

Årsredovisning 2019

BRF SJUKHUSET 3 769620-9225

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |

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

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 28 hyreslägenheter. sammanlagd lägenhetsyta 8 344 kvm samt 3 lokaler 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

| | |
|--------------------|-----------------|
| Adam Moberg | Ordförande |
| Anders Olsson | Kassör |
| Laszlo Bartha | Styrelseledamot |
| Mikael Angelstam | Styrelseledamot |
| Niclas Sjöo Byléhn | Styrelseledamot |
| Ulla Bramberg | Suppleant |
| Felix Naeslund | Suppleant |
| Michael Ström | Suppleant |
| Philip Ottosson | Suppleant |
| Linnea Faming | Suppleant |
| Camilla Brage | Suppleant |
| Niclas Opedal | Suppleant |

Valberedning

Sanny Forslund (sammankallande), Bodil Andersson, Eva Lundberg och Erik Elvkull



Firmateckning

Föreningens firma tecknas två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Ola Trané, BoRevision Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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 9 lägenheter försålts på öppna marknaden och genomsnittligt försäljningspris är 47 391 kr/kvm.

Genomfört underhåll

- 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, 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

- 2020 Byte hissar port 23 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2019 jobbat med att bygga kunskap om och förbereda för kommande stamrening. Styrelsen har samarbetat med grannföreningarna och dragit lärdom av deras erfarenheter. Målsättningen är att starta stamrening efter att grannhuset har avslutat sitt projekt dvs tidigast början av 2022.

Utrensning av gamla cyklar har utförts och därefter har nya cykelställ inköpts för att utnyttja utrymmet bättre samt ge säkrare låsmöjligheter. En ny webbplats har skapats för att bättre och effektivare kunna informera boende. Engagerade boende har sett till att vi har fina blommor planterade utanför portarna och pyntade granar under julhelgerna. Under hösten infördes en ny styrning av värmen till elementen : temperaturgivare har monterats i ett antal lägenheter och medelvärdet av dessa ger styrsignal för att hålla innertemperaturen stabil. 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.

En vattenskada inträffade på vinden vilket orsakade fuktskador i två lägenheter.

Beslutad motion från 2017:års stämma att byta föreningslokal har pausats i väntan på stamreningen.

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.se.


Underhållsplanen

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

Ekonomi

Föreningen gynnas fortsatt 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 3,39 Mkr kr på lånen. Detta minskar lånebördan samt att alla medlemmar vid försäljning får tillgodoräkna sig kapitaltillskott (och därmed får lägre reavinstskatt). Kapitaltillskottet tillgodoräknas alla som säljer under 2019 och därefter. Lån per kvm bostadsyta är därmed 6893 kr per 2019-12-31 (jämfört med 7297 kr per 2018-12-31).

2019-års hyresförhandling gav hyreshöjningen 1,95 % från första mars för föreningens hyresgäster. Under året har två hyreslägenheter återlämnats till föreningen och dessa kommer säljas som medlemslägenheter.

Sammanfattningsvis är ekonomin god. Årsavgiften har lämnats oförändrad. 

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 7 874 | 7 807 | 7 644 | 7 531 |
| Resultat efter fin. poster | 1 796 | -4 664 | 225 | 647 |
| Soliditet, % | 72 | 70 | 67 | 65 |
| Yttre fond | 1 369 | 1 738 | 1 596 | 1 453 |
| Taxeringsvärde | 172 845 | 142 473 | 142 473 | 142 473 |
| Bostadsyta, kvm | 8 426 | 8 426 | 8 344 | 8 344 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 723 | 715 | 718 | 716 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 6 823 | 7 226 | 7 957 | 8 909 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,53 | 1,18 | 1,86 | 1,96 |
| Belåningsgrad, % | 27,79 | 39,73 | 31,90 | 35,51 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

| | 2018-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2019-12-31 |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser | 153 395 | - | - | 153 395 |
| Upplåtelseavgifter | 10 721 | - | - | 10 721 |
| Fond, yttre underhåll | 1 738 | - | -369 | 1 369 |
| Balanserat resultat | -13 201 | -4 664 | 369 | -17 496 |
| Årets resultat | -4 664 | 4 664 | 1 796 | 1 796 |
| Eget kapital | 147 989 | 0 | 1 796 | 149 785 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -17 496 |
| Årets resultat | 1 796 |
| Totalt | -15 700 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 173 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -27 |
| Balanseras i ny räkning | -15 846 |
| Totalt | -15 700 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2019-01-01 - 2019-12-31 | 2018-01-01 - 2018-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| Rörelseintäkter | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 7 874 | 7 807 |
| Rörelseintäkter | | 105 | 14 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 979 | 7 821 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -3 338 | -9 807 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -247 | -279 |
| Personalkostnader | 9 | -254 | -263 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 975 | -1 260 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 814 | -11 609 |
| Rörelseresultat | | 2 165 | -3 788 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -369 | -876 |
| Summa finansiella poster | | -369 | -876 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 796 | -4 664 |
| Årets resultat | | 1 796 | -4 664 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 206 881 | 206 934 |
| Markanläggningar | 12 | 51 | 55 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 757 | 816 |
| Pågående projekt | | 0 | 1 859 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 207 689 | 209 665 |
| Summa anläggningstillgångar | | 207 689 | 209 665 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 65 | 92 |
| Övriga fordringar | 14 | 1 503 | 22 376 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 149 | 145 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 717 | 22 613 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 34 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 34 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 717 | 22 646 |
| Summa tillgångar | | 209 407 | 232 311 |

Balansräkning

| | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|-----------------------|-----------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 164 116 | 164 116 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 369 | 1 738 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>165 485</i> | <i>165 854</i> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -17 496 | -13 201 |
| Årets resultat | | 1 796 | -4 664 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>-15 700</i> | <i>-17 865</i> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u><u>149 785</u></u> | <u><u>147 989</u></u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 57 100 | 81 821 |
| Övriga långfristiga skulder | | 711 | 761 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <i>57 811</i> | <i>82 582</i> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 393 | 393 |
| Leverantörsskulder | | 343 | 246 |
| Skatteskulder | | 22 | 19 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -6 | -3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 058 | 1 083 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>1 811</i> | <i>1 740</i> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u><u>209 407</u></u> | <u><u>232 311</u></u> |

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. Byte av regelverk från K2 till K3 har gjorts under året.

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 | 4-10 % |
| 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

Fastighetslån

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

| Not 2, Rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 1 822 | 1 861 |
| Hysesintäkter, lokaler | 227 | 198 |
| Intäktsreduktion | -3 | -6 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 915 | 4 859 |
| Övriga intäkter | 1 018 | 909 |
| Summa | 7 979 | 7 821 |

| Not 3, Fastighetsskötsel | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Besiktning och service | 124 | 112 |
| Fastighetsskötsel | 217 | 175 |
| Städning | 114 | 107 |
| Övrigt | 10 | 9 |
| Summa | 466 | 403 |

| Not 4, Reparationer | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Reparationer | 410 | 833 |
| Summa | 410 | 833 |

| Not 5, Planerade underhåll | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------------|--------------|
| Fönster och balkongdörrar | 27 | 6 089 |
| Summa | 27 | 6 089 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 628 | 647 |
| Sophämtning | 78 | 91 |
| Uppvärmning | 784 | 805 |
| Vatten | 237 | 244 |
| Summa | 1 727 | 1 787 |

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Bredband | 173 | 174 |
| Fastighetsförsäkringar | 109 | 109 |
| Fastighetsskatt | 240 | 230 |
| Kabel-TV | 92 | 89 |
| Samfällighet | 93 | 93 |
| Summa | 708 | 695 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Förbrukningsmaterial | 7 | 24 |
| Juridiska kostnader | 0 | 3 |
| Kameral förvaltning | 132 | 92 |
| Konsultkostnader | 13 | 65 |
| Revisionsarvoden | 32 | 32 |
| Övriga förvaltningskostnader | 63 | 62 |
| Summa | 247 | 279 |

| Not 9, Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Sociala avgifter | 59 | 59 |
| Styrelsearvoden | 195 | 204 |
| Summa | 254 | 263 |

| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 369 | 876 |
| Summa | 369 | 876 |

| Not 11, Byggnad och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 215 020 | 215 020 |
| Årets inköp | 1 859 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 216 879 | 215 020 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -8 086 | -6 889 |
| Årets avskrivning | -1 912 | -1 196 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 998 | -8 086 |
| Utgående restvärde enligt plan | 206 881 | 206 934 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>63 898</i> | <i>63 898</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 91 024 | 81 905 |
| Taxeringsvärde mark | 81 821 | 60 568 |
| Summa | 172 845 | 142 473 |

| Not 12, Markanläggningar | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 85 | 85 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 85 | 85 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -30 | -26 |
| Årets avskrivning | -4 | -4 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -34 | -30 |
| Utgående restvärde enligt plan | 51 | 55 |

| Not 13, Maskiner och inventarier | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 274 | 1 274 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 274 | 1 274 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -457 | -398 |
| Avskrivningar | -59 | -59 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -516 | -457 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>757</u> | <u>816</u> |

| Not 14, Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ej betalda amorteringar | 0 | 495 |
| Skattekonto | 1 | 1 |
| Övriga fordringar | 1 502 | 21 880 |
| Summa | 1 503 | 22 376 |

| Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 43 | 43 |
| Försäkringspremier | 35 | 38 |
| Förvaltning | 35 | 33 |
| Kabel-TV | 15 | 15 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 20 | 15 |
| Summa | 149 | 145 |

| Not 16, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld | Skuld |
|--|------------------|------------|---------------|---------------|
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Stadshypotek | 2020-12-18 | 0,55 % | 21 641 | 21 862 |
| Stadshypotek | 2020-12-30 | 0,55 % | 7 499 | 7 574 |
| Stadshypotek | 2020-09-30 | 0,60 % | 9 532 | 9 629 |
| Stadshypotek | 2020-12-30 | 0,63 % | 18 822 | 21 822 |
| Summa | | | 57 494 | 60 887 |

Varav amorteras inom 12 månader

393

| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 34 | 34 |
| El | 56 | 63 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 611 | 616 |
| Löner | 195 | 195 |
| Sociala avgifter | 61 | 61 |
| Uppvärmning | 94 | 109 |
| Utgiftsräntor | 5 | 5 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 | 0 |
| Summa | 1 058 | 1 083 |

| Not 18, Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 77 250 | 77 250 |
| Summa | 77 250 | 77 250 |

Underskrifter

Danderyd, 2020 - 03 - 31
Ort och datum

Adam Moberg
Adam Moberg
Ordförande

Anders Olsson
Anders Olsson
Ledamot

Niclas Sjö Bylehn
Niclas Sjö Bylehn
Ledamot

Laszlo Bartha
Laszlo Bartha
Ledamot

Mikael Angelstam
Mikael Angelstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 12

Ola Trane
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 2019.

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 2019 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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 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 inhämtats 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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 april 2020

Ola Trané

BoRevision AB