.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Originalbalkonger	2017	
Byte av vindsfönster, källar- och vindsdörrar	2015	
Reparation av värmepump	2014 - 2015	
Renovering av källaren	2014 - 2015	
Byte av termostater på radiatorer	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
Fasad	2018	Kan ändras i tid
Fönster	2018	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	Sekant
Klottersanering	Klottrets fiende no 1
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö AB
Miljösortering	IL Recycling
Sopkärl glas	Ekdahls Åkeri
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bredband & telefoni	Ownit
El	Stockholms Elbolag
Elnät & gas	e.on
Entrémattor	Rentokil / Initial
Vatten & avlopp	VASYD
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Porttelefon	Telia
Trädgårdsskötsel	Passiflora

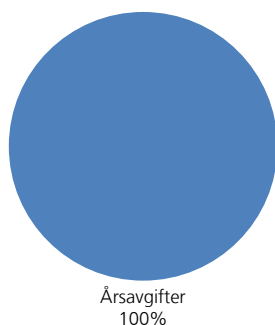
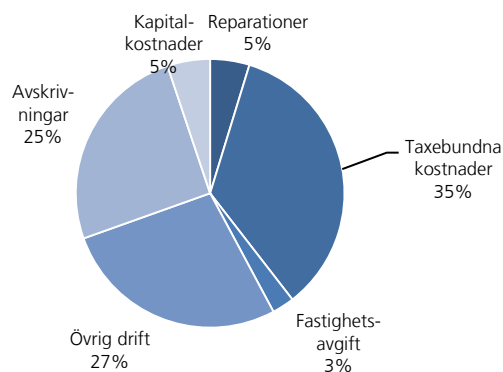
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 205 429	2 590 170
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 516 920	1 546 199
Finansiella intäkter	193	221
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 646
Ökning av kortfristiga skulder	42 936	8 548
	1 560 049	1 556 614
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	734 884	588 992
Finansiella kostnader	54 723	112 363
Ökning av materiella anläggningstillgångar	700 152	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 229	0
Minskning av långfristiga skulder	330 000	240 000
	-1 828 988	941 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 936 490	3 205 429
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-268 939	615 259

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av kungsbalkonger mot Stenbocksgatan och Kungsgatan.

Brandsläckare har placerats på 8 platser i fastigheten.

Ny underhållsplan för föreningen har tagits fram.

Från och med första januari 2017 redovisar Brf Kungslyckan enligt K3.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	740	738
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 333	3 484	3 822	3 939
Elkostnad/m ² totalyta	49	48	43	40
Värmekostnad/m ² totalyta	78	56	46	34
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	52	64	90
Soliditet (%)	34	30	27	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	458	408	-151	-175
Nettoomsättning (tkr)	1 517	1 517	1 517	1 513

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 181 m² bostäder.

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	600 799	224 000	0	376 799
S:a bundet eget kapital	4 707 419	224 000	0	4 483 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 360 226	-224 000	408 109	-1 544 335
Årets resultat	458 223	458 223	-408 109	408 110
S:a ansamlad förlust	-902 002	234 223	0	-1 136 226
S:a eget kapital	3 805 417	458 223	0	3 347 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	458 223
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 136 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 000
summa balanserat resultat	-902 002

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-902 002
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 516 920	1 516 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	29 279
Summa rörelseintäkter		1 516 920	1 546 199
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-623 531	-534 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 066	-74 639
Personalkostnader	Not 6	19 713	19 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 284	-436 955
Summa rörelsekostnader		-1 004 167	-1 025 947
RÖRELSERESULTAT		512 753	520 252
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 723	-112 363
Summa finansiella poster		-54 530	-112 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		458 223	408 110
ÅRETS RESULTAT		458 223	408 110

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 647 043	7 916 326
Pågående byggnation	Not 9	700 152	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 347 195	7 916 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 348 495	7 917 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	852 115	1 111 826
Summa kortfristiga fordringar		852 115	1 111 826
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 110 360	2 110 360
Summa kassa och bank		2 110 360	2 110 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 962 475	3 222 185
SUMMA TILLGÅNGAR		11 310 971	11 139 811

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 058 000	4 058 000
Kapitaltillskott		48 620	48 620
Fond för yttre underhåll	Not 12	600 799	376 799
Summa bundet eget kapital		4 707 419	4 483 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 360 226	-1 544 335
Årets resultat		458 223	408 110
Summa fritt eget kapital		-902 002	-1 136 226
SUMMA EGET KAPITAL		3 805 417	3 347 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 475 000	7 358 650
Summa långfristiga skulder		2 475 000	7 358 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 793 650	240 000
Leverantörsskulder		79 598	49 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 306	144 444
Summa kortfristiga skulder		5 030 554	433 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 310 971	11 139 811

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2017-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år
tillämpas:

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader		100 år
Fastighetsförbättringar		40 år
Standardförbättringar		40 år, 15 år
Stambyte		10 år
Bredband		5 år
Fönster		15 år
Balkong/terrass		20 år
Tak		29 år
Markanläggning		Fullt avskriven
Stomme och grund	50 år	
Yttertak	30 år	
Fasad/balkonger	1 år	
Fönster/dörrar och portar	1 år	
Stomkomplettering	5 år, 20 år	
Stamledningar VA	20 år	
Värmesystem	20 år	
Luftbehandlingssystem	70 år	
Fastighetsel	20 år	

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
	Årsavgifter	1 516 888	1 516 888
	Öresutjämning	33	32
		1 516 920	1 516 920
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Försäkringsersättning	0	23 280
	Övriga intäkter	0	5 999
		0	29 279

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 710	8 430
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 052	0
	Snöröjning/sandning	6 249	10 953
	Städning entreprenad	16 808	0
	Städning enligt beställning	1 051	0
	Mattvätt/Hyrmattor	6 587	6 418
	Gemensamma utrymmen	2 045	0
	Gård	2 700	0
	Serviceavtal	9 236	9 236
	Förbrukningsmateriel	72	0
	Brandskydd	10 376	0
		72 886	35 037
	Reparationer		
	Lås	8 589	9 637
	VVS	9 011	3 125
	Värmeanläggning/undercentral	16 899	0
	Elinstallationer	2 035	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 387
	Balkonger/altaner	0	25 443
	Skador/klotter/skadegörelse	9 719	9 359
	Vattenskada	3 282	0
		49 535	51 951
	Taxebundna kostnader		
	El	106 973	103 675
	Värme	169 481	121 213
	Vatten	41 508	42 916
	Sophämtning/renhållning	47 768	45 592
	Grovsopor	2 355	3 260
		368 084	316 656
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 763	36 256
	Kabel-TV	17 488	17 365
	Bredband	50 160	50 160
		105 411	103 781
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 615	26 628
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	623 531	534 053

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	346	693
	Tele- och datakommunikation	4 616	2 607
	Revisionsarvode extern revisor	11 875	11 250
	Föreningskostnader	8 732	8 294
	Fritids- och trivselkostnader	525	546
	Förvaltningsarvode	46 366	45 120
	Administration	2 669	1 869
	Konsultarvode	51 677	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 260	4 260
		131 066	74 639

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-15 000	-15 000
	Sociala kostnader	-4 713	-4 700
		-19 713	-19 700
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	100 642	0
	Yttertak K3	12 680	0
	Fasader/balkonger K3	25 360	0
	Fönster/dörrar och portar K3	15 850	0
	Stomkomplettering förening K3	58 327	0
	Stamledningar VA K3	12 680	0
	Värmesystem K3	17 752	0
	Luftbehandlingssystem K3	25 993	0
	Byggnad	0	16 059
	Förbättringar	0	420 896
		269 284	436 955
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 178 672	13 178 672
	Nyanskaffningar	-5 013 426	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 165 246	13 178 672
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 262 345	-4 825 390
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 284	-436 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 531 629	-5 262 345
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 647 043	7 916 326
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	250 000	250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
		28 000 000	28 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 000 000	28 000 000
		28 000 000	28 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	700 152	0
		700 152	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	19 830	9 614
	Skattefordran	6 155	7 142
	Klientmedel hos SBC	826 130	1 095 070
		852 115	1 111 826

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	376 799	672 000
	Reservering enligt stadgar	224 000	224 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-519 201
	Vid årets slut	600 799	376 799

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,670%	2 715 000	2 895 000	2019-11-28
	Länsförsäkringar		0	4 703 650	
	Handelsbanken	0,850 %	4 553 650	0	2018-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 268 650	7 598 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 793 650	-240 000	
			2 475 000	7 358 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 068 650 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 404 000	9 404 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	8 261	0
Värme	29 217	0
Arvoden	0	15 000
Sociala avgifter	0	4 713
Ränta	1 171	668
Avgifter och hyror	118 657	124 063
	157 306	144 444

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasad och fönsterrenovering av gatufasad och gårdsfasad påbörjad våren 2018.
Beräknas slutföras sommaren 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2018



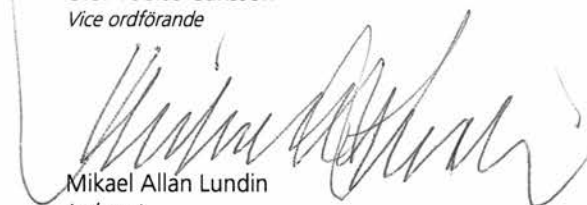
David Olle Rickard Silvermyr
Ordförande



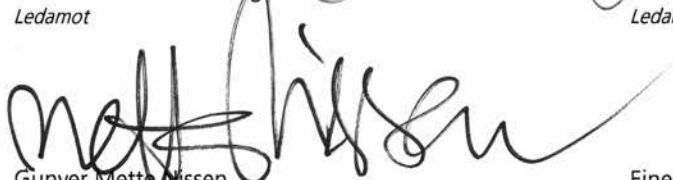
Olof Tobias Carlsson
Vice ordförande



Therése Cecilia Lindborg
Ledamot



Mikael Allan Lundin
Ledamot



Gunver Mette Nissen
Ledamot



Ejner Pedersen Trenter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2018



Hanna Fehland
Ernst & Young
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungslyckan för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisorssed 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. Risker 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 eventuella 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 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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
- 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 räkenskaper. 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 18 maj 2018

Ernst & Young AB



Hanna Fenland
Auktoriserad revisor