

Årsredovisning

för

Brf Royal

Org.nr 769603-4680

Räkenskapsåret 2019



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12

Styrelsen för Brf Royal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Royal är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bildades i november 1998. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-18. Föreningen äger fastigheten Skotten 9 med adress Kungsgatan 51, i Stockholms kommun. Fastigheten tillträdde år 2000.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda ordinarie sammanträden, föregående år 4 st.

Byggnaden uppfördes år 1891 i fem våningsplan och två källarplan. År 1996 totalrenoverades fastigheten av den tidigare ägaren Svenska Bostäder. År 2006 är fastigheten tillbyggd med nio balkonger mot innergården samt en uteplats. Balkongerna har bekostats av respektive bostadsrättshavare, vilka löpande betalar in 25 kr/mån per balkong till en s.k balkongfond för att säkra framtida underhållsbehov. Villkor för nyttjande och underhåll av balkongerna regleras i separata avtal mellan föreningen och respektive bostadsrättshavare.

I fastigheten finns 23 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Det finns även fyra lokaler upplåtna med hyresrätt, med en sammanlagt lokalyta på 386 kvm. Den totala ytan för lägenheter är 2 209 kvm. Årsavgiften till föreningen har varit 341 kr/kvm.

Föreningens policy beträffande överlåtelser är att medlemskap enbart beviljas för permanent boende. Skälet till detta är att främja en god gemenskap i föreningen, bibehålla möjligheten att tillskapa en handlingsduglig styrelse och för att bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

Husets ordningsregler för boende och rörelseidkare återfinns i skriften *Guide Royal*, som uppdateras regelbundet. I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter ett skriftligt tillstånd från styrelsen. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för föreningen samt för de enskilda bostadsrättshavarna.

För gemensamt nyttjande finns en takterrass, ett cykelrum, en grovtvättstuga med kallmangel, en motionslokal samt ett källsorteringsrum. Trapphuset har mycket vackra målningar i tak och väggar, vackra stuckaturer och blyinfattade fönster.

I tidigare nämnd skrift *Guide Royal* beskrivs fastighetens byggnadshistorik mer ingående.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH" and "BJ".

Handwritten mark or signature in blue ink at the bottom left corner.

Föreningen ingår i samfälligheten mellan fastigheterna Skotten 6, 8 och 9. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar viss teknisk service, varumottagning och sophanteringsrum. Brf Royals andel är 1,25%.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i hemförsäkringen. Tidigare ägare till fastigheten har tecknat andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, till ett försäkringsvärde av 699 000 kr. Detta ger en årlig utdelning på andelarna och kan ge en reducerad årspremie på brandförsäkringsmomentet.

Fastigheten är ansluten till Com Hem kabelnät. Medlemmarna betalar själva kostnaden för programutbudet. För det särskilda bredbandsnätet har OpenUniverse (fd OpenNet) kontrakterats som kommunikationsoperatör. Även Stokab har installerat en nod i fastigheten.

Kameral- och teknisk förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer utförts:

- 2005 Renovering av inre marmortrappor.
Kvällsbelysning med timer installerad på innergården.
Snörasskydd monterade.
- 2006 Nio balkonger monterade på gårdssidan. Ny motionslokal iordningställd.
- 2007 Planerat underhåll i undercentralen och OVK genomförts.
- 2008 Ljusbelyst fontän installerad på gården.
- 2009 Installation av fiberbaserat fastighetsnät samt lägenhetsnät för bredbandstjänster har genomförts. Pumpar har bytts ut.
- 2010 Renovering av pumpgropen har utförts. Byggnaden har besiktigats inför sprängningarna med anledning av Stockholms Stads citybaneprojekt.
- 2011 Installation av ett automatiskt larmsystem, som förebyggande åtgärd för incidenter med pumpgrop. Uppgradering av innergårdens strålkastare med nya ljuskällor samt hf-don. En fortsatt generell uppfräschning av innergården har genomförts.
- 2012 Åtgärdad vattenskada i en bostadsrätt, hänförlig till en ventilationsanläggning. Fontänens icke fungerande pump har avlägsnats och skall ersättas av en ny.
- 2013 Projektet byggande av takterrass påbörjades.
- 2014 Byggnationen av takterrassen slutfördes. Delar av taket har renoverats i samband med byggnationen. Franska balkonger byggdes till två bostadsrätter, finansierades av respektive bostadsrättshavare. Ny belysning i förråd och trapphus plan 5. Nya spotlights i gårdsfontänen. Fågelavvisare sattes upp på taket. Uppkommen fuktskada har åtgärdats. Grundlig renovering av fastighetens ventilationsregleringssystem.
- 2015 Hyresrätten renoverades. Putsskador på fasaden reparerades. Omfattande renovering av fastighetens värmecentral samt ventilationscentral. En lokal omvandlades till en lägenhet upplåten med bostadsrätt. En trapphusyta upplåts och sammanfogades med en befintlig bostadsrätt.
- 2016 Fönster målades om. Nytt låssystem med tagfunktion har installerats i porten samt till dörr i entréplanet. En grill har införskaffats till takterrassen.
- 2017 Stadgarna har uppdaterats. Inköp av ny gymutrustning.
- 2019 Hisskorgen renoverades. Inköp av hjärtstartare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver de planenliga amorteringarna har en extraamortering på 500 tkr gjorts.
Renovering av hissorg.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 33 st.
Antalet tillkommande medlemmar 2 st.
Antalet avgående medlemmar 2 st.
Antal medlemmar var vid räkenskapsårets slut 33 st.

Under året har 1 överlåtelse skett, föregående år 1 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 279	3 163	3 103	3 161
Resultat efter finansiella poster	923	927	1 001	293
Soliditet (%)	86,71	85,53	84,26	82,74
Belåningsgrad (tkr/kvm)	2,68	2,98	3,29	3,68

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insatser & upplåt.avg	Yttre rep. fond	Balkong rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 274 197	2 063 268	31 725	6 565 177	926 655	54 861 022
Ökning av fond		278 400	5 400	-280 425		3 375
Disposition av föregående års resultat:				926 655	-926 655	0
Årets resultat					923 157	923 157
Belopp vid årets utgång	45 274 197	2 341 668	37 125	7 211 407	923 157	55 787 554



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 211 407
årets vinst	923 157
	8 134 564


disponeras så att	
till fond för yttre underhåll överföres, i enlighet med stadgarna	370 800
i ny räkning överföres	7 763 764
	8 134 564

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 279 308	3 163 385
Övriga rörelseintäkter		57 836	56 704
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 337 144	3 220 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 508 722	-1 467 014
Övriga externa kostnader	4	-76 328	-28 076
Personalkostnader	5	-110 684	-113 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615 588	-615 588
Summa rörelsekostnader		-2 311 322	-2 224 059
Rörelseresultat		1 025 822	996 030
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 223	12 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 887	-82 307
Summa finansiella poster		-102 664	-69 375
Resultat efter finansiella poster		923 157	926 655
Resultat före skatt		923 157	926 655
Årets resultat		923 157	926 655


MH
BA

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	59 213 034	59 818 602
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	78 637	88 657
Summa materiella anläggningstillgångar		59 291 671	59 907 259
Summa anläggningstillgångar		59 291 671	59 907 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	69 875
Övriga fordringar	9	233 062	381 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 057	33 749
Summa kortfristiga fordringar		356 119	484 790
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	524 779	524 779
Summa kortfristiga placeringar		524 779	524 779
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 168 320	3 223 563
Summa kassa och bank		4 168 320	3 223 563
Summa omsättningstillgångar		5 049 218	4 233 132
SUMMA TILLGÅNGAR		64 340 888	64 140 391



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

45 274 197

45 274 197

Fond för yttre underhåll

2 341 668

2 063 268

Reparationsfond balkonger

37 125

31 725

Summa bundet eget kapital

47 652 990

47 369 190

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 211 407

6 565 177

Årets resultat

923 157

926 655

Summa fritt eget kapital

8 134 564

7 491 832

Summa eget kapital

55 787 554

54 861 022

Långfristiga skulder

Övriga skulder

130 000

130 000

Summa långfristiga skulder

130 000

130 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

6 946 192

7 737 644

Leverantörsskulder

114 668

98 119

Skatteskulder

47 116

0

Övriga skulder

71 656

228 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 243 702

1 085 192

Summa kortfristiga skulder

8 423 334

9 149 369

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 340 888

64 140 391



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
- Ny till och ombyggnader: bredbandskablage	15 År
- Ny till och ombyggnader: övrigt	30 År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	.
- Kabeltv och bredband	5 År
- Fontän	20 År
- Övrigt	10 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Belåningsgrad (tkr/kvm)

Föreningens skuldsättning per kvm (räntebärande skuld i relation till föreningens totalyta för lägenheter och lokaler).

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	754 284	754 284
Hysesintäkter	2 525 024	2 409 101
	3 279 308	3 163 385



Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Belysning/El	71 165	73 080
Bränsle/Värme	450 929	447 236
Vatten och avlopp	51 514	58 232
Städning avtal	53 135	52 467
Sophantering avtal	88 646	74 101
Reparationer	179 876	161 035
Löpande underhåll	9 584	56 706
KabelTV/ bredband	30 199	29 641
Fastighetsskatt	327 671	278 751
Försäkringspremier	29 913	25 340
Fastighetsförvaltning avtal	91 695	89 634
Fastighetsförvaltning extra	7 582	6 538
Snöröjning avtal	15 417	25 571
Hissar/avgifter	5 876	19 866
Föreningsstämma (lokal)	15 688	13 215
Föreningsavg/fastighetsäg.för	4 285	0
Utemiljö extra	10 207	1 278
Övr förbrukningsinvent/material	0	299
Övriga driftskostnader	20 010	9 626
Fastighetsskötsel	45 330	44 398
	1 508 722	1 467 014

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvode	33 961	25 471
Övriga externa kostnader	42 367	2 605
	76 328	28 076

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Sociala kostnader	17 684	22 381
Totalt styrelsearvoden och sociala kostnader	110 684	113 381

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

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad/pantbrevsuttag	44 144 412	44 144 412
Ingående anskaffningsvärde mark	18 326 388	18 326 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 470 800	62 470 800
Ingående avskrivningar	-6 016 272	-5 574 828
Årets avskrivningar	-441 444	-441 444
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 457 716	-6 016 272
Utgående redovisat värde	56 013 084	56 454 528

Not 7 Byggnader och mark: Ny- till och ombyggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 393 607	4 393 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 393 607	4 393 607
Ingående avskrivningar	-1 029 533	-865 409
Årets avskrivningar	-164 124	-164 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 193 657	-1 029 533
Utgående redovisat värde	3 199 950	3 364 074
Taxeringsvärden byggnader	53 400 000	45 400 000
Taxeringsvärden mark	70 200 000	47 400 000
	123 600 000	92 800 000
Bokfört värde byggnader/ny- till och ombyggnad	40 886 646	41 492 214
Bokfört värde mark	18 326 388	18 326 388
	59 213 034	59 818 602

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	448 485	448 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	448 485	448 485
Ingående avskrivningar	-359 828	-349 808
Årets avskrivningar	-10 020	-10 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 848	-359 828
Utgående redovisat värde	78 637	88 657

Not 9 Övriga fordringar

Fordran avseende samfälligheten är föremål för omförhandling med samfällighetsparter.

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 962	153 354
Samfällighet ersättning drift och underhåll	227 100	227 100
Skatteskulder	0	712
	233 062	381 166

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	3 858,5620	524 779	524 779	596 577
		524 779	524 779	596 577

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	1,52	2020-03-09	5 140 000	5 264 500
Nordea Hypotek	1,40	2020-03-16	1 806 192	2 473 144
			6 946 192	7 737 644

Lånen till Nordea är formellt kortfristiga då det förfaller inom 12 månader. Posten har i år omklassificerats i årsredovisningen, även vad gäller jämförelsetalet. Styrelsen bedömer även fortsättningsvis att lånen kommer att förlängas löpande.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Kostnaden som är reserverad för kylleveranser är under omförhandling med samfällighetsparter.

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	662 004	458 181
Upplupna kostnader värme	50 926	61 423
Upplupna kostnader el	5 445	7 304
Reserverat revisionsarvode	25 000	25 000
Reserverat styrelsearvode inkl soc. avg.	114 000	114 000
Reserverat för kylleveranser, samfälligheten	367 500	367 500
Övriga upplupna kostnader	18 827	51 784
	1 243 702	1 085 192



Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	27 730 000	27 730 000
	27 730 000	27 730 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har vid årsredovisningens upprättande inte fått några indikationer på att Corona-utbrottet våren 2020 på något väsentligt sätt skulle påverka föreningens verksamhet negativt.

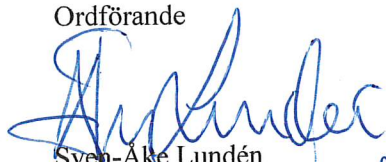
Stockholm den 14 april 2020



Bo Ahnegård
Ordförande



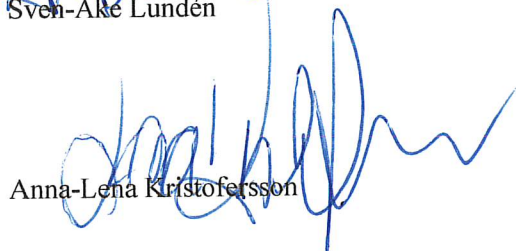
Håkan Andersson



Sven-Ake Lundén



Mani Hussainbor

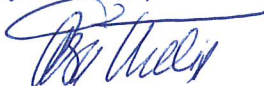


Anna-Lena Kristofersson

Revisorspåteckning

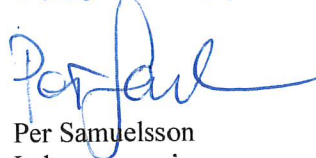
Våra revisionsberättelser har lämnats

2020-04-17



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor
Mazars SET

2020-04-17



Per Samuelsson
Lekmannarevisor

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Royal i Stockholm 2020

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2019 för bostadsrättsföreningen Royal. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av verksamheten.
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med tillfredsställande noggrannhet och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 17 april 2020



Per Samuelsson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Royal
Org. nr 769603-4680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Royal för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 misstag, 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 misstag, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Royal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Royal enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2020-04-17



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

