

# BRF SJUKHUSET 3

## ÅRSREDOVISNING

ÅR 2011



**BRF SJUKHUSET 3**

Org. nr. 769620-9225

# BRF SJUKHUSET 3

**Styrelsen för Brf Sjukhuset 3 kallar härmed till**

## **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tid:** Torsdagen den 26 juni 2012 kl. 18:00  
**Plats:** Åkarnas Hus (Vendevägen 90, Danderyd)

### **Förslag till dagordning**

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 5 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 6 Godkännande av dagordningen
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsemedlemmarna
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Beslut om arvode till styrelseledamöter och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (motioner)
- § 18 Stämmans avslutande

**Efter stämmans avslutande finns det möjlighet att ställa frågor till styrelsen.**

**Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!**

# BRF SJUKHUSET 3

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
- Kallelse med förslag till dagordning	2
- Innehållsförteckning	3
- Förvaltningsberättelse	4 - 10
- Resultaträkning	11
- Balansräkning	12 - 13
- Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
- Kassaflödesanalys	14
- Tilläggsupplysningar	15 - 16
- Upplysningar enskilda poster (noter)	17 - 22
- Underskrifter	22
- Revisionsberättelse	23 - 24
- Årsredovisningen i bilder	25 - 27
- Ordlista	28
- Egna anteckningar	29 - 31
- Fullmakt för ombud	32

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2009-12-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-22 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Danderyd Sjukhuset 15

Föreningens fastighet är belägen med adressen Mörbylund 23-27, 182 30 Danderyd.

### **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 21 Juni 2011.

Styrelsemöten har avhållits varannan vecka under våren och under hösten var tredje vecka. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 19 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret, vardera minst 2,5 timme.

Under året har 30 (f.å inga) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2011 var 164 (f.å 146) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Kontakt med styrelsen:

Tel 070-0019662

Brevlåda finns i alla portar.

Mailadress: [info@brfsjukhuset3.se](mailto:info@brfsjukhuset3.se)

Hemsida: [www.brfsjukhuset3.se](http://www.brfsjukhuset3.se)

Facebook: Brf Sjukhuset 3

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

**Sammansättning av styrelsen mm**

---

**Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 21 Juni 2011**

***Ordinarie:***

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

**Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 21 Juni 2011**

***Ordinarie:***

Ingegerd Munshi	Ordförande
Thomas Lundberg	Sekreterare
Marianne Velandia	Kassör
Patrik Tikka	Ledamot
Tarja Rantanen	Ledamot
Henrik Weinestedt	Ledamot

***Suppleanter:***

Anita Olander  
Fredrik Wickström  
Maria Söderberg  
Sandra Björkman  
Christer Hultblad

Ledamoten Henrik Weinestedt avgick i september, Suppleanten Christer Hultblad avgick i oktober.

***Firmatecknare:***

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

***Revisorer***

***Ordinarie:***

Kleberg Revision AB  
Margareta Kleberg                      Auktoriserad Revisor

***Valberedning***

Anders Olsson                      Sammankallande  
Artin Goftarie  
Henry Skott

## Fastigheten

---

Fastighetsbeteckning: Danderyd Sjukhuset 15

Brf Sjukhuset 3 bildades 2009 och fastigheten förvärvades av Stena Fastigheter AB 2010-12-15. Föreningen består av 161 lägenheter, varav 38 st är hyresrätter. Det finns också några förråd som hyrs ut.

Byggnaden är uppförd 1971 och de första hyresgästerna flyttade in 1972-01-01

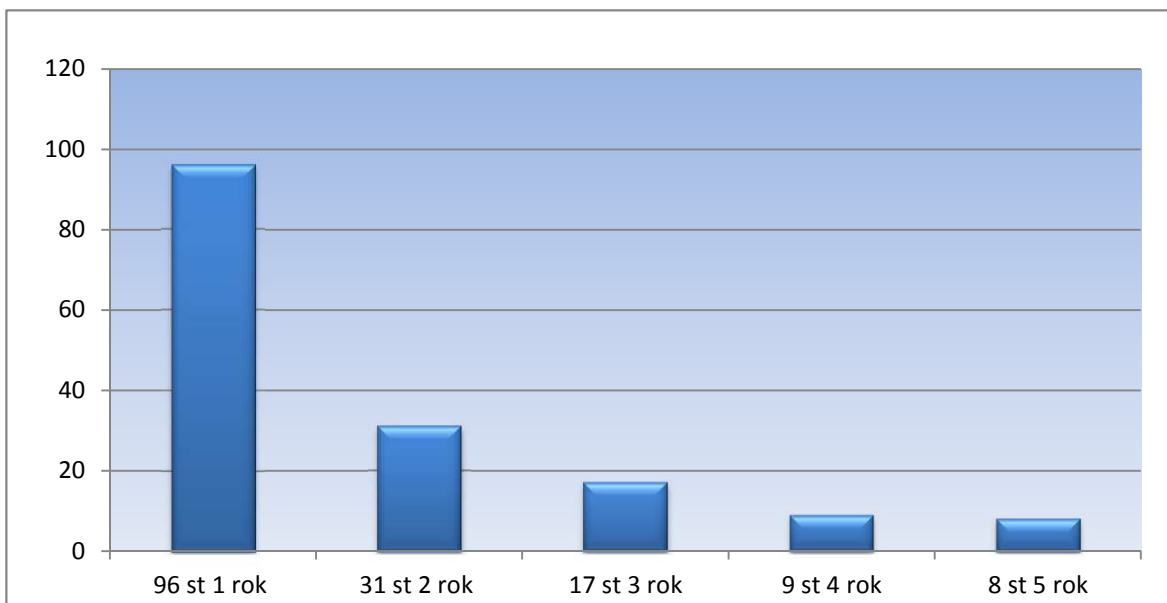
Nybyggnadsår är 1972 och värdeår 1972.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	117 054 000	117 054 000
Varav byggnader:	72 054 000	72 054 000
Varav mark:	45 000 000	45 000 000

I December byttes bolag för fastighetsförsäkringen. Fram till December gällde försäkring med brandkontoret, därefter byttes till försäkringsbolaget Moderna som kunde erbjuda en del fördelaktigare villkor.

## Lägenhetsfördelning

---



Föreningens fastighet har 161 stycken lägenheter varav 123 stycken är upplåtna med bostadsrätt samt 38 stycken är hyresrätter. Föreningen har också 3 st lokaler samt 6 st förråd.

## **Förvaltning**

---

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Ett stort och viktigt arbete har bedrivits av vice värden Patrik Tikka som under året varit kontaktperson gentemot T&T:s fastighetsskötare.

Patrik har också sett till att arbetet med renoveringar och annat flutit på genom sina dagliga kontakter med olika entreprenörer. Att exempelvis se till att dessa forslat bort byggsopor utanför portarna har varit en stående arbetsuppgift som är mycket viktig för att befrämja trivseln.

## **Avtal med leverantörer**

---

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB samt efter 2011-12-07 AMP, (Patrik Tikka)
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB samt efter 2011-12-07 AMP, (Patrik Tikka)
Städning	T & T Förvaltnings AB
Hissavtal	I.T.K AB
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Ownit
El	E.on
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Sita
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

## **Verksamheten**

---

Året som kommer blir inriktat på fortsatt upprustning av huset. Mycket som har gjorts under 2011 ”syns inte” utan har skett på tak och vindar, i källare och förråd. Vi kommer nu så småningom kunna ägna oss åt mer ”synliga” åtgärder för allas trevnad. Styrelsen emotser tacksamt förslag, lägg i brevlådorna eller kontakta styrelsen enl ovan. Stort som smått är välkommet! Förslag till de i början omnämnda lokalernas användning emottages tacksamt.

Styrelsen har tidigare fattat beslut om att till varje lägenhet skall ingå högst ett förråd. Denna del kommer att följas upp fortsättningsvis, så att vi dels genom nybyggda förråd och dels genom de lämnade förråden, kan fördela till dem som saknar förråd. Styrelsen har beslutat att boendetid skall vara avgörande för tilldelning från ”kölistan”. I och med detta hoppas vi kunna tillgodose de flesta boende med förråd på sikt. Det kommer att ta tid men det långsiktiga målet är att alla lägenheter ska ha ett ”tillhörande” förråd.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

I inledningen beskrivs en del av de underhållsarbeten som har genomförts i huset. Det är "stort som smått" som har åtgärdats under det första hela verksamhetsåret för Brf Sjukhuset 3.

Ny till/frånluft ventilationsanläggning med värmeväxlare \* 3 (en till varje port).

Ny undercentral samt målning och byte av dörr

Elseparering - installationsarbeten

Totalrenovering av fem tomma lägenheter efter ombildningen.

Utbyte av två manglar i tvättstugan.

Reparation av diverse vattenskador, bl a rör i tvättstugan.

Förråd tillskapade.

Sålda lägenheter: Föreningen har genom mäklare vid Bjurfors&Thörner sålt tre av fem renoverade lägenheter. Två ettor och en tra är sålda, i skrivande stund återstår en trea och en fyra.

Nya anslagstavlor och brevlådor uppsatta i alla entréer på framsidan, samt indraget en el-kontakt.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

Renovering av badrum till hyreslägenheter samt lokaler, totalt ca 40 st.

Tilläggsisolering av tak för att förbättra boendemiljön.

Ventilationsinjustering i kök/badrum är nödvändigt för korrekt luftmängd i lgh.

Byte av ventiler/termostater på samtliga radiatorer samt injustering (energiparåtgärd)

Utgrävning av slänten på södra gaveln - åtgärda fuktskada på huset.

Renovering/uppfräschning av tomtställd hyreslägenhet (1 r o k) före försäljning.

Iordningställande av barnvagnsrum i Mörbylund 23, b v, till expedition för Brf.

Utbyte av 4 tvättmaskiner

Iordningställa "styrelse/föreningslokalen", i Mörbylund 25, 2 tr - målning och allmän uppfräschning.

Tillskapa fler förråd.

Målning av trapphus/källargång samt golvreparation vid cykeluppställningsplatsen och i grovsoprummet.

### **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

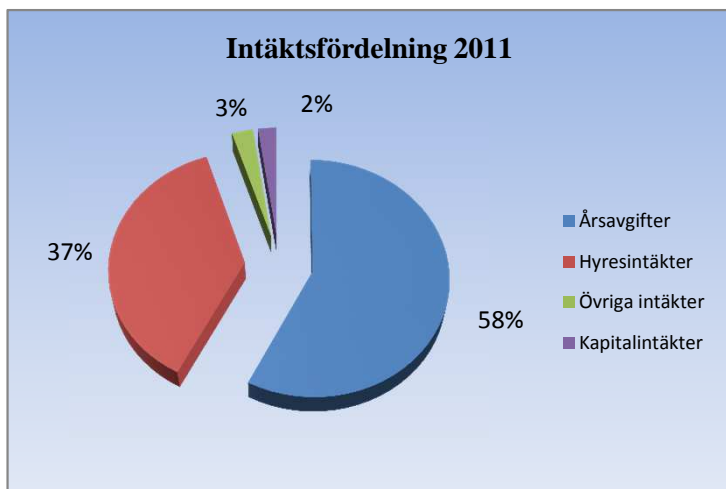
### **Ekonomi**

---

Årsavgiften har varit oförändrad under 2011.



## Fördelning intäkter och kostnader

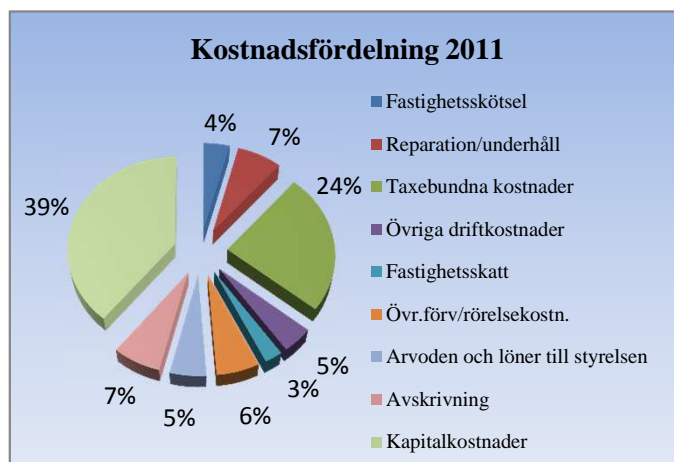


### Intäkter per kvadratmeter (genomsnitt)

Årsavgifter	416 kr
Hyresintäkter	270 kr
Övriga intäkter	19 kr
Kapitalintäkter	17 kr
<b>Summa</b>	<b>722 kr</b>

### Kostnader per kvadratmeter (genomsnitt)

Fastighetsskötsel	41 kr
Reparation/underhåll	71 kr
Taxebundna kostnader	241 kr
Övriga driftkostnader	44 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övr.förv/rörelsekostn.	60 kr
Arvoden och löner till styrelse	51 kr
Avskrivning	68 kr
Kapitalkostnader	386 kr
<b>Summa</b>	<b>986 kr</b>



### Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 886	271
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 197	-145
Balansomslutning, tkr	221 311	219 541
Soliditet, %	60%	56%
Kassalikviditet, %	244%	161%
Årsavgift, kr/kvm boyta	416	19
Lån, kr/kvm boyta	9 259	9 259
Ränta, kr/kvm boyta	386	15
Värme, kr/kvm totalyta	104	10
El, kr/kvm totalyta	93	7
Vatten, kr/kvm totalyta	23	1

Förvärv av fastigheten skedde 2010-12-15 och 2010 avser därför del av år vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-5 862 618
årets förlust	-2 196 638
	<hr/>
	<b>-8 059 256</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	351 162
i ny räkning överföres	-8 410 418
	<hr/>
	<b>-8 059 256</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 724 661	271 332
Övriga rörelseintäkter	2	161 157	0
		<b>5 885 818</b>	<b>271 332</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-339 414	-10 425
Reparationer	4	-370 572	-2 144
Underhåll	5	-220 394	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 007 385	-148 464
Övriga driftkostnader	7	-365 175	-7 634
Fastighetsskatt	8	-210 323	-10 766
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-501 167	-85 920
Arvoden och löner till styrelsen	10	-423 599	0
		<b>-4 438 029</b>	<b>-265 353</b>
		<b>1 447 789</b>	<b>5 979</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>			
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-563 680	-23 323
		<b>884 109</b>	<b>-17 344</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Utdelning aktier koncernföretag	13	0	191 022 879
Nedskrivning aktier koncernföretag	13	0	-191 022 879
Ränteintäkter		141 707	0
Räntekostnader		-3 222 454	-127 565
		<b>-2 196 638</b>	<b>-144 909</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>-2 196 638</b>	<b>-144 909</b>
<b>Årets resultat</b>			

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	205 053 898	204 800 306
Maskiner, inventarier och installationer	12	1 168 753	0
Pågående arbeten		1 816 868	674 815
		<b>208 039 519</b>	<b>205 475 121</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	13	0	240 366
		<b>0</b>	<b>240 366</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>208 039 519</b>	<b>205 715 487</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 269	0
Övriga kortfristiga fordringar		73	653 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 933	235 160
		<b>39 275</b>	<b>888 774</b>
Övriga kortfristiga placeringar	15	7 000 000	0
Kassa och bank		6 232 548	12 937 202
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 271 823</b>	<b>13 825 976</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 311 342</b>	<b>219 541 463</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not      2011-12-31      2010-12-31

---

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital** 16

**Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		140 739 044	129 118 062
Upplåtelseavgifter		905 218	0
Reserv framtida fastighetsunderhåll		117 709	0
		<b>141 761 971</b>	<b>129 118 062</b>

**Ansamlad förlust**

Balanserat resultat		-5 862 618	-5 550 000
Årets resultat		-2 196 638	-144 909
		<b>-8 059 256</b>	<b>-5 694 909</b>

**Summa eget kapital**

**133 702 715** **123 423 153**

**Avsättningar**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	17	77 250 000	77 250 000
Övriga långfristiga skulder	18	5 000 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>82 250 000</b>	<b>87 250 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag		-0	276 059
Leverantörsskulder		1 242 570	273 109
Skatteskulder		210 323	0
Övriga kortfristiga skulder		2 958 572	5 550 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		413 035	144 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	534 128	2 624 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 358 628</b>	<b>8 868 310</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

**221 311 342** **219 541 463**

---

**Ställda säkerheter**

**För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar		82 250 000	82 250 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 196 638	-144 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		563 680	23 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 632 958</b>	<b>-121 586</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		849 499	-888 774
Förändring av kortfristiga skulder		-3 509 683	3 318 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 293 142</b>	<b>2 307 950</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-3 178 078	-205 498 444
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-7 000 000	-240 366
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		240 366	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 937 712</b>	<b>-205 738 810</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-5 000 000	0
Ny upptagning av lån		0	87 250 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		12 526 200	129 118 062
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 526 200</b>	<b>216 368 062</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 704 654</b>	<b>12 937 202</b>
Likvida medel vid årets början		12 937 202	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b><u>6 232 548</u></b>	<b><u>12 937 202</u></b>
		-6 704 654	12 937 202

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 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 reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning av byggnader sker efter en beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas efter 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.
Förbättringsarbeten	5 år - 10 år
Installationer	10 år - 25 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 omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

#### 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.

### **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

### **Jämförelse mellan åren**

Förvärv av fastigheten skedde 2010-12-15 och 2010 avser därför del av år vilket bör beaktas vid en jämförelse mellan åren.



## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Årsavgifter bostäder	3 469 872	154 710
	Hysesintäkter bostäder	2 227 695	116 622
	Hysesintäkter lokaler	27 094	0
		<b>5 724 661</b>	<b>271 332</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsskatt	564	0
	Uppvärmning	492	0
	Övriga fasta intäkter	63 332	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	92 642	0
	Fakturerade kostnader	2 100	0
	Övriga intäkter	2 027	0
		<b>161 157</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	90 603	3 889
	Städ	184 441	5 444
	Hissbesiktning/service	5 500	0
	Förbrukningsmaterial	58 870	1 092
		<b>339 414</b>	<b>10 425</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Reparation byggnader	118 463	0
	Reparation hiss	84 518	0
	Reparation tvättstuga	41 168	1 688
	Reparation installationer	57 450	0
	Reparation värmeinstallationer	32 287	0
	Övriga reparationer	36 686	456
		<b>370 572</b>	<b>2 144</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Underhåll gemens. utrymme	137 662	0
	Underhåll installationer	82 732	0
		<b>220 394</b>	<b>0</b>

**Brf Sjukhuset 3**  
**769620-9225**

<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	El	776 084	58 311
	Fjärrvärme	869 911	82 358
	Vatten	188 362	7 795
	Sophämtning	173 028	0
		<b>2 007 385</b>	<b>148 464</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsförsäkringar	43 505	2 578
	Förvaltningsarvode	266 702	5 056
	Självrisk	33 233	0
	Kabel-TV/Bredband	21 735	0
		<b>365 175</b>	<b>7 634</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Fastighetsskatt	210 323	10 766
		<b>210 323</b>	<b>10 766</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	Förbrukningsmaterial	1 016	0
	Datakommunikation	4 418	0
	Indrivningskostnader	21 723	0
	Revisionsarvode	31 203	25 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	179 638	29 111
	Övriga externa tjänster	163 338	26 250
	Övriga omkostnader	99 831	5 559
		<b>501 167</b>	<b>85 920</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<i>Kleberg Revision AB</i>		
	Revisionsuppdrag	31 203	25 000
		<b>31 203</b>	<b>25 000</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 10 Arvoden och löner till styrelsen**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Arvoden till styrelsen		322 010	0
Arbetsgivaravgifter		101 589	0
		<b>423 599</b>	<b>0</b>
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ingående anskaffningsvärde:			
Byggnad		140 926 000	0
Årets anskaffningsvärde		0	140 926 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>140 926 000</b>	<b>140 926 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>			
Avskrivning;			
Ingående avskrivningar		-23 323	0
Årets avskrivningar		-360 594	-23 323
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-383 917</b>	<b>-23 323</b>
<b>Förbättringsarbeten</b>			
Ingående anskaffningsvärde		0	0
Årets anskaffningsvärde		762 107	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>762 107</b>	<b>0</b>
<b>Ack. avskrivningar förbättringsarbeten</b>			
Ingående avskrivningar		0	0
Årets avskrivningar		-147 921	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-147 921</b>	<b>0</b>
<b>Mark</b>			
Ingående markvärde		63 897 629	0
Årets anskaffningsvärde		0	63 897 629
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>63 897 629</b>	<b>63 897 629</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>205 053 898</b>	<b>204 800 306</b>
Taxeringsvärden byggnader		72 054 000	72 054 000
Taxeringsvärden mark		45 000 000	45 000 000
		<b>117 054 000</b>	<b>117 054 000</b>

**Brf Sjukhuset 3**  
**769620-9225**

<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Årets anskaffningsvärde	1 223 918	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 223 918</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Årets avskrivningar enligt plan	-55 165	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-55 165</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 168 753</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andelar i koncernföretag</b>		
<b>500 aktier i Fastighets AB Husetsjuk</b>		
Anskaffningsvärde	191 263 245	
Nedskrivning 2010	-191 022 879	
Försäljning 2011	-227 000	
Förlust vid försäljning	-13 366	
	<b>0</b>	
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Försäkring	14 091	52 775
Förutbetald förvaltning och fastighetsskötsel	0	135 613
Hisservice	2 121	0
Förutbetald avgift vatten & avlopp	0	46 772
Övrig förutbetald kostnad	20 720	0
	<b>36 932</b>	<b>235 160</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
SEB Likviditetsfond anskaffningsvärde (marknadsvärde 2011-12-31 är 2 112 tkr)	2 100 000	0
SEB Penningmarknadsfond anskaffningsvärde (marknadsvärde 2011-12-31 är 4 945 tkr)	4 900 000	0
	<b>7 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	129 118 062	11 620 982	140 739 044
Upplåtelseavgifter	0	905 218	905 218
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	117 709 *	117 709
	<b>129 118 062</b>		<b>141 761 971</b>
Balanserat resultat	-5 550 000	-312 618	-5 862 618
Resultat föregående år	-144 909	144 909	0
Årets resultat	0	-2 196 638	-2 196 638
	<b>-5 694 909</b>		<b>-8 059 256</b>

\* Avsättning enligt stämmobeslut

117 709
<b>117 709</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

			2011	2010
Bank	%-sats	Omsättning		
SEB	5,040%	2018-12-28	15 450 000	15 450 000
SEB	4,660%	2015-12-28	15 450 000	15 450 000
SEB	3,950%	2013-12-28	15 450 000	15 450 000
SEB	2,960%	2013-12-28	15 450 000	15 450 000
SEB	3,530%	2012-12-28	15 450 000	15 450 000
			<b>77 250 000</b>	<b>77 250 000</b>

**Not 18 Övriga långfristiga skulder**

Utöver fastighetslån enligt ovan finns en säljarrevers på 5 000 000 kronor som förfaller till betalning den 15 december 2020 och löper efter en årlig räntesats enligt nedan.

År 1	1%	År 6	Stibor 3 mån + 5 %
År 2	2%	År 7	Stibor 3 mån + 6 %
År 3	3%	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 %

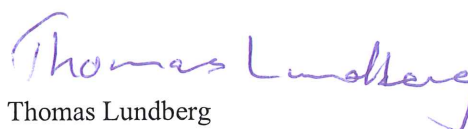
Brf Sjukhuset 3  
769620-9225

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
	Räntekostnader	25 930	138 706
	El	113 993	58 311
	Fjärrvärme	105 483	82 358
	Grovsopor	1 753	0
	Upplupen kostnad pantbrev	0	1 645 750
	Upplupen kostnad renovering lägenheter	0	674 815
	Revisionsarvode	28 000	25 000
	Övrigt	46 969	0
		322 128	2 624 940

Stockholm den <sup>20</sup> / <sup>4</sup> / ..... 2012



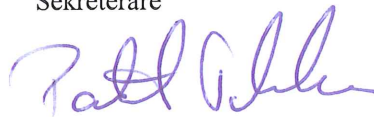
Ingegerd Munshi  
Ordförande



Thomas Lundberg  
Sekreterare



Marianne Velandia  
Kassör

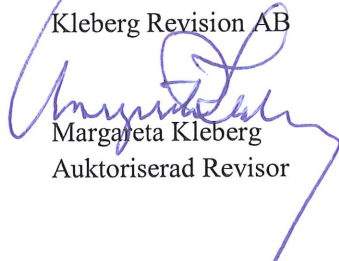


Patrik Tikka  
Ledamot



Tarja Rantanen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>23</sup> / <sup>4</sup> / ..... 2012  
Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg  
Auktoriserad Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Brf Sjukhuset 3

769620-9225

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2011 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 för föreningen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

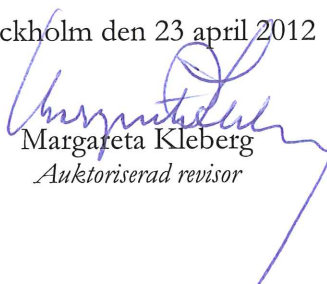
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den 23 april 2012

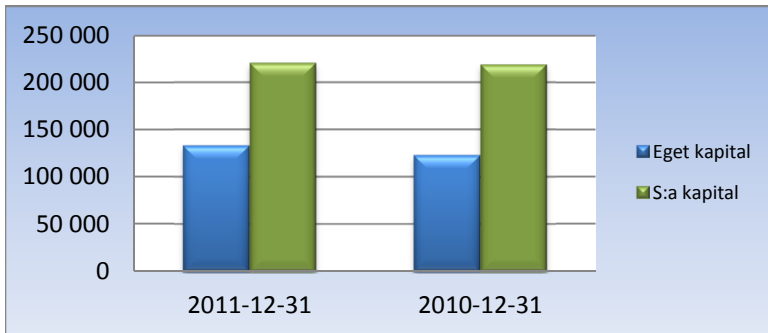
  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

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



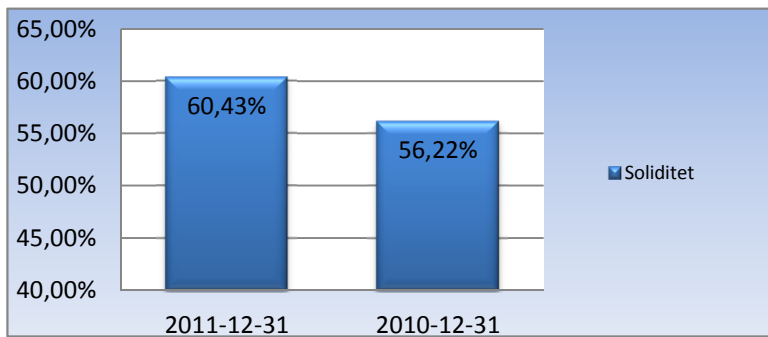
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

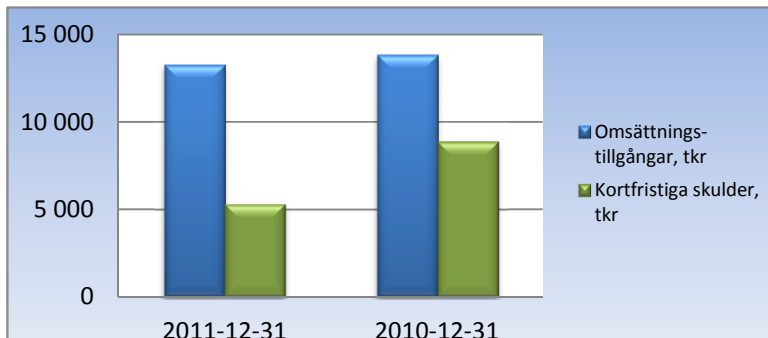


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

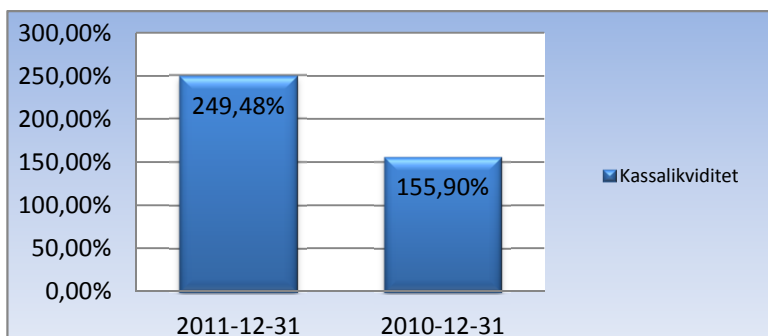


### Kassalikviditet



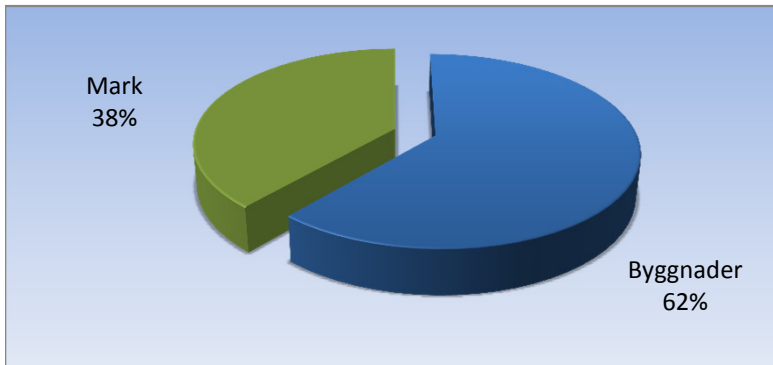
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

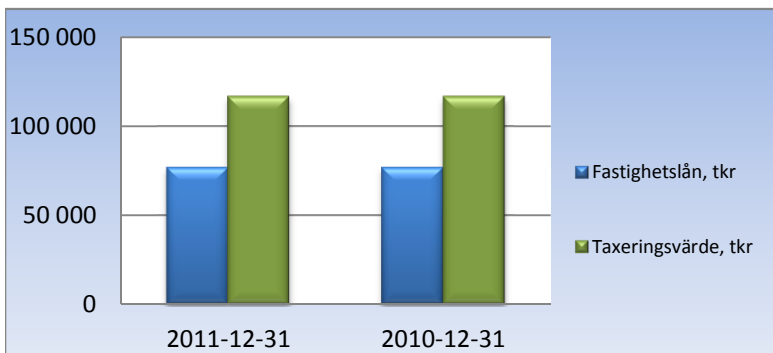
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

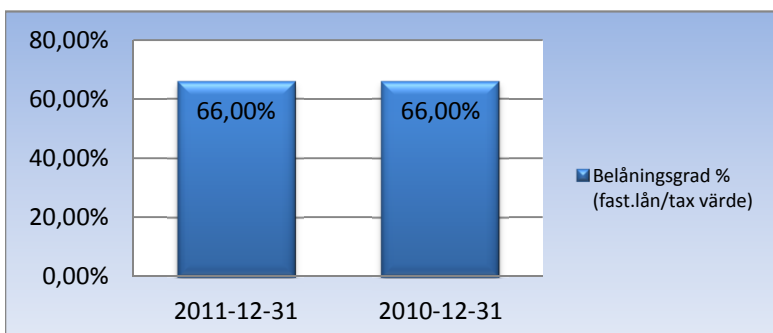
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

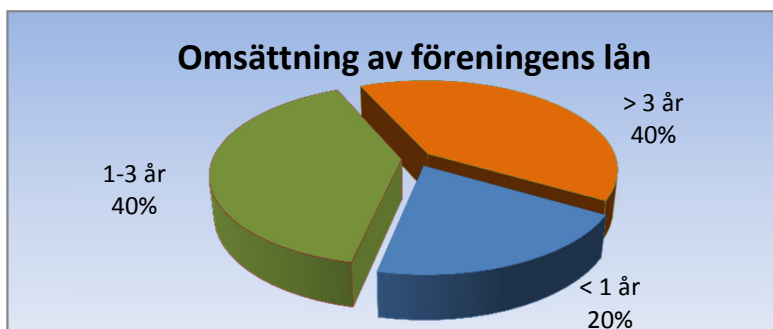


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj



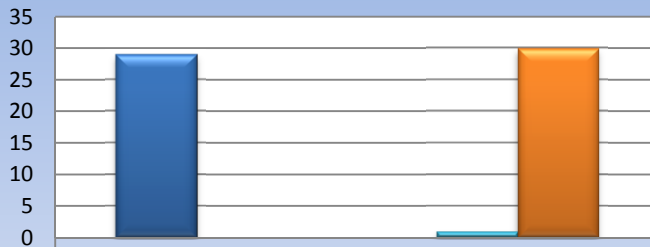
#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2011-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

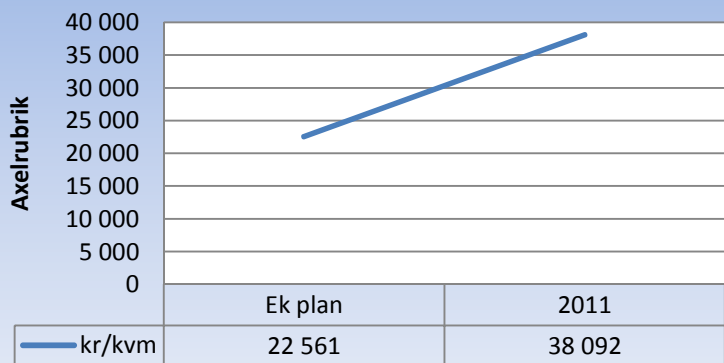


	2011
1 rok	29
2 rok	
3 rok	
4 rok	
5 rok	1
Summa	30

#### Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



#### Kommentar

Inga

# Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda panter**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapital-skuld och pantbrevets värde.





# BRF SJUKHUSET 3

Egna anteckningar:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

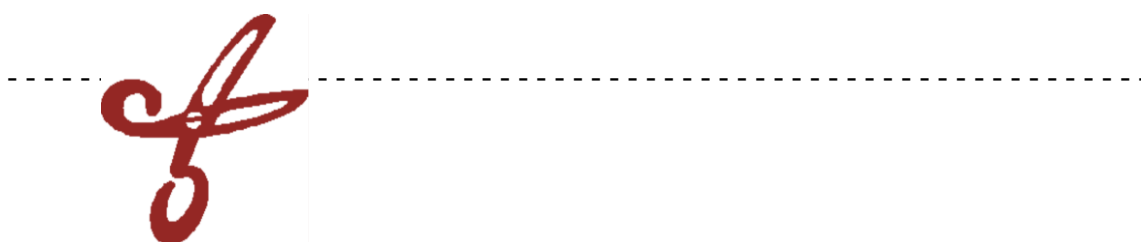
---

# Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** : \_\_\_\_\_

**Lägenhet** : \_\_\_\_\_  
(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** : \_\_\_\_\_  
(namn)

**Att företräda** : \_\_\_\_\_  
(mitt namn)

**Namnteckning** : \_\_\_\_\_  
(min namnteckning)

**BRF SJUKHUSET 3**

Org. nr. 769620-9225