

Årsredovisning 2020

BRF SJUKHUSET 3

769620-9225



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SJUKHUSET 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

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 25 hyreslägenheter. Lägenhetsytan är på 8 344 kvm och det finns tre lokaler med sammanlagd yta 289 kvm. Nybyggnadsår är 1972 och värdeår är 1972. Till fastigheten hör 31 % av Mörbylunds samfällighetsförening.

FÖRSÄKRING

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Olsson	Ordförande
Filip Moss	Kassör
Laszlo Bartha	Styrelseledamot
Mikael Angelstam	Styrelseledamot
Ulla Bramberg	Suppleant
Adam Moberg	Suppleant

Linnea Faming	Suppleant
Camilla Brage	Suppleant
Gabriel Palma	Suppleant
Niclas Opedal	Suppleant

VALBEREDNING

Eva Lundberg (sammanställande), Bodil Andersson, Ulrika Mandell och Erik Elvkull

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

REVISORER

Ola Trané, BoRevision Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 179 (varav Danderyds kommun äger fem lägenheter). Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående 9. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 184. Under året har nio lägenheter försålts på öppna marknaden och genomsnittligt försäljningspris är 47 391 kr/kvm.

GENOMFÖRT UNDERHÅLL

2020 Cykelrensning och inköp av tvåvåningscykelställ.

2019 Ny styrning av värmen via givare i lägenheter. Nytt torkskåp som ersättning för ett gammalt.

2018 Ny belysning vinden, husets baksida och norra gavel.

2017 Byte fönster och balkongdörrar samt ett hyresbadrum.

2016 Nytt hisspar 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 hisspar 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

2021 Nytt hisspar Mörbylund 23. (Utfört i feb 2021)

2022-2023 Stambyte

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen har under 2020 jobbat med att förbereda kommande stambyte. Styrelsen har tillsammans med projektledare från HSB och projektör tagit fram ett underlag som medlemmarna ska ta ställning till på extrastämman under 2021. Målsättningen är att starta stamrenovering efter att grannhuset har avslutat sitt projekt dvs tidigast början av 2022.

Styrelsen har börjat inventera balkonger och betongytor som underlag till beslut om underhåll och åtgärder.

Engagerade boende har sett till att vi har blommor utanför portarna och julgranar i december. Styrelsen har fortsatt med att fördela om förråd och dela stora förråd till mindre för att på så sätt ge flera medlemmar ett eget förråd. Styrelsen har även arbetat vidare med det systematiska brandskyddsarbetet och monterat upp brandsläckare på flera platser i fastigheten.

I slutet av året bytte föreningen leverantör av kabel-tv från Telenor till Comhem.

UNDERHÅLLSPLANEN

Underhållsplanen fokuserar på kommande 20-årsperiod och har uppdaterats under året för att ge bättre ekonomisk tydlighet när olika åtgärder bör utföras.

EKONOMI

2020-års hyresförhandling gav hyreshöjningen 1,94 % från första mars för föreningens hyresgäster. Under året har tre hyreslägenheter återlämnats till föreningen och såldes därefter som bostadsrättslägenheter.

Två av föreningens lokaler har hyrts ut på ett kontrakt som löper 1,5 år. Därmed är alla tre lokalerna uthyrda.

Föreningen gynnas av det låga ränteläget. Styrelsens räntepolitik är att välja rörlig framför fast ränta och att använda överskottslikviditet till att amortera banklån. Under året har föreningen amorterat 11 Mkr kr extra på lånen. Detta minskar lånebördan samt att alla medlemmar får tillgodoräkna sig kapitaltillskott (och därmed får lägre reavinstskatt) vid försäljning. Kapitaltillskottet tillgodoräknas alla som säljer under 2020 och därefter.

Sammanfattningsvis är ekonomin god. Årsavgiften har lämnats oförändrad.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 835	7 874	7 807	7 644
Resultat efter fin. poster	1 596	1 796	-4 664	225
Soliditet, %	77	72	70	67
Yttre fond	1 515	1 369	1 738	1 596
Taxeringsvärde	172 845	172 845	142 473	142 473
Bostadsyta, kvm	8 426	8 426	8 426	8 344
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	726	723	715	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 479	6 823	7 226	7 957
Genomsnittlig skuldränta, %	0,70	0,53	1,18	1,86
Belåningsgrad, %	22,52	27,79	39,73	31,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	153 395	-	4 042	157 437
Upplåtelseavgifter	10 721	-	5 058	15 779
Fond, yttre underhåll	1 369	-	146	1 515
Balanserat resultat	-17 496	1 796	-146	-15 846
Årets resultat	1 796	-1 796	1 596	1 596
Eget kapital	149 785	0	10 696	160 481

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 846
Årets resultat	1 596
Totalt	-14 250

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	173
Balanseras i ny räkning	-14 423
	-14 250

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		7 835	7 874
Rörelseintäkter		90	105
Summa rörelseintäkter		7 925	7 979
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 285	-3 338
Övriga externa kostnader	8	-454	-247
Personalkostnader	9	-253	-254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 972	-1 975
Summa rörelsekostnader		-5 964	-5 814
RÖRELSERESULTAT		1 961	2 165
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-365	-369
Summa finansiella poster		-365	-369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 596	1 796
ÅRETS RESULTAT		1 596	1 796

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	204 972	206 881
Markanläggningar	12	47	51
Maskiner och inventarier	13	699	757
Pågående projekt		994	0
Summa materiella anläggningstillgångar		206 711	207 689
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 711	207 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	65
Övriga fordringar	14	2 201	1 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	139	149
Summa kortfristiga fordringar		2 371	1 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 371	1 717
SUMMA TILLGÅNGAR		209 082	209 407

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 216	164 116
Fond för yttre underhåll		1 515	1 369
Summa bundet eget kapital		174 731	165 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 846	-17 496
Årets resultat		1 596	1 796
Summa fritt eget kapital		-14 250	-15 700
SUMMA EGET KAPITAL		160 481	149 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	57 100
Övriga långfristiga skulder		23	23
Summa långfristiga skulder		23	57 123
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46 166	393
Leverantörsskulder		744	343
Skatteskulder		20	22
Övriga kortfristiga skulder		579	682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 068	1 058
Summa kortfristiga skulder		48 578	2 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 082	209 407

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjukhuset 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4-7,5 %
Byggnad	0,49-5,13 %

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 på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 680	1 822
Hysesintäkter, lokaler	294	227
Intäktsreduktion	-4	-3
Årsavgifter, bostäder	4 994	4 915
Övriga intäkter	961	1 018
Summa	7 925	7 979

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	89	124
Fastighetsskötsel	312	217
Städning	120	114
Övrigt	9	10
Summa	529	466

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	640	410
Summa	640	410

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Nya hissar 23an	0	0
Fönster och balkongdörrar	0	27
Summa	0	27

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	397	628
Sophämtning	90	78
Uppvärmning	715	784
Vatten	157	237
Summa	1 359	1 727

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	174	173
Fastighetsförsäkringar	109	109
Fastighetsskatt	250	240
Kabel-TV	94	92
Samfällighet	37	93
Självrisker	93	0
Summa	756	708

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	80	7
Kameral förvaltning	152	132
Konsultkostnader	127	13
Revisionsarvoden	30	32
Övriga förvaltningskostnader	65	63
Summa	454	247

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	59	59
Styrelsearvoden	195	195
Summa	253	254

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	365	369
Summa	365	369

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	216 879	215 020
Årets inköp	0	1 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	216 879	216 879
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 998	-8 086
Årets avskrivning	-1 909	-1 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 907	-9 998
Utgående restvärde enligt plan	204 972	206 881
I utgående restvärde ingår mark med	63 898	63 898
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 024	91 024
Taxeringsvärde mark	81 821	81 821
Summa	172 845	172 845

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85	85
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85	85
Ingående ackumulerad avskrivning	-34	-30
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-38	-34
Utgående restvärde enligt plan	47	51

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 274	1 274
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 274	1 274
Ingående ackumulerad avskrivning	-516	-457
Avskrivningar	-59	-59
Utgående ackumulerad avskrivning	-575	-516
Utgående restvärde enligt plan	699	757
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1	1
Övriga fordringar	2 200	1 502
Summa	2 201	1 503
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	44	43
Försäkringspremier	37	35
Förvaltning	48	35
Kabel-TV	0	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20
Summa	139	149

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-30	0,53 %	19 920	21 641
Stadshypotek	2021-12-30	0,53 %	7 424	7 499
Stadshypotek	2020-09-30	0,60 %		9 532
Stadshypotek	2021-12-30	0,53 %	18 822	18 822
Summa			46 166	57 494

Varav kortfristig del 46 166

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	34	34
El	42	56
Förutbetalda avgifter/hyror	637	611
Löner	195	195
Sociala avgifter	61	61
Uppvärmning	91	94
Utgiftsräntor	4	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	1 068	1 058

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	77 250	77 250
Summa	77 250	77 250

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Olsson
Ordförande

Laszlo Bartha
Ledamot

Filip Moss
Kassör

Mikael Angelstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ola Trané
Revisor

Verification

Transaction ID	Sy7Po-gY_-S1xQwoZeYu
Document	ÅR 2020 Brf Sjukhuset 3.pdf
Pages	18
Sent by	Emelie Ovenholm

Signing parties

Anders Olsson	anders.s.olsson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Laszlo Bartha	laszlo.bartha.55@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mikael Fredrik Angelstam	mikael.angelstam@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Filip Moss	Filip@noppo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Ola Trané	ola.trane@borevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

Clicked invitation link Laszlo Bartha

Amazon CloudFront,2021-05-17 17:35:34 CEST,IP address: 109.238.132.106

Clicked invitation link Anders Olsson

Amazon CloudFront,2021-05-17 17:48:38 CEST,IP address: 109.238.132.33

Document signed by ANDERS OLSSON

Birth date: 26/05/1966,2021-05-17 17:49:24 CEST,

Document signed by LASZLO BARTHA

Birth date: 21/02/1955,2021-05-17 17:57:30 CEST,

Clicked invitation link Filip Moss

Amazon CloudFront,2021-05-17 19:28:15 CEST,IP address: 217.213.117.136

Document signed by FILIP MOSS

Birth date: 28/06/1994,2021-05-17 19:29:32 CEST,

E-mail invitation sent to laszlo.bartha.55@gmail.com

2021-05-17 17:27:28 CEST,

E-mail invitation sent to anders.s.olsson@gmail.com

2021-05-17 17:27:28 CEST,

E-mail invitation sent to Filip@noppo.se

2021-05-17 17:27:28 CEST,

E-mail invitation sent to mikael.angelstam@gmail.com

2021-05-17 17:27:28 CEST,

Clicked invitation link Mikael Fredrik Angelstam

Amazon CloudFront,2021-05-19 14:45:47 CEST,IP address: 193.15.240.60

Document viewed by Mikael Fredrik Angelstam

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-05-19 14:46:36 CEST,IP address: 193.15.240.60

Document signed by Mikael Fredrik Angelstam

Birth date: 02/04/1990,2021-05-19 14:51:58 CEST,

E-mail invitation sent to ola.trane@borevision.se

2021-05-19 14:51:59 CEST,

Clicked invitation link Ola Trané

Amazon CloudFront,2021-05-19 15:27:49 CEST,IP address: 213.88.193.76

Document signed by Ola Mats Erik Trané

Birth date: 20/02/1961,2021-05-19 15:49:40 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-09 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Sjukhuset 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 19 maj 2021

.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ola Mats Erik Trané

Revisor

Serienummer: 19610220xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-19 13:44:51Z



Penneo dokumentnyckel: DAAPH-DEPYK-88HWQ-YKEKV-NFUG6-Z0P85

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>