



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Kungslucky

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungslyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2019-02-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Olof Tobias Carlsson	Ordförande
David Olle Rickard Silvermyr	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
Birgitta Yvonne Olson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Fehland

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Göran Strandberg

sammankallande

Aida Zorlak

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-07. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Maria 13	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som komplement.

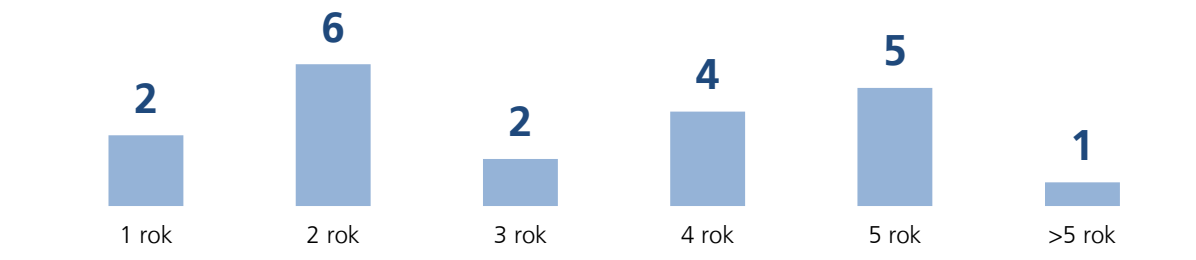
Värdeåret är 1929.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning och renovering fasad	2018
Målning och renovering av fönster och portar	2018
Spolning av avloppsstammar	2018
Renovering av originalbalkonger	2017
Byte av vindsfönster, källar- och vindsdörrar	2015
Renovering av källaren	2014 - 2015
Utbyte av stuprör	2014 - 2015
Byte av termostater på radiatorer	2014 - 2015
Reparation av värmepump	2014 - 2015
Ombyggnad av värmeanläggning	2013 - 2014
Utbyte av stuprör samt spolning av ledningar	2013 - 2014
Takrenovering	2011 - 2012

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	Stena Recycling
Sopkärl glas	Ekdahls Åkeri
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bredband & telefoni	Ownit
El	Kundkraft (Möndal energi)
Elnät & gas	e.on
Entrémattor	CWS-boco
Vatten & avlopp	VASYD
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Porttelefon	Telia
Trädgårdsskötsel	Passiflora

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året samlat samtliga lån hos SEB.

I samband med renovering och målning av fasad, fönster, balkonger och portar utökades föreningens lån med 1 miljon kronor.

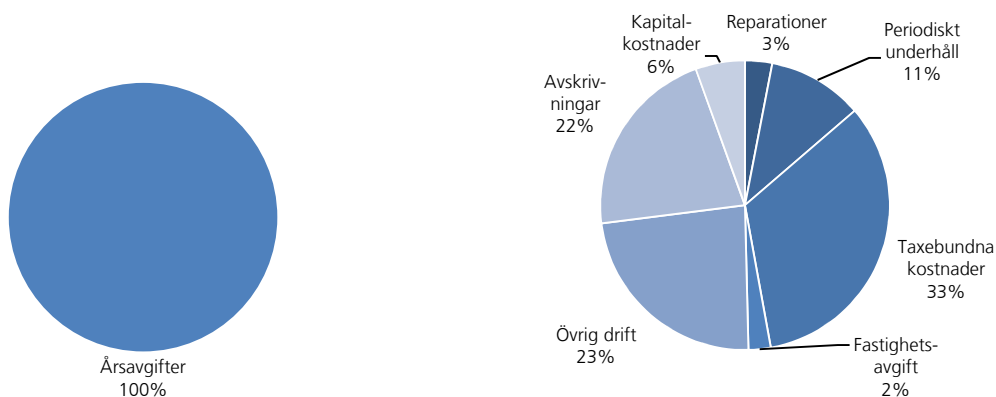
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med -10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 936 490	3 205 429
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 516 919	1 516 920
Finansiella intäkter	90	193
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 936
	2 517 009	1 560 049
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	838 925	734 884
Finansiella kostnader	64 143	54 723
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 730 946	700 152
Ökning av kortfristiga fordringar	18 757	9 229
Minskning av långfristiga skulder	0	330 000
Minskning av kortfristiga skulder	22 132	0
	4 674 902	-1 828 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	778 597	2 936 490
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 157 893	-268 939

*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 1 337 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

Under året har fastighetens fasad, fönster, balkonger och portar renoverats och målats.

Beslut om att justera föreningens stadgar enligt Bostadsrätternas mönsterstadgar beslutades på årsstämma och extra föreningsstämma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	696	740
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 791	3 333	3 484	3 822
Elkostnad/m ² totalyta	44	49	48	43
Värmekostnad/m ² totalyta	94	78	56	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	25	52	64
Soliditet (%)	33	34	30	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	367	458	408	-151
Nettoomsättning (tkr)	1 517	1 517	1 517	1 517

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	824 799	224 000	0	600 799
S:a bundet eget kapital	4 931 419	224 000	0	4 707 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 126 002	-224 000	458 224	-1 360 226
Årets resultat	367 405	367 405	-458 224	458 223
S:a ansamlad förlust	-758 597	143 405	0	-902 002
S:a eget kapital	4 172 822	367 405	0	3 805 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	367 405
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-902 002
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 000
summa balanserat resultat	-758 597

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-758 597
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 516 919	1 516 920
Summa rörelseintäkter		1 516 919	1 516 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-752 775	-623 531
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 150	-131 066
Personalkostnader	Not 5	0	19 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-246 537	-269 284
Summa rörelsekostnader		-1 085 461	-1 004 167
RÖRELSERESULTAT		431 458	512 753
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 143	-54 723
Summa finansiella poster		-64 053	-54 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		367 405	458 223
ÅRETS RESULTAT		367 405	458 223

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	11 831 605	7 647 043
Pågående byggnation	Not 8	0	700 152
Summa materiella anläggningstillgångar		11 831 605	8 347 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 832 905	8 348 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	810 895	852 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	9 984	0
Summa kortfristiga fordringar		820 888	852 115
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 451	2 110 360
Summa kassa och bank		2 451	2 110 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		823 339	2 962 475
SUMMA TILLGÅNGAR		12 656 244	11 310 971

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 058 000	4 058 000
Kapitaltillskott		48 620	48 620
Fond för yttre underhåll	Not 12	824 799	600 799
Summa bundet eget kapital		4 931 419	4 707 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 126 002	-1 360 226
Årets resultat		367 405	458 223
Summa fritt eget kapital		-758 597	-902 002
SUMMA EGET KAPITAL		4 172 822	3 805 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 268 650	2 475 000
Summa långfristiga skulder		8 268 650	2 475 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	4 793 650
Leverantörsskulder		57 432	79 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 340	157 306
Summa kortfristiga skulder		214 772	5 030 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 656 244	11 310 971

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 eller 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	2018	2017
Stomme och grund	50 år	50 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasad/balkonger	40 år	1 år
Fönster/dörrar och portar	-	1 år
Stomkomplettering	5 år, 20 år	5 år, 20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	70 år	70 år
Fastighetsel	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 516 888	1 516 888
Öresutjämning	31	33
	1 516 919	1 516 920

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 000	13 710
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 052
	Snöröjning/sandning	13 305	6 249
	Städning entreprenad	27 795	16 808
	Städning enligt beställning	0	1 051
	Mattvätt/Hyrmattor	5 039	6 587
	Sotning	17 950	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 500	0
	Gemensamma utrymmen	170	2 045
	Sophantering	1 069	0
	Gård	0	2 700
	Serviceavtal	9 060	9 236
	Förbrukningsmateriel	674	72
	Brandskydd	0	10 376
		92 562	72 886
	Reparationer		
	Lås	0	8 589
	VVS	14 086	9 011
	Värmeanläggning/undercentral	11 069	16 899
	Elinstallationer	2 375	2 035
	Skador/klotter/skadegörelse	7 391	9 719
	Vattenskada	0	3 282
		34 921	49 535
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	102 079	0
	VVS	19 875	0
		121 954	0
	Taxebundna kostnader		
	El	95 710	106 973
	Värme	204 698	169 481
	Vatten	41 910	41 508
	Sophämtning/renhållning	39 916	47 768
	Grovsopor	2 597	2 355
		384 831	368 084
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 596	37 763
	Kabel-TV	0	17 488
	Bredband	67 834	50 160
		90 430	105 411
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 077	27 615
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	752 775	623 531

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	346
	Tele- och datakommunikation	5 458	4 616
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	11 875
	Föreningskostnader	1 135	8 732
	Fritids- och trivselkostnader	525	525
	Förvaltningsarvode	48 111	46 366
	Administration	2 456	2 669
	Konsultarvode	9 750	51 677
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 260
		86 150	131 066

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	-15 000
	Sociala kostnader	0	-4 713
		0	-19 713

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	100 642	100 642
	Yttertak K3	12 680	12 680
	Fasader/balkonger K3	18 463	25 360
	Fönster/dörrar och portar K3	0	15 850
	Stomkomplettering förening K3	58 327	58 327
	Stamledningar VA K3	12 680	12 680
	Värmesystem K3	17 752	17 752
	Luftbehandlingssystem K3	25 994	25 993
		246 537	269 284

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 165 246	13 178 672
	Omklassificeringar	0	-5 013 426
	Nyanskaffningar	4 431 098	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 596 344	8 165 246
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-518 202	-5 262 380
	Omklassificeringar	0	5 013 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-246 537	-269 248
	Utgående avskrivning enligt plan	-764 739	-518 202
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 831 605	7 647 044
	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 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	700 152
		0	700 152
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	29 055	19 830
	Skattefordran	5 693	6 155
	Klientmedel hos SBC	776 147	826 130
		810 895	852 115
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	9 984	0
		9 984	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	600 799	376 799
	Reservering enligt stadgar	224 000	224 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	824 799	600 799

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,670 %	2 715 000	2 715 000	2020-12-28
	SEB	0,730 %	4 553 650	4 553 650	2020-12-28
	SEB	0,670 %	1 000 000	0	2020-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		8 268 650	7 268 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-4 793 650	
			8 268 650	2 475 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 268 650 kr.

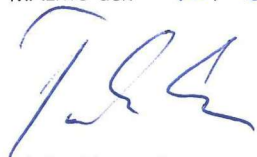
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 404 000	9 404 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	16 504	8 261
	Värme	31 886	29 217
	Ränta	1 171	1 171
	Avgifter och hyror	107 779	118 657
		157 340	157 306

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 13/5 2019



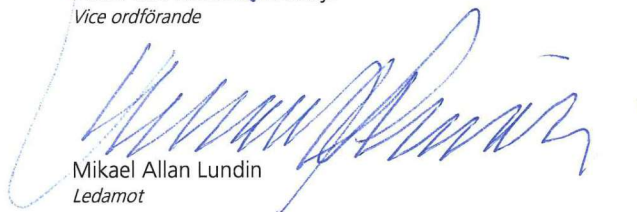
Olof Tobias Carlsson
Ordförande



David Olle Rickard Silvermyr
Vice ordförande



Therése Cecilia Lindborg
Ledamot



Mikael Allan Lundin
Ledamot



Gunver Mette Nissen
Ledamot



Ejner Pedersen Trenter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 6 2019



Hanna Fehland
Ernst & Young
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kungslyckan, org nr 716407-2527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kungslyckan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

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.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Brf Kungslyckan för år 2018 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 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24e maj 2019

Ernst & Young AB



Hanna Fehland
Auktoriserad revisor