

Årsredovisning 2015

BRF SJUKHUSET 3 769620-9225

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-12-22.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danderyd Sjukhuset 15 på adressen Mörbylund 23 - 27 i Danderyd. Föreningen har 161 lägenheter varav 31 hyreslägenheter. sammanlagd lägenhetsyta 8 344 kvm samt 3 lokaler sammanlagd yta 289 kvm. Nybyggnads år 1972 och värdeår är 1990. Till fastigheten hör 31 % av Mörbylunds samfällighetsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelsens ansvarsförsäkring, förmögenhetsbrottsförsäkring och olycksfallsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Anders Olsson	Ordförande
Johan Brage	Kassör
Antonio Restaino	Informationsansvarig
Josef Kazemi-Ghazvini	Ledamot
Sanny Forslund	Suppleant och sekreterare
Ulla Bramberg	Suppleant
Emma Folkestad	Suppleant
Patrik Tikka	Suppleant
Carl Arfwedson	Suppleant

Valberedning

Bodil Andersson, Camilla Brage, Emelie Sandell och Therese Johansson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas två ordinarie ledamöter i förening.

Revisor

Ola Trané, BoRevision Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 176 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 182 medlemmar i föreningen. Under året har 19 överlåtelse av brf-lägenheter skett (samma antal överlåtelse som 2014).

Utförda historiska underhåll

2015	LED-belysning trapphus, källare och plan ett
2015	Renovering två hyresbadrum
2014	Bauer på radiator-, vent- och tappvattenrör
2014	Renovering tre hyresbadrum
2013	APTUS passagesystem portar och tvättstuga
2013	Renovering elva hyresbadrum.
2013	Nytt hisspar Mörbylund 27.
2012	Ny fjärrvärmecentral
2012	Injustering värme lägenheter
2012	Ny LED-belysning alla våningsplan
2012	Elseparering nya proppskåp med jordfelsbrytare
2012	Renovering sexton hyresbadrum
2012	Tilläggsisolering vinden
2011	Nya termostater alla elementen
2011	Renovering sex hyresbadrum

Planerade underhåll

2016	Nya fönster och balkongdörrar
------	-------------------------------

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med föreningen har under 2015 varit stabilt med god kontinuitet i styrelsens sammansättning och kännetecknats av engagemang. Valberedningen har sammanträtt samt kallat styrelsen och eventuella styrelsekandidater till intervjuer. Trivselgruppen har träffats i föreningslokalen samt har ordnat med blommor framför portarna, julgranar i portarna, städinsatser, kräfts-kiva på kullen, grillfest på gården, fika i föreningslokalen samt luciakaffe tillsammans med A och B-huset Fem nyhetsbrev har under året delats till alla boende.

Sedan ett par år tillbaka har styrelsen tagit tillbaka arbetsuppgifter från underleverantörer. Under 2015 har styrelsearbetet utvecklats ytterligare genom att etablera rutiner och flöden för daglig skötsel. Fastighetsskötaren har bland annat fått fler enkla arbetsuppgifter så som uppdateringar och informationsförmedling. Arbetet har gjorts kostnadseffektivt och med krav på god kvalitet. För styrelsens medlemmar har dessa nya rutiner och flöden för hantering av daglig skötsel inneburit att tid frigjorts och kunnat ägnas åt övergripande frågor och ytterligare utveckling av organisationen. Arbetet med att bygga engagemang har under året bland annat inneburit att alla boende bjudits in till arbetsgrupper och erbjudits delta i enkät med frågor om trivsel och miljö i huset.

2015-års hyresförhandling gav hyreshöjningen på 1 % från första april för föreningens hyresgäster. I maj gick föreningen med i Fastighetsägarna Stockholm för att bland annat få ökade möjligheter till kvalificerad rådgivning. Uppdraget att förhandla hyresnivå för föreningens hyreslägenheter överlämnades till Fastighetsägarna Stockholm med förhoppning om bättre resultat än styrelsen hittills presterat.

Under året har föreningens underhållsplan sammanställts. Underhållsplanen kommer årligen att granskas med hjälp av teknisk förvaltning från extern konsult genom inspektion av huset och genomgång av planen.

Arbetet med gårdar, p-platser, p-däck och gångar sker i Mörbylunds samfällighetsförening som föreningen har tillsammans med de två systerhusen i Mörbylund. Sedan A-huset (huset närmast E 18) ombildades till brf (årsskiftet 2014/2015) och tidigare fastighetsägaren lämnade samfälligheten har behovet av att organisera arbetet i samfälligheten blivit tydligt, något som vår förening arbetar för. Under året har samfälligheten arbetat med översyn av avtal för skötsel av gårdarna, leverans av kabel-tv och internet. Danderyds kommun har erbjudit alla att sortera ut matavfall som hämtas och används för att tillverka bio-gas. Vår förening har i samarbete påbörjat sortering av matavfall och många i huset deltar i detta arbete.

Föreningens fastighetsskötare Macke Wicander lämnade oss hastigt och oåterkalleligt under sommaren. Vi är många som minns Macke med värme och glädje.

Kontakt med styrelsen får man genom föreningens brevlåda Mörbylund 25 plan två eller via e-mail till info@brfsjukhuset3.se. Information om föreningen finns att hämta på hemsidan www.sjukhuset3.bostadsraterna.se.

Ekonomi

En lyckad låneupphandling genomfördes i slutet av 2015 då 37 405 000 kr flyttades från SEB till SHB. Flytten av lån gav en sänkning av räntan för rörliga lån med 0,15 % vilket motsvarar en besparing på 56 000 kr/år för de 37 405 000 kr som flyttats. Föreningen förhandlade också framgångsrikt för de bundna lån som löper med hög ränta (5,04 % och 2,88 %) och fick godkänd ökad amorteringstakt från och med 2016. På tre år ger den ökade amorteringstakten en besparing på drygt 200 000 kr (räknat genomsnittlig ränta 1,5 %). Föreningen gynnas av det låga ränteläget sedan årsskiftet då 55 % av lånemassan ligger med rörlig ränta. Under året har föreningens upplåning från bank minskat med 2 585 000 kr. Styrelsens räntepolitik är att välja rörlig framför fast och att använda eventuell överskottslikviditet till att amortera banklån.

En av föreningens lokaler blev vakant i november och stod tom utan intäkter fram till februari 2016 då den blev uthyrd igen.

Under året har fem av föreningens uthyrningsförråd blivit uthyrda och genererar nu åter intäkter.

I Mörbylunds samfällighetsförening har ökad uthyrning av p-platser i p-däcket och p-platser på uppfarten i kombination med höjda priser bidragit till bättre ekonomi i samfälligheten. Ny gårdsbelysning kommer monteras men belastar resultatet först 2016.

Sammanfattningsvis finns det flera områden som visar bättre ekonomi genom aktivt arbete.

Förändringar i avtal

Nytt avtal om fastighetsskötsel har efter upphandling förhandlats fram med Cemi AB.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 441	7 132	6 805	6 134
Resultat efter finansiella poster	250	-1 797	-948	-1 850
Soliditet, %	67	66	65	62
Bostadsyta	8 344	8 344	8 344	8 344
Snittlån per kvm bostadsyta, kr	8 073	8 383	8 464	9 417

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 912
Årets resultat	250
Totalt	<u>-13 662</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	127
	<u>-13 789</u>
	-13 662

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		7 448	7 114
Rörelseintäkter		-7	18
Summa rörelseintäkter		7 441	7 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-3 318	-4 913
Externa kostnader	7	-252	-185
Personalkostnader	8	-231	-233
Avskrivningar av materiella tillgångar		-1 260	-1 252
Summa rörelsekostnader		-5 060	-6 582
Rörelseresultat		2 381	550
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 141	-2 468
Summa finansiella poster		-2 128	-2 317
Resultat efter finansiella poster		253	-1 768
Skatt		-3	-30
Årets resultat		250	-1 797

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	210 523	211 720
Markanläggningar	11	68	72
Maskiner och inventarier	12	993	1 052
Summa materiella anläggningstillgångar		211 584	212 844
Summa anläggningstillgångar		211 584	212 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39	109
Kortfristiga fordringar	13	347	1 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73	232
Summa kortfristiga fordringar		460	2 316
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	844
Summa kortfristiga placeringar		0	844
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 758	1 561
Summa kassa och bank		1 758	1 561
Summa omsättningstillgångar		2 218	4 721
Summa tillgångar		213 803	217 565

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 996	155 996
Fond för yttre underhåll		1 326	1 200
Summa bundet eget kapital		157 323	157 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 912	-11 988
Årets resultat		250	-1 797
Summa fritt eget kapital		-13 662	-13 786
Summa eget kapital		143 660	143 410
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	67 000	69 305
Övriga skulder		23	42
Summa långfristiga skulder		67 023	69 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360	640
Leverantörsskulder		202	1 230
Skatteskulder		461	462
Övriga skulder		934	1 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 162	1 238
Summa kortfristiga skulder		3 119	4 807
Summa eget kapital och skulder		213 803	217 565
Ställda säkerheter	19	77 250	77 250

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Markanläggning	5 %
Maskiner och inventarier	4-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	1 921	1 912
Hysesintäkter, lokaler	185	186
Intäktsreduktion	-3	-9
Årsavgifter, bostäder	4 754	4 513
Övriga intäkter	583	530
Summa	7 441	7 132

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	75	51
Städning och fastighetsskötsel	248	238
Trädgårdsarbete	0	3
Övrigt	4	0
Summa	327	292

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	246	1 754
Summa	246	1 754

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Renovering hyresbadrum	238	688
Belysning	434	0
Övrigt	0	119
Summa	672	807

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	545	614
Sophämtning	100	102
Uppvärmning	763	789
Vatten	257	240
Summa	1 664	1 746

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	6	3
Fastighetsförsäkringar	64	54
Fastighetsskatt	216	212
Kabel-TV	121	44
Samfällighet	0	-0
Övrigt	1	0
Summa	408	313

Not 7, Övriga kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	23	8
Juridiska kostnader	30	21
Kameral förvaltning	113	112
Konsultkostnader	30	0
Revisionsarvoden	19	48
Övriga förvaltningskostnader	38	-3
Summa	252	185

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	53	56
Styrelsearvoden	177	177
Summa	231	233

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 138	2 465
Övriga räntekostnader	3	3
Summa	2 141	2 468

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	215 020	213 532
Årets inköp	0	1 487
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 020	215 020
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 300	-2 109
Årets avskrivning	-1 196	-1 191
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 496	-3 300
Utgående restvärde enligt plan	210 523	211 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	63 898	63 898
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 173	72 173
Taxeringsvärde mark	54 442	54 442
Summa	126 615	126 615

Not 11, Markanläggningar	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85	85
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>85</u>	<u>85</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-13	-9
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17</u>	<u>-13</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>68</u></u>	<u><u>72</u></u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	1 274	1 224
Inköp	0	50
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>1 274</u>	<u>1 274</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-222	-165
Avskrivningar	-59	-56
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-280</u>	<u>-222</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>993</u></u>	<u><u>1 052</u></u>

Not 13, Övriga kortfristiga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Fordran SEB	247	0
Förskott samfällighet Mörbylund	100	1 975
Summa	<u>347</u>	<u>1 975</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltning	30	28
Städning	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42	204
Summa	<u>73</u>	<u>232</u>

Not 15, Kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
Placering SEB	0	844
Summa	<u>0</u>	<u>844</u>

Not 16, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	149 909	-	-	149 909
Upplåtelseavgifter	6 087	-	-	6 087
Fond, yttre underhåll	1 200	-	127	1 326
Balanserat resultat	-11 988	-1 797	-127	-13 912
Årets resultat	-1 797	1 797	250	250
<i>Eget kapital</i>	<i>143 410</i>	<i>0</i>	<i>250</i>	<i>143 660</i>

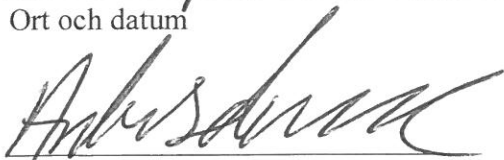
Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SEB	2018-12-28	5,04 %	14 595	14 955
SEB	2017-12-28	2,88 %	15 360	15 360
Stadshypotek	2016-03-16	0,6 %	22 305	0
Stadshypotek	2016-03-28	0,6 %	15 100	0
SEB	2015-12-28	4,66 %	0	15 380
SEB	2015-01-28	1,62 %	0	9 450
SEB	2016-12-28	1,39 %	0	14 800
<i>Summa</i>			<i>67 360</i>	<i>69 945</i>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>360</i>	<i>640</i>

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	34	48
Bredband	1	1
El	48	54
Fastighetsskötsel	0	8
Förutbetalda avgifter/hyror	588	587
Löner	177	177
Sociala avgifter	56	56
Uppvärmning	103	107
Utgiftsräntor	10	29
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146	172
<i>Summa</i>	<i>1 162</i>	<i>1 238</i>

Not 19, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	77 250	77 250
<i>Summa</i>	<i>77 250</i>	<i>77 250</i>

Underskrifter

Danderyd 2016-04-02
Ort och datum



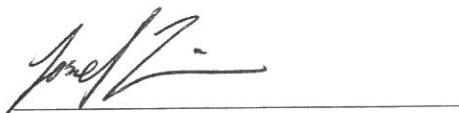
Anders Olsson
Ordförande



Johan Brage
Kassör



Antonio Restaino
Informationsansvarig



Josef Kazemi-Ghazvini
Ledamot

^{Min}
~~Den~~ revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 07



BoRevision
Ola Trané
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3, org.nr. 769620-9225

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 för år 2015.

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 2015 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 av föreningens 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 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 med 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 7 april 2016



Ola Trané
BoRevision AB