

# 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 2013.

#### *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 2013 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. 

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

## 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 2013.

### *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 ersättningskyldig 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 3 juni 2014

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

# ÅRSREDOVISNING

för

**BRF SJUKHUSET 3**

Org. nr. 769620-9225

**ÅR 2013**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2013-01-01 - 2013-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

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

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31.

## **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 11 juni 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 14 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under 2013 har 17 överlåtelser skett, samt ytterligare tre lägenheter upplåtits med bostadsrätt. I huset finns totalt 161 lägenheter varav 32 hyreslägenheter och 129 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. I huset finns även tre lokaler och sju förråd. Totalt medlemmar per den 31 december 2013 var 170 (f.å 164) st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Kontakt med styrelsen:

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

Hemsida: [www.sjukhuset3.bostadsratterna.se](http://www.sjukhuset3.bostadsratterna.se)

Från och med januari 2014 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare, vilket under år 2014 kommer att ge medlemmar och hyresgäster tillgång till en ny portal – välkommen att titta in och ansöka om inlogg: [www.hemochfastighet.se](http://www.hemochfastighet.se)

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.

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

Sammansättning av styrelsen mm

---

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2013

*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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma 11 juni 2013

*Ordinarie:*

Karin Henningsson	Ordförande
Malin Klebe	Vice ordförande
Sanny Forslund	Sekreterare
Johan Brage	Kassör
Patrik Tikka	Ledamot
Marianne Velandia	Ledamot

*Suppleanter:*

Anders Olsson  
Olle Venua  
Sandra Björkman  
Tarja Rantanen  
Thomas Lundberg

Ordförande Karin Henningsson avgick i februari, Vice ordförande Malin Klebe avgick i mars.

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

*Ordinarie:*

Kleberg Revision AB	
Margareta Kleberg	Auktoriserad Revisor

**Valberedning**

Camilla Brage	Sammanställande
Linda Tracy	
Sara Wärnhem	

X

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

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

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

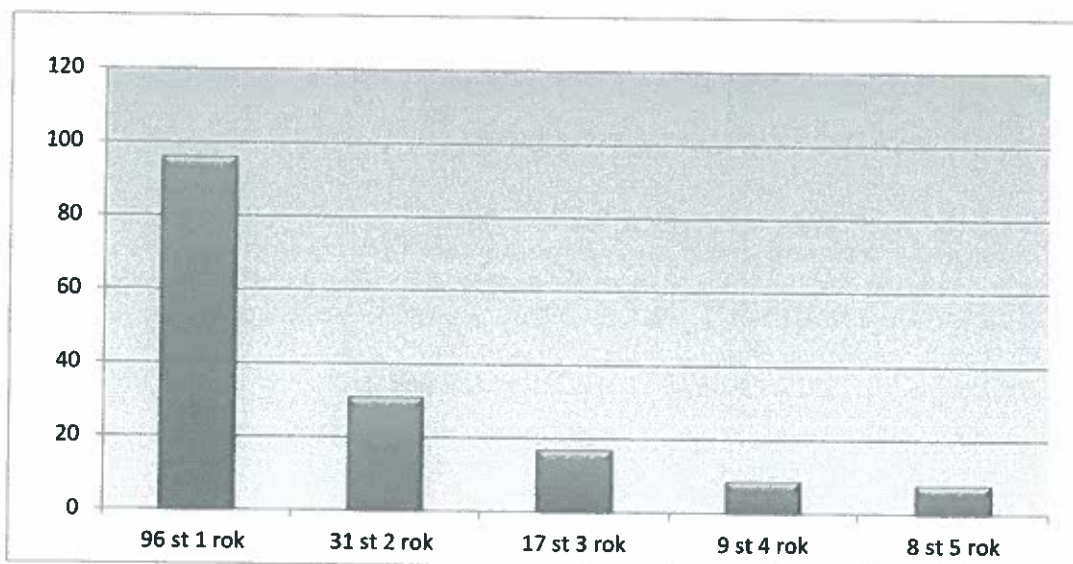
Nybyggnadsår är 1972 och värdeår 1972.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	126 615 000	117 054 000
Varav byggnader:	72 173 000	72 054 000
Varav mark:	54 442 000	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.

X

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

Avtal med leverantörer

---

Teknisk förvaltning	AMP, Patrik Tikka
Fastighetsskötsel	Hager Fastighets Konsult
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

---

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

---

Som ett led av tidigare räkenskapsårs förluster har fokus för styrelsearbetet under 2013 legat på att finna besparingar. Vi har bytt ekonomisk förvaltare och sett över och sagt upp avtal. En glad nyhet är att "Trivselgruppen" bildades under hösten. Trivselgruppen bidrar till besparingar genom att de bland annat tagit över blomsterskötseln i entréerna.

Trivselgruppen arbetar i anslutning till och på önskan av styrelsen. Gruppen tar också fram egna förslag till förbättring och utveckling av trivseln i huset. Gruppen är öppen för både hyresgäster och medlemmar.

I slutet av september bröt tyvärr elden lös i parkeringshuset. Parkeringshuset ingår i en av de två gemensamhetsanläggningar föreningen är delägare i. Reparationskostnader kommer till största delen finansieras genom försäkringar. Därutöver kommer kostnader fördelas inom gemensamhetsanläggningen där föreningens andel är 31 %. Den kostnaden har beaktats i årets resultat.

Under året byttes två hissar i huset ut och ersattes av två nya. De hissar som byttes ut drev tidigare höga reparationskostnader. Utbyte av hissarna var en nödvändighet då reservdelar för elektronikdelarna är svåra att få tag på, vilket resulterade i att hissarna blev ståendes i flera veckor vid driftstopp. Reservdelar från de utbytta hissarna är nu sparade för att underlätta driften av de kvarvarande hissarna.

En tvättmaskin byttes ut i tvättstugan.

I och med årsskiftet 2013/2014 bytte föreningen efter upphandling förvaltare från "T&T" till "Hem och Fastighet", med kontor på Kungsholmen i Stockholm. I och med detta byte har styrelsen tillgång till ett online styrelseverktyg, vilket ska förenkla styrelsens arbete för bland annat ärendehantering, dokumenthantering och ekonomisk uppföljning. Alla hyresgäster samt medlemmar kan även ansöka om egen inloggning och se sina avier och betalningshistorik.

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

För att styrelsen ska kunna planera framtida underhåll och dess finansiering kommer fokus under räkenskapsår 2014 att ligga på att uppdatera husets underhållsplan.

Husets avloppsstammar har i samband med besiktning visat sig vara i god kondition. Bedömningen är att de i vart fall håller de närmaste 10 – 15 åren med fortsatt löpande underhåll.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

### Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och hållit 14 protokollförda möten, varav ett konstituerande möte. Ett medlemsmöte har även ägt rum, för att förenings medlemmar ska lära känna sin styrelse samt ha möjlighet att ställa frågor.

En ledamot som sitter i styrelsen är också underleverantör till föreningen genom sitt företag AMP.se. Under 2013 har AMP fakturerat föreningen totalt 41 375 kr inklusive moms.

Ledamoten deltar inte i beslut som berör sin roll som leverantör till föreningen.

### Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Ekonomi

Som går att utläsa av årets resultaträkning, är föreningens ekonomi ännu inte i balans. Likt föregående år har föreningen varit tvungen att ta pengar från våra sparade medel för att täcka kostnader för drift och investeringar.

Styrelsen fortsätter med sitt arbete att finna besparingar samt andra åtgärder som krävs för att vända trenden. En underhållsplan omfattande allt underhåll på huset är en förutsättning för att kunna planera föreningens ekonomi. Underhållsplanen anger vad som ska göras i huset och i vilken ordning. Den blir på så vis vägledande för fortsatt arbete i föreningen.

Styrelsen har beslutat att för verksamhetsåret 2013 avstå från halva styrelsearvodet och därigenom minska föreningens kostnader. Det är en i ett led av andra liknande åtgärder som görs för att stärka föreningens ekonomi.

Sittande styrelses ambition är att amortera ned föreningens lån så snart det sker en försäljning av en hyresrätt. När hyreslägenheter upplåts som bostadsrätter kommer de pengar som tillförs föreningen att användas till amortering av lån. Det gynnar föreningens medlemmar på fler sätt. Amortering på lån minskar föreningens räntekostnader och räknas även som kapitaltillskott i skattesammanhang när man säljer sin lägenhet. Under året har takten på amorteringar av föreningens banklån fördubblats. Årets styrelsearbete har också resulterat i att lån med högst ränta amorteras mest.



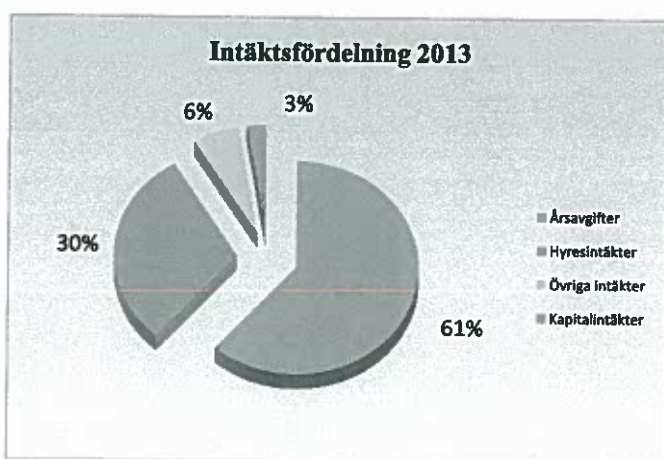
**Brf Sjukhuset 3**  
**769620-9225**

Medel på föreningens räntebärande konto (6 000 000 kr) har under året använts till att amortera lån. Räntan är lägre för banksparande jämfört med räntan för fastighetslån. Det är styrelsens ambition att i framtiden använda överlikviditet till att amortera lån så långt det är möjligt. Det leder till minskade räntekostnader.

**Årets Resultat**

I årets resultat finns bokförda kostnader på 136 000 kr som är skuld till underleverantör. Styrelsens uppfattning är att dessa kostnader inte ska betalas.

**Fördelning intäkter och kostnader**



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 282
Hyresintäkter	2 096
Övriga intäkter	427
Kapitalintäkter	178
<b>Summa</b>	<b>6 983</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	279
Reparation/underhåll	316
Taxebundna kostnader	1 870
Övriga driftkostnader	203
Fastighetsskatt	211
Övr.förv/rörelsekostn.	851
Arvoden och löner till styrelse	116
Avskrivning	975
Kapitalkostnader	3 101
<b>Summa</b>	<b>7 922</b>



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

<u>Flerårsjämförelse/nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning, tkr	6 805	6 134	5 886	271
Resultat efter fin. poster, tkr	-939	-1 849	-2197	-145
Balansomslutning, tkr	219 560	223 806	221 311	219 541
Soliditet, %	65%	62%	60%	56%
Kassalikviditet, %	186%	303%	248%	161%
Årsavgift, kr/kvm boyta	513	434	416	19
Lån, kr/kvm boyta	8 464	9 417	8 953	9 259
Ränta, kr/kvm boyta	372	385	15	15
Värme, kr/kvm totalyta	108	108	104	10
El, kr/kvm totalyta	76	81	93	7
Vatten, kr/kvm totalyta	27	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	-10 660 084
årets förlust	-948 168
	<hr/>
	-11 608 252
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	379 845
i ny räkning överföres	-11 988 097
	<hr/>
	-11 608 252

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

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

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 377 934	5 684 027
Övriga rörelseintäkter	2	426 868	450 122
		6 804 802	6 134 149
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-278 749	-294 934
Reparationer	4	-205 515	-269 608
Underhåll	5	-110 450	-354 676
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 870 076	-2 093 589
Övriga driftkostnader	7	-202 805	-172 829
Fastighetsskatt	8	-211 339	-219 765
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-851 233	-523 644
Arvoden och löner till styrelsen	10	-116 322	-229 281
		-3 846 487	-4 158 327
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		2 958 315	1 975 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-974 722	-720 968
<b>Rörelseresultat</b>		1 983 593	1 254 854
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		178 073	109 455
Räntekostnader		-3 100 873	-3 212 814
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-939 207	-1 848 505
Skatter		-8 961	0
<b>Årets resultat</b>		-948 168	-1 848 505

X

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

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2013-12-31

2012-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

11

211 500 192

208 076 125

Maskiner, inventarier och installationer

12

1 058 423

1 113 588

Pågående arbeten

862 500

2 724 367

213 421 115

211 914 080

Summa anläggningstillgångar

213 421 115

211 914 080

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

20 695

11 663

Övriga kortfristiga fordringar

0

73

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

176 359

447 737

197 054

459 473

Övriga kortfristiga placeringar

14

4 419 682

10 002 456

Kassa och bank

1 522 484

1 430 205

Summa omsättningstillgångar

6 139 220

11 892 134

**SUMMA TILLGÅNGAR**

219 560 335

223 806 214

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

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>15</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		149 127 424	145 373 217
Upplåtelseavgifter		4 893 622	3 042 829
Reserv framtida fastighetsunderhåll		820 033	468 871
		154 841 079	148 884 917
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-10 660 084	-8 410 418
Årets resultat		-948 168	-1 848 505
		-11 608 252	-10 258 923
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 232 827</b>	<b>138 625 994</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	71 024 992	77 250 000
Övriga långfristiga skulder	17	2 000 004	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 024 996</b>	<b>81 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		338 654	397 634
Skatteskulder		440 226	430 088
Övriga kortfristiga skulder		1 627 831	2 408 355
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		410 948	454 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	484 854	239 906
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 302 512</b>	<b>3 930 220</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>219 560 335</b>	<b>223 806 214</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		82 250 000	82 250 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

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

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2013-01-01	2012-01-01
	Not	2012-12-31
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-939 207	-1 848 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	974 722	720 968
Betald skatt	-8 961	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 553	-1 127 536
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	262 845	-420 198
Förändring av kortfristiga skulder	-678 132	-1 428 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-388 734	-2 976 143
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 481 757	-4 595 529
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-3 002 456
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	5 582 774	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 101 017	-7 597 985
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-8 225 004	-1 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 605 000	6 771 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 620 004	5 771 784
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>92 279</b>	<b>-4 802 344</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 430 205</b>	<b>6 232 548</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 522 484</b>	<b>1 430 205</b>

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

## **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**

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

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

**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 22 %.

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	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	4 282 216	3 619 423
	Hysesintäkter bostäder	1 914 924	2 038 230
	Hysesintäkter lokaler	174 854	26 374
	Övriga hyresintäkter	5 940	0
		6 377 934	5 684 027
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	564	564
	El	327 145	364 185
	Uppvärmning	492	492
	Övriga fasta intäkter	53 904	60 631
	Överlåtelse- & pantavgifter	33 543	21 548
	Fakturerade kostnader	1 840	2 210
	Övriga intäkter	9 380	492
		426 868	450 122

X



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

	2013	2012
<b>Not 3 Fastighetsskötsel</b>		
Fastighetsskötsel enligt avtal	94 048	107 724
Städ	124 909	150 617
Städ, extra	27 932	0
Markskötsel	10 875	750
Förbrukningsmaterial	20 985	35 843
	<b>278 749</b>	<b>294 934</b>
<b>Not 4 Reparationskostnader</b>		
Reparation byggnader	79 118	75 907
Reparation hiss	84 182	87 973
Reparation tvättstuga	16 167	0
Reparation lokaler	0	18 966
Reparation installationer	23 519	63 328
Reparation värmeinstallationer	1 779	6 391
Reparation markanläggningar	750	17 043
	<b>205 515</b>	<b>269 608</b>
<b>Not 5 Underhållskostnader</b>		
Underhåll av lokaler	3 750	6 000
Underhåll gemens. utrymme	71 250	191 902
Underhåll installationer/ VA	29 112	45 136
Underhåll värme installationer	6 338	107 888
Underhåll av markytor	0	3 750
	<b>110 450</b>	<b>354 676</b>
<b>Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
El	633 887	672 400
Fjärrvärme	903 343	900 326
Vatten	231 013	406 748
Sophämtning	101 833	114 115
	<b>1 870 076</b>	<b>2 093 589</b>
<b>Not 7 Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	51 354	47 296
Förvaltningsarvode	375	1 063
Självrisk/Skador	43 542	35 333
Kabel-TV/Bredband	70 929	87 187
Övrigt	36 605	0
	<b>202 805</b>	<b>172 829</b>
<b>Not 8 Fastighetsskatt</b>		
Fastighetsskatt bostäder	195 189	219 765
Fastighetsskatt lokaler	16 150	0
	<b>211 339</b>	<b>219 765</b>

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

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förbrukningsmaterial	0	11 639
Telekommunikation	4 351	5 266
Datakommunikation	324	0
Pantsättningar/Överlåtelse	41 625	24 750
Indrivningskostnader	159	1 943
Konstaterade förluster	0	4 379
Revisionsarvode	71 027	45 922
Arvode ekonomisk förvaltning	166 081	169 847
Konsultarvoden	17 813	1 994
Medlemsavgift organisationer	12 718	6 074
Övriga externa tjänster	35 176	8 902
Övriga omkostnader	501 959	242 928
	851 233	523 644
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	71 027	45 922
	71 027	45 922

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>2013</b>	<b>2012</b>
Arvoden till styrelsen	88 500	177 000
Arbetsgivaravgifter	27 822	52 281
	116 322	229 281

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

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
<b>Byggander</b>		
Ingående anskaffningsvärde	140 926 000	140 926 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 926 000	140 926 000
<b>Akkumulerade avskrivningar byggnader</b>		
Ingående avskrivningar	-752 985	-383 917
Årets avskrivningar	-377 741	-369 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 130 726	-752 985
<b>Förbättringsarbeten</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 364 887	762 107
Årets anskaffningsvärde	4 343 624	3 602 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 708 511	4 364 887
<b>Ack. avskrivningar förbättringsarbeten</b>		
Ingående avskrivningar	-440 393	-147 921
Årets avskrivningar	-537 553	-292 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-977 946	-440 393
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	85 250	0
Årets anskaffningsvärde	0	85 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 250	85 250
<b>Ack. avskrivningar markanläggningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 263	0
Årets avskrivningar	-4 263	-4 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 526	-4 263
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	63 897 629	63 897 629
Årets anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 897 629	63 897 629
Utgående planenligt restvärde	211 500 192	208 076 125
Taxeringsvärden byggnader	72 173 000	72 054 000
Taxeringsvärden mark	54 442 000	45 000 000
	126 615 000	117 054 000

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

<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde		1 223 918	1 223 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 223 918	1 223 918
<b>Accumulerade avskrivningar maskiner</b>			
Ingående avskrivningar		-110 330	-55 165
Årets avskrivningar		-55 165	-55 165
Utgående ackumulerade avskrivningar		-165 495	-110 330
Utgående planenligt restvärde		1 058 423	1 113 588
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Försäkring		17 187	16 264
Arvode ekonomisk förvaltning		7 115	36 497
Städning		0	6 983
Hisservice		0	2 224
Eldebitering		152 057	230 809
Vatten		0	114 838
Övrigt		0	40 122
		176 359	447 737
<b>Not 14 Övriga kortfristiga placeringar</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
SEB Penningmarknadsfond anskaffningsvärde (marknadsvärde 2013-12-31 är 4 544 tkr)		4 419 682	10 002 456
		4 419 682	10 002 456
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>			
	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	145 373 217	3 754 207	149 127 424
Upplåtelseavgifter	3 042 829	1 850 793	4 893 622
Reserv framtida fastigh.underhåll	468 871	351 162 *	820 033
	148 884 917		154 841 079
Balanserat resultat	-8 410 418	-2 249 666	-10 660 084
Resultat föregående år	-1 848 505	1 848 505	0
Årets resultat	0	-948 168	-948 168
	-10 258 923		-11 608 252
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		351 162	
		351 162	

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

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
SEB	5,040%	2018-12-28	15 315 000	15 450 000
SEB	2,470%	2015-01-28	9 450 000	15 450 000
SEB	2,280%	2014-12-28	15 450 000	15 450 000
SEB	4,660%	2015-12-28	15 450 000	15 450 000
SEB	2,880%	2017-12-28	15 360 000	15 450 000
			71 025 000	77 250 000

**Not 17 Övriga långfristiga skulder**

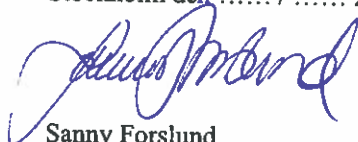
Utöver fastighetslån enligt ovan finns en säljarrevers på 2 000 004 kronor.

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 %

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013	2012
Räntekostnader	22 574	25 930
Styrelsearvode	88 500	0
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	27 822	0
El	60 000	64 992
Fjärrvärme	116 086	120 984
Revisionsarvode	47 000	28 000
Gemensamhetsanläggning	122 872	0
	484 854	239 906

Stockholm den <sup>2</sup> / <sup>6</sup> / ..... 2014



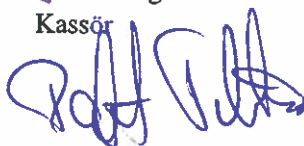
Sanny Forslund  
Ordförande



Johan Brage  
Kassör



Marianne Velandia  
Ledamot



Patrik Tikka  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>3</sup> / <sup>6</sup> / ..... 2014

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg  
Auktoriserad Revisor

# Röstregler, fullmakt och ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de en röst tillsammans.

Röstberättigad är den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får rösta genom ombud. Medlems make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud.

Med närstående avses också föräldrar, syskon och barn.

Ett ombud får företräda en medlem, inte flera.

För att rösta för medlem behöver ombud skriftlig fullmakt som är daterad.

Fullmakt får vara giltig för högst ett år från utfärdandet.

## Fullmakt för ombud gällande Brf Sjukhuset 3

Ort och datum: \_\_\_\_\_

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

Medlems namn: \_\_\_\_\_

Medlemmen företräds genom ombud av:

\_\_\_\_\_

Medlemmens namnteckning:

\_\_\_\_\_