

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3, som registrerats hos Bolagsverket 2009-12-22 med organisationsnummer 769620-9225, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Vid köpetillfället gjordes en avsättning till köparens medlemmars fond för inre underhåll. *inom en månad*
Avsättningen var 50 000 kr per medlem som förvärvade bostadsrätten ~~senast samma dag~~ som föreningen *efter att*
tillträdde fastigheten. Den totala avsättningen blev 5 550 000 kr. Ingen utbetalning av dessa medel har gjorts under året till medlemmarna varför hela beloppet kvarstår per bokslutsdatum.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 15 december 2010 fastigheten Danderyd Sjukhuset 15 (del av Sjukhuset 3) i Danderyds kommun från Stena Fastighetsförvaltning AB. Förvärvet skedde genom köp av samtliga aktier i dotterbolaget Fastighets AB Husetsjuk (org.nr 556822-5915). Efter att fastigheten förts över till föreningen i samband med ett s.k. transportköp är avsikten att bolaget Fastighets AB Husetsjuk ska gå i likvidation.

Fastigheten är ett flerfamiljshus med bottenplan, 10 våningar och källar-/suterrängplan med övervägande bostäder. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Enligt den ekonomiska planen innehåller fastigheten totalt 161 bostadslägenheter med en bostadsarea om ca 8 344 kvm. Per 2010-12-31 uppgick det totala antalet bostadsrätter till 112 stycken med en total boyta om 5 719 kvm fördelat enligt nedan.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kvm
1 Rum och kokvrå	5	177
1 Rum och kök	66	2392
2 Rum och kokvrå	10	365
2 Rum och kök	8	520
3 Rum och kök	10	820
4 Rum och kök	6	612
5 Rum och kök	7	833
Totalt	112	5719

Fastighetens tekniska status

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Alternativt ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Vidare ska enligt stadgarna det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsättas till dispositionsfonden. Styrelsen kan enligt stadgarna disponera dispositionsfonden.

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen, omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour, ~~gräsklippning och snöröjning~~, har under verksamhetsåret skötts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningens hyreskontrakt

I tabellen nedan visas föreningens aktuella hyreskontrakt.

Objekt	Antal
Bostäder	44
Lokaler	6

Föreningens ekonomi

I tabellen nedan visas föreningens fastighetslån. Utöver fastighetslånen hos SEB finns en säljarrevers på 10 000 000 kr som förfaller till betalning den 15 december 2020 och löper med en räntesats som framgår ur noten "Skulder till kreditinstitut" nedan.

Kredit-institut	Lånenummer	Räntesats	Amort.fritt t.o.m.	Lånebelopp 2010-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
SEB	33042736	3,02%	2011-12-28	15 450 000	0,00
SEB	33042728	3,53%	2012-12-28	15 450 000	0,00
SEB	33042698	3,95%	2013-12-28	15 450 000	0,00
SEB	33042655	4,66%	2015-12-28	15 450 000	0,00
SEB	33042531	5,04%	2018-12-28	15 450 000	0,00
				77 250 000	

Inkomstskatt

Den statliga schablonbeskattade inkomstskatten gällande bostadsrättsföreningar avskaffades den 1 januari 2008 och sedan dess har endast ränteintäkter beskattats. Enligt en aktuell dom av Regeringsrätten ska en bostadsrättsförening inte längre heller beskattas för ränteinkomster, till den del dessa är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningen erlägger härigenom ingen inkomstskatt för beskattningsåret 2010.

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde 2010-12-27.

Föreningen hade vid årets slut 190 medlemmar (varav Brf Sjukhuset 3 innehade fem kontrakt).

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Verksamheten under året som gått

Förvärv av fastigheten 2010-12-15. Därefter sammanträde 2010-12-27 för planering av arbetet under 2011.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Pågående:

Renovering av fem tomma lägenheter.

Fläktsystemet - byts/renoveras

Värmeväxlare - byts/renoveras

Vattenläckage i sanitetsrör i port 23 - reparation pågår.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Christer Hultblad	Ordförande
Ingegerd Munshi	Sekreterare
Tarja Rantanen	Kassör
Patrik Tikka	Ledamot
Ingrid Stoltz	Ledamot
Marianne Velandia	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer har varit:

Ordinarie:

Margareta Kleberg vid Kleberg Revision AB

Valberedning:

Bodil Andersson Sammankallande
Marjorie Nawrath
Thomas Lundberg

Nyckeltal

	2010	2009
Nettoomsättning	271 332	0
Res. efter finansiella poster	-144 909	0
Balansomslutning	219 541 463	0
Soliditet i %	56	0
Kassalikviditet %	161	0

Förslag till vinstdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

avsättning till fond för inre underhåll	-5 550 000
årets resultat	-144 909
	<hr/>
	-5 694 909
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	117 709
i ny räkning överföres	-5 812 618
	<hr/>
	-5 694 909

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	271 332	0
		271 332	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-10 425	0
Reparationer	3	-2 144	0
Underhåll		0	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-148 464	0
Övriga driftkostnader	5	-7 634	0
Fastighetsskatt		-10 766	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-85 920	0
Rörelseresultat före avskrivningar		5 979	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-23 323	0
Rörelseresultat		-17 344	0
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	191 038 404	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-191 165 969	0
Resultat efter finansiella poster		-144 909	0
Resultat före skatt		-144 909	0
Årets resultat		-144 909	0

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	204 800 306	0
Pågående arbeten		674 815	
		205 475 121	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	240 366	
Summa anläggningstillgångar		205 715 487	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		653 614	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	235 160	0
		888 774	0
Kassa och bank		12 937 202	0
Summa omsättningstillgångar		13 825 976	0
SUMMA TILLGÅNGAR		219 541 463	0

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		129 118 062	0
		129 118 062	0
Ansamlad förlust			
Avsättning till fond för inre underhåll		-5 550 000	0
Årets resultat		-144 909	0
		-5 694 909	0
Summa eget kapital		123 423 153	0
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		77 250 000	0
Övriga långfristiga skulder		10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		87 250 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		273 109	0
Skulder till koncernföretag	10	276 059	0
Övriga kortfristiga skulder		5 550 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 769 142	0
Summa kortfristiga skulder		8 868 310	0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		219 541 463	0
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		82 250 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-144 909	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		23 323	0
Inkomstskatter		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-121 586	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-888 774	
Förändring av kortfristiga skulder		3 318 310	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 307 950	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-205 498 444	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-240 366	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-205 738 810	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		129 118 062	0
Upptagna lån		87 250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		216 368 062	0
Årets kassaflöde		12 937 202	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		12 937 202	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar RedU 9 (Bokföringsnämndens uttalande i redovisningsfrågor gällande bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag) för redovisning av fastighetsförvärv genom helägt dotterbolag. Totalt ackumulerat anskaffningsvärde för fastigheten vid förvärvet uppgår till 205 498 tkr, varav 11 799 tkr utgör skattemässigt anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning av byggnader sker efter beräkning nyttjandeperiod enligt en progressiv modell.

Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 100 år.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

Byggnader	Första året	0,25%
Byggnader	Fr.o.m. andra året	0,25% + uppräknig med 2,35% per år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkt för perioden.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden för yttre underhåll sker i enlighet med BFNAR 2003:4 "Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar".

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatt

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	154 710	0
	Hysesintäkter bostäder	116 622	0
		271 332	0
Not 2	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel	3 889	0
	Städ	5 444	0
	Förbrukningsmaterial	1 092	0
		10 425	0
Not 3	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation tvättstuga	2 144	0
		2 144	0
Not 4	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	58 311	0
	Fjärrvärme	82 358	0
	Vatten	7 795	0
		148 464	0
Not 5	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	2 578	0
	Övriga driftkostnader	5 056	0
		7 634	0

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

Not 6	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Revisionsarvode	25 000	0
	Förvaltning	29 111	0
	Övriga omkostnader	31 809	0
		85 920	0

	2010	2009
Arvode och kostnadsersättning för revisionen		
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	25 000	0

Not 7	Byggnader och mark	2010	2009
--------------	---------------------------	-------------	-------------

Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffningsvärde	140 926 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 926 000	0

Ackumulerade avskrivningar			
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-23 323	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 323	0

	Ingående markvärde	0	0
	Årets anskaffningsvärde	63 897 629	0
	Utgående planenligt restvärde	140 902 677	0

	Taxeringsvärden byggnader	80 988 000	0
	Taxeringsvärden mark	36 721 000	0
		117 709 000	0

Not 8	Maskiner, inventarier och installationer	2010	2009
	Pågående arbeten (renovering lägenheter)	674 815	0

Not 9 Andelar i koncernföretag	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	191 263 245	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	191 263 245	0
Ingående nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-191 022 879	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-191 022 879	0
Utgående bokfört värde	240 366	0

Avser Fastighets AB Husetsjuk, org.nr 556822-5915, länsäte Stockholms län.

Föreningen förvärvade med tillträdesdag 2010-12-15 fastigheten Danderyd Sjukhuset 15. Förvärvet skedde genom att föreningen köpte samtliga aktier i Fastighets AB Husetsjuk. Det totala bokförda värdet på fastigheten uppgår per 10-12-31 till 205 475 121 kr. Den totala anskaffningskostnaden för aktierna uppgick till 191 263 245 kr. Värdet på aktierna har sedan skrivit ned med 191 022 879 kr till 240 366 kr, vilket motsvarar dotterbolagets substansvärde. Värdet på fastigheten har samtidigt skrivits upp med samma belopp genom en värdeöverföring som har bokförts som en utdelning över resultaträkningen i enlighet med RedU 9.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
Förutbetald avgift vatten & avlopp	46 772	0
Förutbetald försäkringspremie fastigheten	52 775	0
Förutbetald förvaltning och fastighetsskötsel	135 613	0
	235 160	0

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	0	129 118 062	129 118 062
Upplåtelseavgifter	0	0	0
Yttre fond	0	0	0
S:a Bundet eget kapital	0	129 118 062	129 118 062
Avsättning enl. ekonomisk plan till fond för inre underhåll	0	0	0
		-5 550 000	-5 550 000
Årets resultat		-144 909	-144 909
S:a Fritt eget kapital	0	-5 694 909	-5 694 909
S:a Eget kapital	0	123 423 153	123 423 153

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

Not 12 Skulder till kreditinstitut

2010

2009

Kredit- institut	Amort.fritt t.o.m.	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
SEB	2011-12-28	3,02%	15 450 000	0
SEB	2012-12-28	3,53%	15 450 000	0
SEB	2013-12-28	3,95%	15 450 000	0
SEB	2015-12-28	4,66%	15 450 000	0
SEB	2018-12-28	5,04%	15 450 000	0
			77 250 000	0

Det närmast efterföljande årets amorteringar beräknas bli 0 kronor.

Amorteringar under de fyra därefter följande åren beräknas uppgå till 0 kronor.


Utöver fastighetslån enligt ovan finns en säljarrevers på 10 000 000 kronor som förfaller till betalning den 15 december 2020 och löper efter en årlig räntesats enligt nedan

År 1	1,00%	År 6	Stibor 3 mån + 5 %
År 2	2,00%	År 7	Stibor 3 mån + 6 %
År 3	3,00%	År 8	Stibor 3 mån + 6 %
År 4	Stibor 3 mån + 3 %	År 9	Stibor 3 mån + 6 %
År 5	Stibor 3 mån + 4 %	År 10	Stibor 3 mån + 6 %



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
Upplupna räntor fastighetslån	138 706	0
Upplupen kostnad för fjärrvärme	82 358	0
Upplupen kostnad för pantbrev	1 645 750	0
Upplupen kostnad för el	58 311	0
Upplupen kostnad renovering lägenheter	674 815	0
Upplupet revisionsarvode	25 000	0
Förutbetalda årsavgifter	144 202	0
	2 769 142	0

Danderyd den 9 / 6 2011


Christer Hultblad
Ordförande


Ingegerd Munshi
Sekreterare

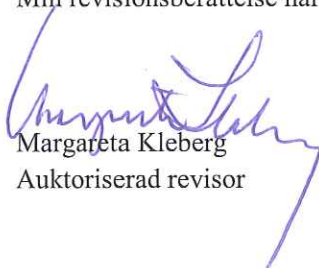

Patrik Tikka
Ledamot


Tarja Rantanen
Kassör


Ingrid Stoltz
Ledamot


Marianne Velandia
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2011


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sjukhuset 3

769620-9225

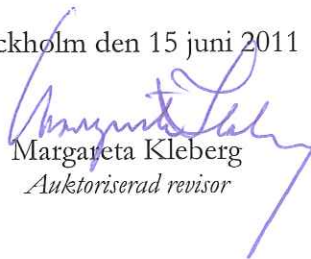
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sjukhuset 3 för räkenskapsåret 2010.01.01 - 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 juni 2011


Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B