

# Årsredovisning 2017

## BRF SJUKHUSET 3 769620-9225

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om 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.

### Säte

Stockholm län, Danderyd kommun.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danderyd Sjukhuset 15 på adressen Mörbylund 23 - 27 i Danderyd. Föreningen har 161 lägenheter varav 30 hyreslägenheter. sammanlagd lägenhetsyta 8 344 kvm samt 3 lokaler sammanlagd yta 289 kvm. Nybyggnadsår är 1972 och värdeår är 1990. Till fastigheten hör 31 % av Mörbylunds samfällighetsförening.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår styrelsens ansvarsförsäkring, förmögenhetsbrottsförsäkring och olycksfallsförsäkring.

### Styrelsens sammansättning

Anders Olsson	Ordförande
Johan Brage	Kassör
Antonio Restaino	Informationsansvarig
Ulla Bramberg	Sekreterare
Marlene Björnfot	Suppleant
Adam Moberg	Suppleant
Felix Naeslund	Suppleant
Mikal Ström	Suppleant
Laurena Eid	Suppleant

### Valberedning

Camilla Brage (sammankallande) Bodil Andersson, Bim Görling och Filippa Naeslund

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas två ordinarie ledamöter i förening.

### Revisorer

Ola Trané, BoRevision Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 180 (varav Danderyds kommun äger fem lägenheter). Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående 23. Vid räkenskapsårets var antalet medlemmar 179. Under året har 16 lägenheter försålts. Genomsnittligt försäljningspris var 60 312 kr/kvm.

### Genomfört underhåll

- 2017 Byte fönster och balkongdörrar, ett hyresbadrum
- 2016 Nytt hiss par Mörbylund 25
- 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 hiss par Mörbylund 27.
- 2012 Ny fjärrvärmecentral
- 2012 Injustering värme lägenheter
- 2012 Ny LED-belysning alla våningsplan
- 2012 El separering nya proppskåp med jordfelsbrytare
- 2012 Renovering sexton hyresbadrum
- 2012 Tilläggsisolering vinden
- 2011 Nya termostater alla elementen
- 2011 Renovering sex hyresbadrum

### Planerat underhåll

- 2018 Ny belysning vinden, husets baksida och norra gavel

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med föreningen har under 2017 varit stabilt med god kontinuitet i styrelsens sammansättning och kännetecknats av engagemang. Trivselgruppen har träffats i föreningslokalen och har ordnat med blommor framför portarna, julgranar i portarna, städinsatser, korvgrillning på gården, fika i föreningslokalen samt luciakaffe. Fyra nyhetsbrev har under året delats till alla boende.

Styrelsearbetet under 2017 har mycket handlat om tre stora händelser. Bytet av fönster och balkongdörrar påbörjades i februari och pågick fram till midsommar. Vid årets slut är det genomfört till största delen. Kompletterande arbeten påbörjas februari 2018 och beräknas helt klara till sommaren 2018.

Det kabel-tv avbrott som uppstod i mars tog nästan tre månader för leverantören att avhjälpa helt. Föreningen kompensterades av leverantören med kreditering för tre månaders avgifter och föreningen kompensterade i sin tur alla boende med tre månaders avgiftskreditering för kabel-tv.

Stamspolning som genomfördes i början av maj i alla lägenheter, fick till följd att tre lägenheter drabbades av vattenskador. Orsaken till två av dem var byggrester i avloppsledningarna. Vid spolning lossar dessa byggrester (spackel, kakelfix, plast- och metallmateriel m m) och täpper till flödet nedåt i stammen så vattnet tar vägen in i påsticksledningarna för lägenheterna. Skaderapporter upprättades och saneringsfirma tillkallades. Skadade delar av lägenheterna revs och torkades ur av föreningen. Återuppbyggnad har därefter skett av medlemmarna. Alla tre medlemmar fick hjälp av sitt försäkringsbolag. Den tredje skadan uppstod då äldre spricka i stammen brast vid spolningen. Läckan lagades med partiell relining.

Under 2017 har en inventering av brandskyddet i huset genomförts. Arbetet med brandskydd fortsätter under 2018. Utifrån resultatet påbörjat åtgärder och vidare planering. Styrelsen bistått medlemmar och hyresgäster i arbetet med att det ska finnas fungerande brandvarnare i alla lägenheter.

2017-års hyresförhandling gav hyreshöjningen 0,9 % från första januari för föreningens hyresgäster.

Under året har en hyreslägenhet återlämnats till föreningen. Lägenheten renoveras och ska säljas i början av 2018.

OVK besiktningen fick inte godkänt till följd av att dels flödet av frånluft i vissa kanaler är för lågt och dels för att tillträde ej lämnades för besiktning d v s sotaren fick inte komma in i tillräckligt många lägenheter. Arbetet 2017 gällde mätningar, inventering samt rensning. Arbetet fortsätter under 2018 med att hitta möjligheter för att förbättra ventilationen.

Beslutad motion från 2016:års stämma att bygga om lokaler till lägenheter har inte påbörjats.

Kontakt med styrelsen får man genom föreningens brevlåda Mörbylund 25 plan två eller via e-mail till [info@brfsjukhuset3.se](mailto:info@brfsjukhuset3.se). Information om föreningen finns att hämta på hemsidan [www.sjukhuset3.bostadsratterna.se](http://www.sjukhuset3.bostadsratterna.se).

### Underhållsplanen

Underhållsplanen fokuserar på kommande tioårsperiod. När det gäller avloppsstammar har föreningen en entreprenör som besiktigar rören och i god tid rapporterar när det är dags för upprustning. Upprustning kommer då göras i form av relining och bara av de rör som behöver förstärkas. På så vis spar föreningen pengar genom att avstå från att byta fungerande system i förtid.

### Ekonomi

Föreningen gynnas nu av det låga ränteläget. Styrelsens räntepolitik är att välja rörlig framför fast ränta och att använda överskottslikviditet till att amortera banklån. Föreningens har ett lån till bunden ränta 5,04 % som omförhandlas den 2018-12-28. Med stor sannolikhet betyder det att föreningen får en lägre ränta efter omförhandling.

I slutet av året amorterade föreningen lån motsvarande 4 700 000 kr i syfte att alla medlemmar vid försäljning ska få tillgodoräkna sig kapitaltillskott (och därmed får lägre reavinstskatt). Kapitaltillskottet tillgodoräknas alla som sålt under 2017 eller därefter.

Sammanfattningsvis är ekonomin god. Årsavgiften höjdes med 1 % i enlighet med beslut av årsstämman för nya fönster och balkongdörrar. I övrigt lämnas årsavgiften oförändrad. Beräkningar som styrelsen gör visar att ekonomin går bra och att avsättningar som görs för framtida underhåll är tillräckligt stora.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	7 644	7 531	7 441	7 132
Resultat efter fin. poster	225	647	250	-1 797
Soliditet, %	67	65	67	66
Bostadsyta, kvm	8 344	8 344	8 344	8 344
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 957	8 909	8 073	8 383

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### **Förändringar i eget kapital**

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	149 909	-	807	150 716
Upplåtelseavgifter	6 087	-	1 793	7 880
Fond, yttre underhåll	1 453	-	142	1 596
Balanserat resultat	-13 789	647	-142	-13 284
Årets resultat	647	-647	225	225
<b>Eget kapital</b>	<b>144 308</b>	<b>0</b>	<b>2 825</b>	<b>147 133</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 284
Årets resultat	<u>225</u>
Totalt	<b>-13 059</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	142
Balanseras i ny räkning	<u>-13 201</u>
	<b>-13 059</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

*a*

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		7 644	7 531
Rörelseintäkter		51	228
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 694</b>	<b>7 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 249	-3 958
Övriga externa kostnader	8	-420	-270
Personalkostnader	9	-230	-231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 260	-1 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 159</b>	<b>-5 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 535</b>	<b>2 041</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 310	-1 393
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 310</b>	<b>-1 393</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>225</b>	<b>647</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>225</b>	<b>647</b>

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	208 130	209 327
Markanläggningar	12	60	64
Maskiner och inventarier	13	875	934
Pågående projekt		7 437	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>216 502</u>	<u>210 325</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>216 502</u>	<u>210 325</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		59	62
Övriga fordringar	14	0	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	140	251
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>199</u>	<u>413</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		684	10 399
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>684</u>	<u>10 399</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>882</u>	<u>10 812</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>217 384</u>	<u>221 137</u>

9



## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		158 596	155 996
Fond för yttre underhåll		1 596	1 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>160 192</b>	<b>157 449</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 284	-13 789
Årets resultat		225	647
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 059</b>	<b>-13 141</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>147 133</b>	<b>144 308</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	64 116	73 981
Övriga långfristiga skulder		845	858
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 961</b>	<b>74 839</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 273	360
Leverantörsskulder		1 957	307
Skatteskulder		19	266
Övriga kortfristiga skulder		-1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 043	1 056
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 290</b>	<b>1 991</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>217 384</b>	<b>221 137</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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 %
Markanläggningar	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.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	1 914	1 940
Hysesintäkter, lokaler	212	218
Intäktsreduktion	-5	-0
Årsavgifter, bostäder	4 790	4 755
Övriga intäkter	784	846
<b>Summa</b>	<b>7 694</b>	<b>7 759</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	101	150
Fastighetsskötsel	197	188
Städning	116	116
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	29	9
<b>Summa</b>	<b>443</b>	<b>465</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	1 349	349
<b>Summa</b>	<b>1 349</b>	<b>349</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Renovering hysesbadrum	148	0
Fönster och balkongdörrar	6	0
Nya hissar 25an	0	1 118
<b>Summa</b>	<b>154</b>	<b>1 118</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	545	547
Sophämtning	78	66
Uppvärmning	789	836
Vatten	242	258
<b>Summa</b>	<b>1 653</b>	<b>1 708</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	173	62
Fastighetsförsäkringar	90	70
Fastighetsskatt	226	219
Kabel-TV	67	-77
Samfällighet	93	0
Självrisker	0	44
<b>Summa</b>	<b>650</b>	<b>317</b>



<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	1	19
Juridiska kostnader	16	9
Kameral förvaltning	124	119
Konsultkostnader	30	0
Revisionsarvoden	33	33
Övriga förvaltningskostnader	217	90
<b>Summa</b>	<b>420</b>	<b>270</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	53	54
Styrelsearvoden	177	177
<b>Summa</b>	<b>230</b>	<b>231</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 306	1 391
Övriga räntekostnader	4	3
<b>Summa</b>	<b>1 310</b>	<b>1 393</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>215 020</u>	<u>215 020</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>215 020</u>	<u>215 020</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 693	-4 496
Årets avskrivning	-1 196	-1 196
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-6 889</u>	<u>-5 693</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>208 130</u></u>	<u><u>209 327</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	63 898	63 898

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	81 905	81 905
Taxeringsvärde mark	60 568	60 568
<b>Summa</b>	<b>142 473</b>	<b>142 473</b>

<b>Not 12, Markanläggningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85	85
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>85</u>	<u>85</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-17
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-26</u>	<u>-21</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>60</u></u>	<u><u>64</u></u>

<b>Not 13, Maskiner och inventarier</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 274	1 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 274</u>	<u>1 274</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-339	-280
Avskrivningar	-59	-59
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-398</u>	<u>-339</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>875</u></u>	<u><u>934</u></u>

<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga fordringar	0	100
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bredband	43	43
Försäkringspremier	33	24
Förvaltning	32	0
Kabel-TV	15	15
Städning	-0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	169
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>251</b>

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2017-12-31	2016-12-31
SEB	2018-12-28	5,04 %	11 659	13 127
SEB	2019-12-28	0,62 %	12 672	14 208
Stadshypotek	2018-12-18	0,57 %	22 083	22 193
Stadshypotek	2018-12-28	0,57 %	10 249	15 025
Stadshypotek	2018-09-28	0,60 %	9 727	9 788
<b>Summa</b>			<b>66 390</b>	<b>74 341</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			2 273	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	34	34
El	49	51
Förutbetalda avgifter/hyror	607	607
Kundfordringar rester	3	0
Löner	177	177
Sociala avgifter	56	56
Uppvärmning	105	112
Utgiftsräntor	10	16
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
<b>Summa</b>	<b>1 043</b>	<b>1 056</b>

Not 18, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	77 250	77 250
<b>Summa</b>	<b>77 250</b>	<b>77 250</b>

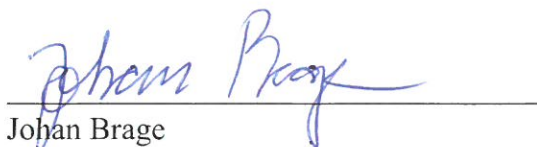
## Underskrifter

Danderyd, 2018 - 03 - 13

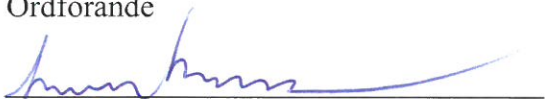
Ort och datum



Anders Olsson  
Ordförande



Johan Brage  
Kassör



Antonio Restaino  
Informationsansvarig



Ulla Bramberg  
Sekreterare

MW revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 21



Ola Trane  
Revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 för år 2017.

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 2017 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Under redovisningsprinciper anges att föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10. Som framgår av årsredovisningen har tillkommande utgifter avseende underhåll av föreningens byggnad aktiverats som tillgång med ett belopp motsvarande 7.437kr, vilket inte är förenligt med BFAR 2016:10.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sjukhuset 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 mars 2018

Ola Trané

BoRevision AB

Till styrelsen för

**Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3**

**Org.nr: 769620-9225**

## **Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31**

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) och god revisionssed i Sverige vilket har inneburit att jag har granskat förvaltningsberättelsen, resultat- och balansräkningen och noterna i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Jag har planerat och genomfört revisionen för att med en rimlig grad av säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisionen har bland annat omfattat följande:

- \* Kontroll av ingående balanser
- \* Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- \* Avstämning av tillgångar och skulder
- \* Granskning av större förändringar i balansräkningen
- \* Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter
- \* Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder särskilda noteringar i revisionsberättelsen. Min samlade bedömning är att årsredovisningen för 2017 ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet i enlighet med årsredovisningslagen.

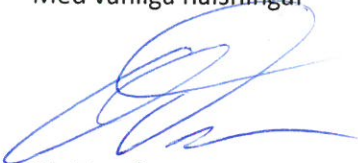
Under revisionen jag gjort nedanstående noteringar som jag via denna rapport framför till er i styrelsen.

### **Föreningens klassificering av lån**

Föreningen har skulder till kreditinstitut som i årsredovisningen för 2017 klassificerats som långfristiga trots att de förfaller inom ett år. Då förfallotidpunkten ligger inom ett år är dessa skulder att betrakta som kortfristiga och borde därför i årsredovisningen ha redovisats under rubriken kortfristiga skulder till kreditinstitut. Finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär och kortfristiga lån bör kunna förlängas varför jag lämnat denna omständighet utan ytterligare åtgärd.

Stockholm 2018-03-21

Med vänliga hälsningar



Ola Trané  
BoRevision