

Årsredovisning

för

Brf Royal

Org.nr 769603-4680

Räkenskapsåret 2020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13

Styrelsen för Brf Royal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 tillträdades år 2000. Husets tomtmark är friköpt.

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

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 takterass 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 uppläts 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.
- 2020 Brandskyddsinspektion genomförd. Förnyelse av pumpar i avloppssystem har skett. Del av gemensam korridor (3,6 kvm) har överlåtits till lägenhetshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av Covid-pandemi som inneburit att föreningen tillmötesgått hyresgästers begäran om hyresreduktion för vilka föreningens delvis kompenseras av offentliga bidrag. Brandskyddsinspektionen genomförd och åtgärdsplan har upprättats och inletts. Förnyelse av pumpar i avloppssystemets pumpgrop har skett. Del av gemensam korridor (3,6 kvm) på 5 tr har mot ersättning överlåtits till lägenhet och i samband med detta har ett förrådsutrymme gjorts mera ändamålsenligt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 33 st.
Antalet tillkommande medlemmar 2 st.
Antalet avgående medlemmar 1 st.
Antal medlemmar var vid räkenskapsårets slut 34 st.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 258	3 279	3 163	3 103
Resultat efter finansiella poster	821	923	927	1 001
Soliditet (%)	86,35	86,71	85,53	84,26
Belåningsgrad (tkr/kvm)	2,56	2,68	2,98	3,29

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balkong rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 274 197	2 341 668	37 125	7 211 407	923 157	55 787 554
Ökning av fond		370 800		-370 800		0
Ökning av insats/upplåt.avg	144 000					144 000
Disposition av föregående års resultat:				923 157	-923 157	0
Årets resultat					821 338	821 338
Belopp vid årets utgång	45 418 197	2 712 468	37 125	7 763 764	821 338	56 752 892

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 763 764
årets vinst	821 338
	8 585 102

disponeras så att	
till fond för yttre underhåll överföres, i enlighet med stadgarna	370 800
i ny räkning överföres	8 214 302
	8 585 102

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 258 262	3 279 308
Övriga rörelseintäkter		98 695	57 834
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 356 957	3 337 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 658 279	-1 508 722
Övriga externa kostnader	4	-55 005	-76 328
Personalkostnader	5	-115 000	-110 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615 588	-615 588
Summa rörelsekostnader		-2 443 872	-2 311 321
Rörelseresultat		913 084	1 025 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 679	4 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 425	-106 887
Summa finansiella poster		-91 746	-102 664
Resultat efter finansiella poster		821 338	923 157
Resultat före skatt		821 338	923 157
Årets resultat		821 338	923 157

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	58 607 466	59 213 034
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	68 617	78 637
Summa materiella anläggningstillgångar		58 676 083	59 291 671

Summa anläggningstillgångar

58 676 083 59 291 671

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	448 715	233 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 510	123 057
Summa kortfristiga fordringar		512 225	356 119

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	524 779	524 779
Summa kortfristiga placeringar		524 779	524 779

Kassa och bank

Kassa och bank		6 008 137	4 168 320
Summa kassa och bank		6 008 137	4 168 320
Summa omsättningstillgångar		7 045 141	5 049 218

SUMMA TILLGÅNGAR

65 721 223 64 340 888

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 418 197	45 274 197
Fond för yttre underhåll		2 712 468	2 341 668
Reparationsfond balkonger		37 125	37 125
Summa bundet eget kapital		48 167 790	47 652 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 763 764	7 211 407
Årets resultat		821 338	923 157
Summa fritt eget kapital		8 585 102	8 134 564
Summa eget kapital		56 752 892	55 787 554
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		571 985	130 000
Summa långfristiga skulder		571 985	130 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 654 740	6 946 192
Leverantörsskulder		194 401	114 668
Skatteskulder		69 923	47 116
Övriga skulder		59 977	71 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 417 305	1 243 702
Summa kortfristiga skulder		8 396 346	8 423 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 721 223	64 340 888

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 ombyggnad: 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 lägenhet och lokaler).

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	754 902	754 284
Hysesintäkter	2 503 360	2 525 024
	3 258 262	3 279 308

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Belysning/El	72 524	71 165
Bränsle/Värme	478 870	450 929
Vatten och avlopp	58 261	51 514

Städning avtal	56 738	53 135
Sophantering avtal	97 099	88 646
Reparationer	81 879	179 876
Löpande underhåll	105 277	9 584
KabelTV/ bredband	32 231	30 199
Fastighetsskatt	328 867	327 671
Försäkringspremier	31 653	29 913
Fastighetsförvaltning avtal	97 010	91 695
Fastighetsförvaltning extra	26 228	7 582
Snöröjning avtal	10 729	15 417
Hissar/avgifter	36 470	5 876
Förenings- & styrelsekostnader	3 182	15 688
Föreningsavg/fastighetsäg.för	4 320	4 285
Sotning/Brandskydd	84 984	0
Förhandlingsarvode	3 639	0
Utemiljö extra	149	10 207
Övr förbrukningsinvent/material	638	0
Telefonkostnader	5 213	0
Övriga driftskostnader	69	20 010
Fastighetsskötsel	42 249	45 330
	1 658 279	1 508 722

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	33 000	33 961
Övriga externa kostnader	22 005	42 367
	55 005	76 328

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Sociala kostnader	22 000	17 684
Totalt styrelsearvoden och sociala kostnader	115 000	110 684

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-6 457 716	-6 016 272
Årets avskrivningar	-441 444	-441 444

Utgående ackumulerade avskrivningar -6 899 160 -6 457 716

Utgående redovisat värde 55 571 640 56 013 084

Not 7 Byggnader och mark: Ny- till och ombyggnad

2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden 4 393 607 4 393 607

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 4 393 607 4 393 607

Ingående avskrivningar -1 193 657 -1 029 533

Årets avskrivningar -164 124 -164 124

Utgående ackumulerade avskrivningar -1 357 781 -1 193 657

Utgående redovisat värde 3 035 826 3 199 950

Taxeringsvärden byggnader 53 400 000 53 400 000

Taxeringsvärden mark 70 200 000 70 200 000

123 600 000 123 600 000

Bokfört värde byggnader/ny- till och ombyggnad 40 281 078 40 886 646

Bokfört värde mark 18 326 388 18 326 388

58 607 466 59 213 034

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärden 448 485 448 485

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 448 485 448 485

Ingående avskrivningar -369 848 -359 828

Årets avskrivningar -10 020 -10 020

Utgående ackumulerade avskrivningar -379 868 -369 848

Utgående redovisat värde 68 617 78 637

Not 9 Övriga fordringar

Fordran avseende samfälligheten är föremål för omförhandling med samfällighetsparter.

2020-12-31 2019-12-31

Skattekonto 5 962 5 962

Samfällighet ersättning drift och underhåll 442 753 227 100

Skatteskulder 0

448 715 233 062

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	3 858,5620	524 779	524 779	600 460
		524 779	524 779	600 460

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,35	2021-03-09	5 015 500	5 140 000
Nordea Hypotek	1,33	2021-03-28	1 639 240	1 806 192
			6 654 740	6 946 192

Lånen till Nordea är formellt kortfristiga då det förfaller inom 12 månader. 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	812 694	662 004
Upplupna kostnader värme	53 717	50 926
Upplupna kostnader el	16 938	5 445
Reserverat revisionsarvode	26 186	25 000
Reserverat styrelsearvode inkl soc. avg.	117 000	114 000
Reserverat för kylleveranser, samfälligheten	367 500	367 500
Övriga upplupna kostnader	23 270	18 827
	1 417 305	1 243 702

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	27 730 000	27 730 000
	27 730 000	27 730 000

Brf Royal
Org.nr 769603-4680

13 (13)

Stockholm 2021-
Enligt digital signering

Bo Ahnegård
Ordförande

Håkan Andersson

Sven-Åke Lundén

Mani Hussainbor

Anna-Lena Kristofersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
Enligt digital signering

Åsa Thelin
Auktoriserad revisor
Mazars AB

Per Samuelsson
Lekmannarevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA KRISTOFERSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19630311xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2021-05-27 10:55:54Z



Bo Ahnegård (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19410121xxxx

IP: 90.225.xxx.xxx

2021-05-27 11:33:14Z



Sven-Åke Ingvar Lundén (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19541210xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-05-27 11:41:26Z



Per Håkan Henry Andersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19470123xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-27 11:43:22Z



MANI HUSSAINBOR (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19610313xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-27 13:39:29Z



Per Anders Göte Samuelsson (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19610202xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2021-05-27 13:49:25Z



Åsa Thelin (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: MAZARS AB

Serienummer: 19710526xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2021-05-27 13:53:43Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datagenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 2020 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 *Revisorans 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 tryggt sätt.

Revisorans 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, vidtagna 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

Enligt datum för digital signatur

Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Thelin (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: MAZARS AB

Serienummer: 19710526xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2021-05-27 13:56:49Z



Penneo dokumentnyckel: 4NBCF-2L4ZY-5BWLIV-152NE-XSOM3-EDYWK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Royal i Stockholm 2021

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2020 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 27 maj 2021

Per Samuelsson

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Anders Göte Samuelsson (SSN-validerad)

Revisor

På uppdrag av: Mazars

Serienummer: 19610202xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2021-05-27 14:28:59Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>