

BRF SJUKHUSET 3

ÅRSREDOVISNING

ÅR 2012



BRF SJUKHUSET 3

Org. nr. 769620-9225

BRF SJUKHUSET 3

Styrelsen för Brf Sjukhuset 3 kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 11 juni 2013 kl. 18:00
Plats: Åkarnas Hus (Vendevägen 90, Danderyd)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоорdförande
- § 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordningen
- § 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 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 4 st.)
- § 18 Stämmans avslutande

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

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman!

BRF SJUKHUSET 3

| Innehållsförteckning | Sida |
|--|-------------|
| - 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) | 16 - 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. 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 26 april 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 15 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 9 (f.å 30) bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 164 (f.å 164) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Kontakt med styrelsen:

Tel 070-0019662

Brevlåda finns i alla portar.

Mailadress: info@brfsjukhuset3.se

Hemsida: 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 26 april 2012

Ordinarie:

| | |
|-------------------|-------------|
| Ingerd 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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 26 april 2012

Ordinarie:

| | |
|-------------------|-------------|
| Fredrik Wickström | Ordförande |
| Thomas Lundberg | Sekreterare |
| Karin Henningsson | Kassör |
| Patrik Tikka | Ledamot |
| Linda Högberg | Ledamot |

Suppleanter:

Marianne Velandia
Malin Klebe
Maria Söderberg
Sandra Björklund
Tarja Rantanen

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Kleberg Revision AB | |
| Margareta Kleberg | Auktoriserad Revisor |

Valberedning

Anders Olsson
Linda Tracy
Sara Wärnhem

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 35 st är hyresrätter. Det finns också några förråd som hyrs ut.

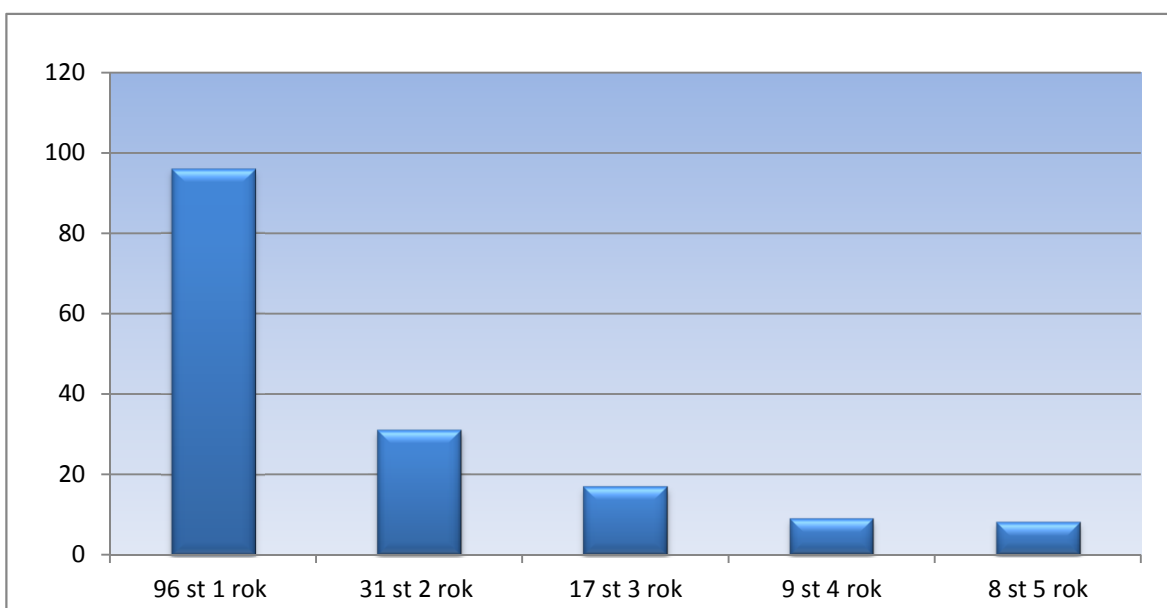
Byggnaden är uppförd 1971 och de första hyresgästerna flyttade in 1972-01-01

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 |

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Allians Försäkringsmäklare AB i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 161 stycken lägenheter varav 129 stycken är upplåtna med bostadsrätt samt 32 stycken är hyresrätter. Föreningen har också 3 st lokaler samt 7 st förråd.

Förvaltning

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

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Teknisk förvaltning | AMP, Patrik Tikka |
| Fastighetsskötsel | Viking fastigheter |
| Städning | Megatron Entreprenad |
| 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

“From 2012 01 01 övertog Patrik Tikka (boende i huset och vice ordförande) den löpande tekniska förvaltningen av fastigheten. Avsikten med detta är att gå från traditionell förvaltning till “utveckling och värdehöjande fastighetsförvaltning” i samråd med BRF styrelse.

Detta ger en större närvaro och intresse för fastighetens utveckling både i komfort och drift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Som ett led i att spara energi och därmed minska våra kostnader så har samtliga radiatorventiler i fastigheten bytts ut, och takets gamla isolering bättrats på. Värmen har genomgått en injustering hösten 2012 och kommer utvärderas efter vintern 2013. Vi har löpande arbetat vidare med injusteringen av ventilation och optimering av värmeväxlarna samt utprovningen av en ny typ av filtrering i ventilation. Om denna filtrering visar bra resultat i mätningarna kommer det bespara föreningen framtida filterkostnader samt ge oss ännu renare luft. Vi är den första BRF att pröva det nya filtret.

Energipriset steg med ofattbara 8% from jan 2012 vilket om vi inte hade utfört våra energibesparingsåtgärder (som gav en besparing under 2012 med ca 183 000:-) hade ökat på våra kostnader avsevärt.

För att sänka våra elkostnader och bli än mer miljömedvetna så har en elseparering samt byte av elskåp utförts i samtliga lägenheter. Detta har också medfört en större säkerhet för boende då varje skåp försetts med jordfelsbrytare. Samtlig belysning på våningsplanen har också bytts ut till energisnål och dimmbar LED armatur. En översyn av trappljuset kommer också att ske, då vi finner lämplig armatur. Elförbrukningen har minskat även innan elsepareringen mycket p.g.a. de förbättringar som gjorts. Ca 45 000: - sparade vid på minskad elförbrukning mellan 2011 och 2012 och prognosen för 2013 är ytterligare en minskning enligt Eon.

Under vintern 2012/2013 påbörjades installationen av ett nytt lås- och porttelefonsystem i samtliga ingångar till fastigheten. Detta för att förbättra skalskyddet för de boende. Systemet är en påbyggnad på det redan existerande bokningssystemet i tvättstugan och går att vidareutveckla vid behov.

Brf Sjukhuset 3

769620-9225

Vi har sett över fastighetens vattenabonnemang och därmed sparat 55 000: -/årligen. En tillbyggnad av förråd har skett och dessa delas löpande i turordning till boende.

Soprummen inkl. sorteringen fungerar huvudsakligen bra. SITA, som hämtar soporna, har emellertid påpekat tidvis bristande sorteringsdisciplin framförallt i kartongåtervinningen, grovsoprummet och "elburen". Plaståtervinningen har utökats med ett kärl och en omprioritering av kartong/well-återvinningen kommer att prövas.

Fasad/uteplatsen på gavel mbl 27 dränerades ur då det uppstått sprickbildning i fasad pga. fukt.

Tidigare städfirma har sagts upp och ersatts med Megatron Entreprenad. Vi tycker själva och har fått höra av flera boende att dem utfört ett bättre arbete och vi vill också tillägga att det är till samma kostnad som tidigare och ett bredare åtagande.

Det eventuella balkongprojektet diskuteras vidare med leverantör, styrelse och kommun, där kommunen är positiv. Nästa steg är att få fram olika alternativ på finansiering”

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

I oktober höjdes avgiften med tio procent. Det gjordes för att få föreningens ekonomi i balans. Tidigare obalans mellan inkomster och utgifter beror framför allt på felaktiga antaganden om föreningens inkomstmöjligheter som gjorts i samband med ombildandet. Under 2013 är förhoppningen att ekonomin ska vara i balans.

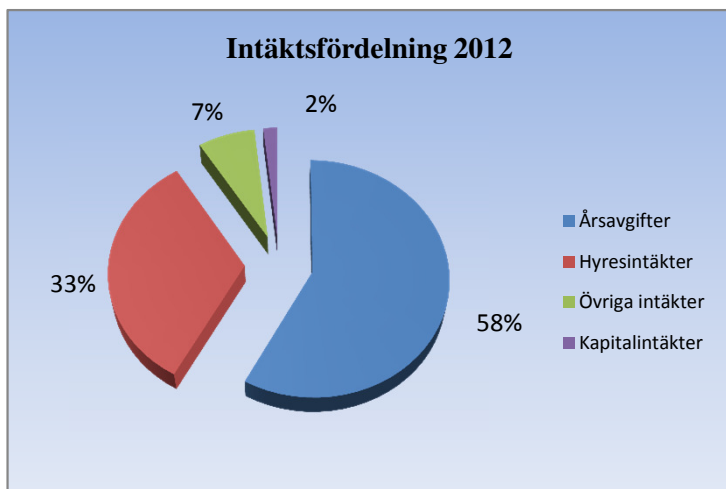
Föreningens ena lån hos SEB förhandlades om under året och har lett till besparingar i räntekostnader på cirka 100 000 kr per år.

Delar av likvida medel har placerats i räntebärande konto vilket genererat ca 180 000:- i förtjänst.

Två lokaler på i Mörbylund 27 och ett externt förråd i Mörbylund 23 hyrs numera ut vilket(utöver tidigare redan uthyrd förråd) ökar föreningens intäkter med omkring 175 000 kr per år.

Vi har 32st hyreslägenheter kvar i fastigheten.

Fördelning intäkter och kostnader



| Intäkter | Tkr |
|-----------------|--------------|
| Årsavgifter | 3 619 |
| Hyresintäkter | 2 065 |
| Övriga intäkter | 450 |
| Kapitalintäkter | 109 |
| Summa | 6 244 |

| Kostnader | Tkr |
|---------------------------------|--------------|
| Fastighetsskötsel | 295 |
| Reparation/underhåll | 624 |
| Taxebundna kostnader | 2 094 |
| Övriga driftkostnader | 173 |
| Fastighetsskatt | 220 |
| Övr.förv/rörelsekostn. | 524 |
| Arvoden och löner till styrelse | 229 |
| Avskrivning | 721 |
| Kapitalkostnader | 3 213 |
| Summa | 8 092 |



| Flerårsjämförelse/nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 6 134 | 5 886 | 271 |
| Resultat efter fin. poster, tkr | -1 849 | -2 197 | -145 |
| Balansomslutning, tkr | 223 806 | 221 311 | 219541 |
| Soliditet, % | 62% | 60% | 56% |
| Kassalikviditet, % | 303% | 248% | 161% |
| Årsavgift, kr/kvm boyta | 434 | 416 | 19 |
| Lån, kr/kvm boyta | 9 417 | 8 953 | 9259 |
| Ränta, kr/kvm boyta | 385 | 385 | 15 |
| Värme, kr/kvm totalyta | 108 | 104 | 10 |
| El, kr/kvm totalyta | 81 | 93 | 7 |
| Vatten, kr/kvm totalyta | 47 | 22 | 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 | -8 410 418 |
| årets förlust | -1 848 505 |
| | <u>-10 258 923</u> |
| disponeras så att | |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 351 162 |
| i ny räkning överföres | -10 610 085 |
| | <u>-10 258 923</u> |

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

RESULTATRÄKNINGAR

| | Not | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 5 684 027 | 5 724 661 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 450 122 | 161 157 |
| | | 6 134 149 | 5 885 818 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 3 | -294 934 | -339 414 |
| Reparationer | 4 | -269 608 | -370 572 |
| Underhåll | 5 | -354 676 | -220 394 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 6 | -2 093 589 | -2 007 385 |
| Övriga driftkostnader | 7 | -172 829 | -365 175 |
| Fastighetsskatt | 8 | -219 765 | -210 323 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 9 | -523 644 | -501 167 |
| Arvoden och löner till styrelsen | 10 | -229 281 | -423 599 |
| | | -4 158 327 | -4 438 029 |
| | | 1 975 822 | 1 447 789 |
| Rörelseresultat före avskrivningar | | | |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -720 968 | -563 680 |
| | | 1 254 854 | 884 109 |
| Rörelseresultat | | | |
| Finansiella intäkter & kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 109 455 | 133 214 |
| Räntekostnader | | -3 212 814 | -3 213 961 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 848 505 | -2 196 638 |
| Årets resultat | | -1 848 505 | -2 196 638 |

BALANSRÄKNINGAR

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|----|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 11 | 208 076 125 | 205 053 898 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 12 | 1 113 588 | 1 168 753 |
| Pågående arbeten | | 2 724 367 | 1 816 868 |
| | | 211 914 080 | 208 039 519 |

Summa anläggningstillgångar

211 914 080

208 039 519

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|---------------|
| Kundfordringar | | 11 663 | 2 269 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 73 | 73 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 447 737 | 36 933 |
| | | 459 473 | 39 275 |

Övriga kortfristiga placeringar

14

10 002 456

7 000 000

Kassa och bank

1 430 205

6 232 548

Summa omsättningstillgångar

11 892 134

13 271 823

SUMMA TILLGÅNGAR

223 806 214

221 311 342

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 15

Bundet eget kapital

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Inbetalda insatser | | 145 373 217 | 140 739 044 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 042 829 | 905 218 |
| Reserv framtida fastighetsunderhåll | | 468 871 | 117 709 |
| | | 148 884 917 | 141 761 971 |

Ansamlad förlust

| | | | |
|---------------------|--|--------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -8 410 418 | -5 862 618 |
| Årets resultat | | -1 848 505 | -2 196 638 |
| | | -10 258 923 | -8 059 256 |

Summa eget kapital

138 625 994 **133 702 715**

Avsättningar

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 77 250 000 | 77 250 000 |
| Övriga långfristiga skulder | 17 | 4 000 000 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 81 250 000 | 82 250 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder | | 397 634 | 1 242 570 |
| Skatteskulder | | 430 088 | 210 323 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 408 355 | 2 958 572 |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | | 454 236 | 413 035 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 239 906 | 534 128 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 930 220 | 5 358 627 |

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

223 806 214 **221 311 342**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 848 505 | -2 196 638 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | | 720 968 | 563 680 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -1 127 537 | -1 632 958 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -420 198 | 849 499 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -1 428 409 | -3 509 682 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -2 976 143 | -4 293 142 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -4 595 529 | -3 178 078 |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar | | -3 002 456 | -7 000 000 |
| Avyttring finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 240 366 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -7 597 985 | -9 937 712 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amorteringar | | -1 000 000 | -5 000 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | | 6 771 784 | 12 526 200 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 5 771 784 | 7 526 200 |
| Årets kassaflöde | | -4 802 344 | -6 704 654 |
| Likvida medel vid årets början | | 6 232 548 | 12 937 202 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 430 204 | 6 232 548 |

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 - 30 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 0,1 % 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter & hyror | 2012 | 2011 |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 3 619 423 | 3 469 872 |
| | Hysesintäkter bostäder | 2 038 230 | 2 227 695 |
| | Hysesintäkter lokaler | 26 374 | 27 094 |
| | | 5 684 027 | 5 724 661 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | 2012 | 2011 |
| | Fastighetsskatt | 564 | 564 |
| | El | 364 185 | 0 |
| | Uppvärmning | 492 | 492 |
| | Övriga fasta intäkter | 60 631 | 63 332 |
| | Överlåtelse- & pantavgifter | 21 548 | 92 642 |
| | Fakturerade kostnader | 2 210 | 2 100 |
| | Övriga intäkter | 492 | 2 027 |
| | | 450 122 | 161 157 |

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

| Not 3 | Fastighetsskötsel | 2012 | 2011 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Fastighetsskötsel enligt avtal | 107 724 | 89 478 |
| | Städ | 150 617 | 182 291 |
| | Städ, extra | 0 | 3 275 |
| | Besiktningkostnader | 0 | 5 500 |
| | Marskötsel | 750 | 0 |
| | Förbrukningsmaterial | 35 843 | 58 870 |
| | | 294 934 | 339 414 |
| Not 4 | Reparationskostnader | 2012 | 2011 |
| | Reparation byggnader | 68 495 | 118 463 |
| | Reparation hiss | 87 973 | 84 518 |
| | Reparation tvättstuga | 0 | 41 168 |
| | Reparation lokaler | 18 966 | 0 |
| | Reparation installationer | 63 328 | 57 450 |
| | Reparation värmeinstallationer | 6 391 | 32 287 |
| | Reparation markanläggningar | 17 043 | 0 |
| | Övriga reparationer | 7 412 | 36 686 |
| | | 269 608 | 370 572 |
| Not 5 | Underhållskostnader | 2012 | 2011 |
| | Underhåll av lokaler | 6 000 | 0 |
| | Underhåll gemens. utrymme | 191 902 | 137 662 |
| | Underhåll installationer/ VA | 45 136 | 40 738 |
| | Underhåll värme installationer | 107 888 | 41 994 |
| | Underhåll av markytor | 3 750 | 0 |
| | | 354 676 | 220 394 |
| Not 6 | Taxebundna kostnader och uppvärmning | 2012 | 2011 |
| | El | 672 400 | 776 084 |
| | Fjärrvärme | 900 326 | 869 911 |
| | Vatten | 406 748 | 188 362 |
| | Sophämtning | 114 115 | 173 028 |
| | | 2 093 589 | 2 007 385 |
| Not 7 | Övriga driftkostnader | 2012 | 2011 |
| | Fastighetsförsäkringar | 47 296 | 43 505 |
| | Förvaltningsarvode | 1 063 | 266 702 |
| | Självrisk | 35 333 | 33 233 |
| | Kabel-TV/Bredband | 87 187 | 21 735 |
| | Övrigt | 1 950 | 0 |
| | | 172 829 | 365 175 |

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

| Not 8 | Fastighetsskatt | 2012 | 2011 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Fastighetsskatt bostäder | 219 225 | 209 783 |
| | Fastighetsskatt lokaler | 540 | 540 |
| | | 219 765 | 210 323 |
| Not 9 | Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 2012 | 2011 |
| | Förbrukningsinventarier | 11 639 | 0 |
| | Förbrukningsmaterial | 0 | 1 016 |
| | Telekommunikation | 5 266 | 0 |
| | Datakommunikation | 0 | 4 418 |
| | Indrivningskostnader | 3 068 | 21 723 |
| | Konstaterade förluster | 4 379 | 0 |
| | Revisionsarvode | 45 922 | 31 203 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 169 847 | 179 638 |
| | Konsultarvoden | 1 994 | 0 |
| | Medlemsavgift organisationer | 6 074 | 0 |
| | Övriga externa tjänster | 33 652 | 163 338 |
| | Övriga omkostnader | 241 803 | 99 831 |
| | | 523 644 | 501 167 |
| | Arvode och kostnadsersättning för revisionen | 2012 | 2011 |
| | <i>Kleberg Revision AB</i> | | |
| | Revisionsuppdrag | 45 922 | 31 203 |
| | | 45 922 | 31 203 |

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

| Löner, ersättningar och sociala kostnader | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 177 000 | 322 010 |
| Arbetsgivaravgifter | 52 281 | 101 589 |
| | 229 281 | 423 599 |

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

| Not 11 Byggnader och mark | 2012 | 2011 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde: | | |
| Byggnad | 140 926 000 | 140 926 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 140 926 000 | 140 926 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Avskrivning; | | |
| Ingående avskrivningar | -383 917 | -23 323 |
| Årets avskrivningar | -369 068 | -360 594 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -752 985 | -383 917 |
| Förbättringsarbeten | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 762 107 | 0 |
| Årets anskaffningsvärde | 3 602 780 | 762 107 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 364 887 | 762 107 |
| Ack. avskrivningar förbättringsarbeten | | |
| Ingående avskrivningar | -147 921 | 0 |
| Årets avskrivningar | -292 472 | -147 921 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -440 393 | -147 921 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Årets anskaffningsvärde | 85 250 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 85 250 | 0 |
| Ack. avskrivningar markanläggningar | | |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -4 263 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 263 | 0 |
| Mark | | |
| Ingående markvärde | 63 897 629 | 63 897 629 |
| Årets anskaffningsvärde | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 897 629 | 63 897 629 |
| Utgående planenligt restvärde | 208 076 125 | 205 053 898 |
| Taxeringsvärden byggnader | 72 054 000 | 72 054 000 |
| Taxeringsvärden mark | 45 000 000 | 45 000 000 |
| | 117 054 000 | 117 054 000 |

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

| | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Not 12 Maskiner, inventarier och installationer | | 2012 | 2011 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | | 1 223 918 | 1 223 918 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 1 223 918 | 1 223 918 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | | -55 165 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -55 165 | -55 165 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -110 330 | -55 165 |
| Utgående planenligt restvärde | | 1 113 588 | 1 168 753 |
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2012 | 2011 |
| Försäkring | | 16 264 | 14 091 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | | 36 497 | 0 |
| Städning | | 6 983 | 0 |
| Hisservice | | 2 224 | 2 121 |
| Upplupen intäkt för eldebitering | | 230 809 | 0 |
| Upplupen kostnade för vatten | | 114 838 | 0 |
| Upplupet övrigt | | 40 122 | 0 |
| Övrig förutbetald kostnad | | 0 | 20 720 |
| | | 447 737 | 36 932 |
| Not 14 Övriga kortfristiga placeringar | | 2012 | 2011 |
| SEB Likviditetsfond anskaffningsvärde (Såld under 2012) | | 0 | 2 100 000 |
| SEB Penningmarknadsfond anskaffningsvärde (marknadsvärde 2012-12-31 är 10 183 tkr) | | 10 002 456 | 4 900 000 |
| | | 10 002 456 | 7 000 000 |
| Not 15 Förändring av eget kapital | | | |
| | Belopp vid årets ingång | Årets för- ändringar | Belopp vid årets utgång |
| Inbetalda insatser | 140 739 044 | 4 634 173 | 145 373 217 |
| Upplåtelseavgifter | 905 218 | 2 137 611 | 3 042 829 |
| Reserv framtida fastigh.underhåll | 117 709 | 351 162 * | 468 871 |
| | 141 761 971 | | 148 884 917 |
| Balanserat resultat | -5 862 618 | -2 547 800 | -8 410 418 |
| Resultat föregående år | -2 196 638 | 2 196 638 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -1 848 505 | -1 848 505 |
| | -8 059 256 | | -10 258 923 |
| | | 351 162 | |
| | | 351 162 | |
| | | | |
| * Avsättning enligt stämmobeslut | | 351 162 | |
| | | 351 162 | |

Brf Sjukhuset 3
769620-9225

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2012

2011

| 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% | 2013-12-31 | 15 450 000 | 15 450 000 |
| SEB | 2,880% | 2017-12-28 | 15 450 000 | 15 450 000 |
| | | | 77 250 000 | 77 250 000 |

Not 17 Övriga långfristiga skulder

Utöver fastighetslån enligt ovan finns en säljarrevers på 4 000 000 kronor.

| | | | |
|------|-------------------|-------|--------------------|
| 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 % |

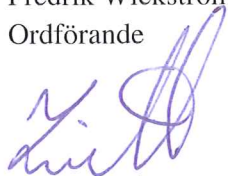
Amorteringsplanen är att 2 miljoner amorteras under 2013 och 2 miljoner amorteras under 2014.

| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2012 | 2011 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 25 930 | 25 930 |
| Styrelsearvode | 0 | 161 000 |
| Arbetsgivaravgifter/social avgifter | 0 | 51 000 |
| El | 64 992 | 113 993 |
| Fjärrvärme | 120 984 | 105 483 |
| Grovsopor | 0 | 1 753 |
| Revisionsarvode | 28 000 | 28 000 |
| Övrigt | 0 | 46 969 |
| | 239 906 | 534 128 |

Stockholm den 27 / 5... 2013



Fredrik Wickström
Ordförande



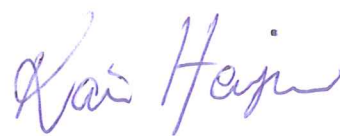
Linda Högberg
Ledamot



Thomas Lundberg
Sekreterare



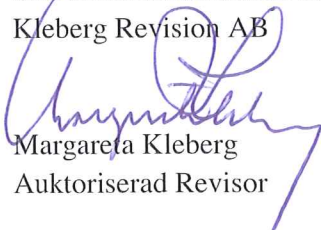
Patrik Tikka
Vice Ordf.



Karin Henningsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5... 2013

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Sjukhuset 3

769620-9225

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 för år 2012.

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 2012 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.

X

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

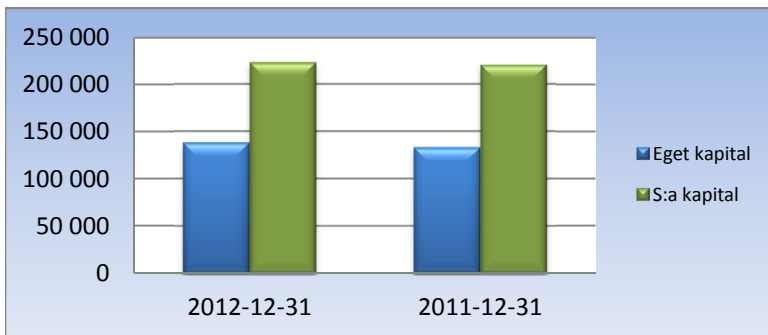
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 30 maj 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

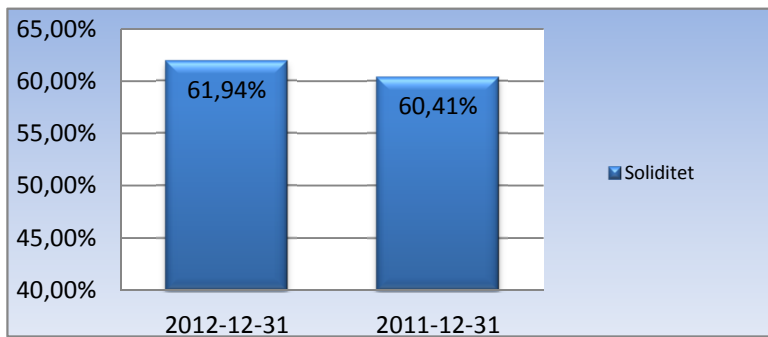
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

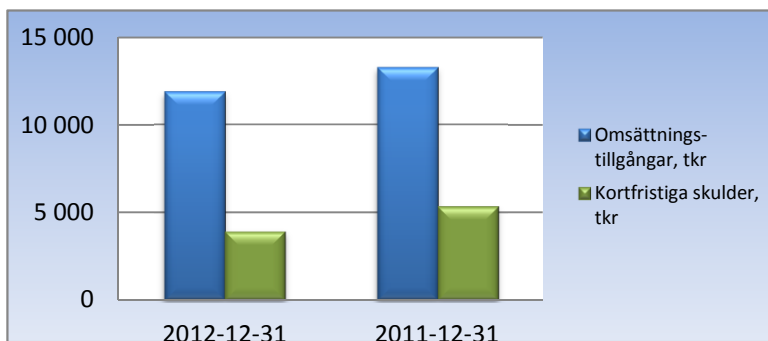


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

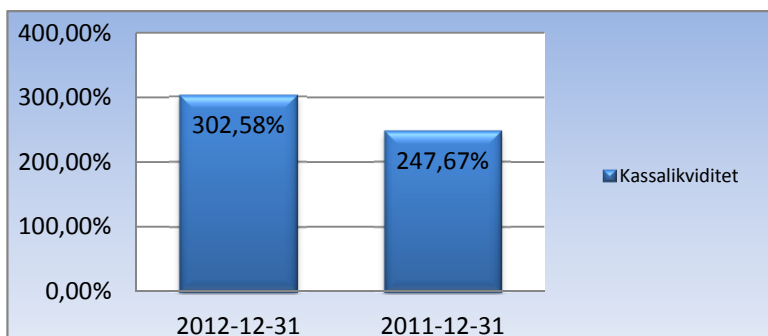


Kassalikviditet



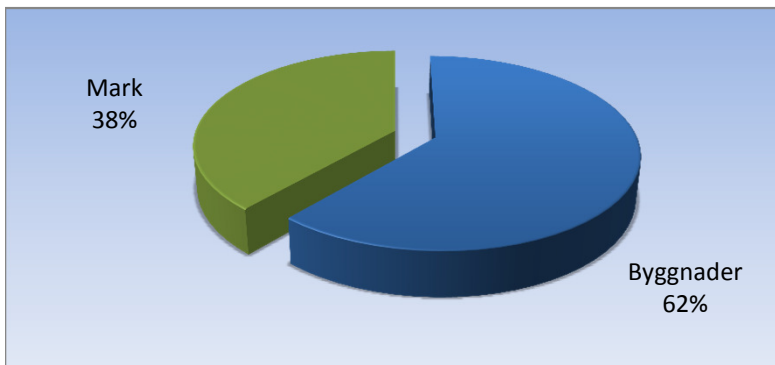
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

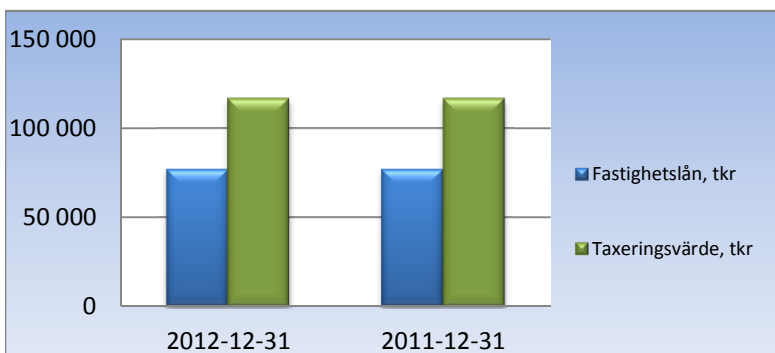
Taxeringsvärde



Kommentar

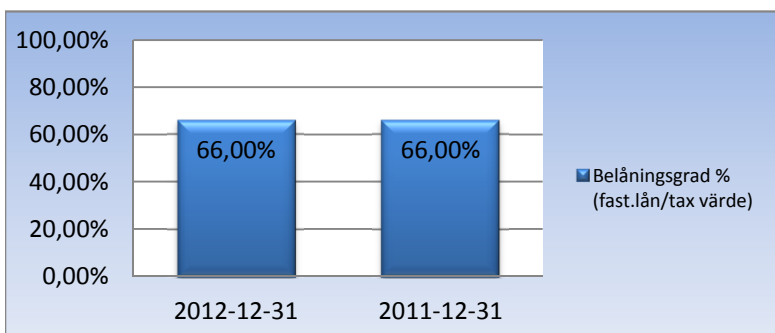
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

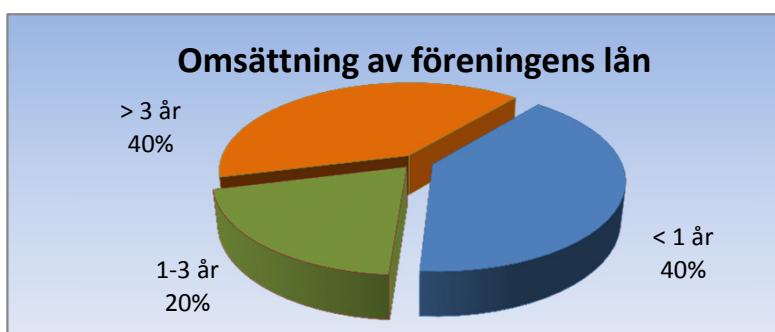


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj



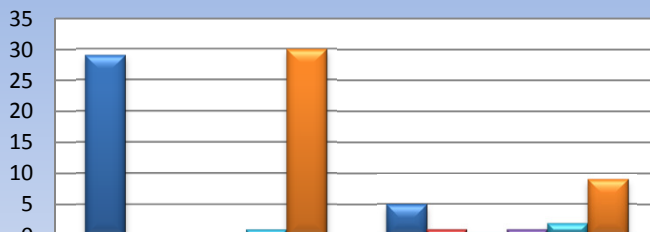
Kommentar

Lånens omsättningstid från 2012-12-31.

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp

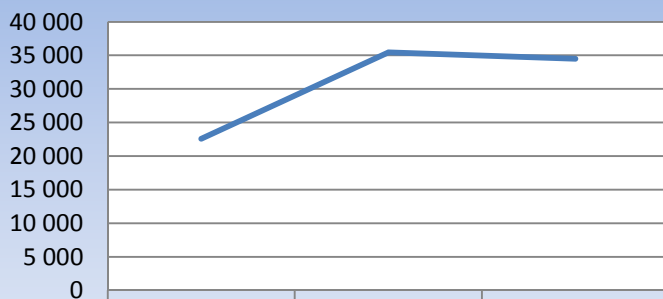


| | 2011 | 2012 |
|-------|------|------|
| 1 rok | 29 | 5 |
| 2 rok | 0 | 1 |
| 3 rok | 0 | 0 |
| 4 rok | 0 | 1 |
| 5 rok | 1 | 2 |
| Summa | 30 | 9 |

Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



| | Ek plan | 2011 | 2012 |
|--------|---------|--------|--------|
| kr/kvm | 22 561 | 35 444 | 34 494 |

Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

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 pantar, 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 kapitalskuld och pantbrevets värde.

BRF SJUKHUSET 3

Egna anteckningar:

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman 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