



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sanatoriegatan 29

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 43:11	2003	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 501 kvm och 1 lokal om 38 kvm. Byggnadernas totalyta är 539 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Fimmerstad	Ordförande
Lars Henrik Enlöf	Styrelseledamot
Mats Ruckman	Styrelseledamot
Oscar Antonio Pagrotsky	Styrelseledamot
Stig Håman	Styrelseledamot
Simon Anjeby	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Emil Berglund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Målning av plåttak - Inkl fönsterbläck till takfönster, vindskivor
Uppsättning av hänggrännor - på uthus
Ny tvättmaskin inköpt
- 2007** ● Ommålning av fasad
Nya fönster på norra,västra och östra sidan
- 2008** ● Målning av fönsterfoder - runt nya fönster
- 2011** ● Målning av fönsterbläck
- 2013** ● Ny luftavfuktare inköpt
Ny tvättmaskin inköpt
- 2014** ● Målning av uthus
- 2015** ● Målning av fönster utvändigt - Inkl.foder o gavlar
- 2018** ● Byggnadion av nya balkonger
Ommålning trapphus
Stenläggning vid entésidan
Byggnadion av nya uteplatser
- 2022** ● Ommålning av föster/balkongdörrar på fasad söder
Nytt staket - mot granntomt
Renovering torkrum
Renovering skärmtak entréer
- 2025** ● Byte av fönster i takkupor mot syd
Tvätt av fasad mot norr/öst
Inspektion av tak

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av skadade takpannor
Putslagning av grund

Avtal med leverantörer

Avfall	Renova
Ekonomisk förvaltning	SBC
El / Elnät / Fjärrvärme	Göteborg energi
Vatten/Avlopp/Avfall	Kretslopp och Vatten Göteborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med övergång till redovisning enligt K3 togs en ny avskrivningsplan fram för fastighetens komponenter. Detta ledde till att styrelsen behövde fatta beslut om avgiftshöjning. Höjningen fördelas på de kommande åren.

Övriga uppgifter

Ny hyresgäst till föreningens butikslokal på hörnet.

En ny medlem flyttade in under sommaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	401 709	395 964	393 260	359 788
Resultat efter fin. poster	-136 847	16 024	2 543	-148 068
Soliditet (%)	70	71	71	71
Yttre fond	190 750	153 286	110 557	220 830
Taxeringsvärde	12 488 000	14 243 000	14 243 000	14 243 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	713	707	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	89,8	89,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 634	3 634	3 634	3 652
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 378	3 378	3 378	3 395
Sparande / kvm totalyta, kr	-40	103	78	82
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	45	44	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	180	142	134
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	93	85	76	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	286	310	262	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,53	4,43	-
Räntekänslighet (%)	5,10	5,10	5,14	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med minusresultat för 2025 då nya bokföringsregler innebär kraftigt ökade avskrivningar samt vi har utfört underhåll under året. För 2026 höjdes avgiften med 15 % och vi bör då vara nära ett nollresultat för året, inklusive budgeterat underhåll på 50 000 kr. För 2027 och 2028 planeras ytterligare avgiftshöjningar på 6 % respektive 5 %.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 018 797	-	-	4 018 797
Upplåtelseavgifter	1 398 137	-	-	1 398 137
Ack kostnad för nyupplåtelse	25 000			25 000
Fond, yttre underhåll	153 286	-	37 464	190 750
Balanserat resultat	-816 868	16 024	-37 464	-838 308
Årets resultat	16 024	-16 024	-136 847	-136 847
Eget kapital	4 744 376	0	-136 847	4 607 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-800 844
Årets resultat	-136 847
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 464
Totalt	-975 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-975 155

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	401 709	395 964
Övriga rörelseintäkter	3	2 654	1 486
Summa rörelseintäkter		404 363	397 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-285 857	-209 106
Övriga externa kostnader	8	-89 770	-54 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 455	-39 264
Summa rörelsekostnader		-491 082	-302 957
RÖRELSERESULTAT		-86 719	94 494
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 604	3 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 732	-82 397
Summa finansiella poster		-50 128	-78 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136 847	16 024
ÅRETS RESULTAT		-136 847	16 024

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	6 306 537	6 341 977
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 306 537	6 341 977
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 308 037	6 343 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 303	3 250
Övriga fordringar	13	230 672	313 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	20 892	20 229
Summa kortfristiga fordringar		254 867	337 173
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 552	3 086
Summa kassa och bank		2 552	3 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		257 419	340 259
SUMMA TILLGÅNGAR		6 565 456	6 683 737

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 416 934	5 416 934
Fond för yttre underhåll		190 750	153 286
Kapitaltillskott		-25 000	-25 000
Summa bundet eget kapital		5 582 684	5 545 220
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-838 308	-816 868
Årets resultat		-136 847	16 024
Summa ansamlad förlust		-975 155	-800 844
SUMMA EGET KAPITAL		4 607 529	4 744 376
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 820 793	1 820 793
Leverantörsskulder		18 120	17 449
Skatteskulder		18 396	17 100
Övriga kortfristiga skulder		20 000	20 000
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	80 618	64 019
Summa kortfristiga skulder		1 957 927	1 939 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 565 456	6 683 737

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 719	94 494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	115 455	39 264
	28 737	133 758
Erhållen ränta	1 604	3 928
Erlagd ränta	-54 946	-87 798
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 606	49 887
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-716	-3 986
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 781	5 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 541	51 196
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80 015	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 015	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-83 556	51 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	316 734	265 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	233 178	316 734

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sanatoriegatan 29 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,23 %
Yttertak	17,28 %
Fasader	6,17 %
Balkonger	2,47 %
Fönster	3,46 %
Stamledningar VA	6,64 %
Stamledningar Värme	2,01 %
Styr & övervakning	7,20 %
Ventilation	17,28 %
El	4,80 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	356 964	356 964
Hysesintäkter lokaler	35 751	35 004
Uppvärmning	3 996	3 996
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	4 410	0
Summa	401 709	395 964

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	2 654	1 486
Summa	2 654	1 486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 125	0
Besiktningar	7 838	0
Gårdkostnader	314	0
Förbrukningsmaterial	0	482
Summa	10 277	482

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	16 750	0
Tak	19 063	0
Fasader	20 000	0
Summa	55 813	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	22 812	24 073
Uppvärmning	81 373	97 102
Vatten	50 206	45 809
Sophämtning/renhållning	19 344	17 796
Summa	173 735	184 780

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 636	6 744
Fastighetsskatt	18 396	17 100
Summa	46 032	23 844

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 701	0
Inkassokostnader	-513	513
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	12 500
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	1 083	1 224
Förvaltningsarvode enl avtal	34 430	33 031
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	882	0
Korttidsinventarier	11 295	0
Administration	698	444
Konsultkostnader	5 619	6 875
Summa	89 770	54 587

Detta är första året som externt revisorsarvode bokas upplupet, och då uppstår en periodiseringseffekt, vilket är helt normalt. Det kommer att räta till sig nästa år.

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	51 732	82 396
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Summa	51 732	82 397

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 150 779	7 150 779
Årets inköp	80 015	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 230 794	7 150 779
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-808 802	-769 538
Årets avskrivning	-115 455	-39 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-924 257	-808 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 306 537	6 341 977
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 211 360</i>	<i>1 211 360</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 196 000	6 961 000
Taxeringsvärde mark	5 292 000	7 282 000
Summa	12 488 000	14 243 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 900	50 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 900	50 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 900	-50 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 900	-50 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46	46
Transaktionskonto	51 733	43 359
Borgo räntekonto	178 894	270 290
Summa	230 672	313 694

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	20 892	20 229
Summa	20 892	20 229

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-10-12	2,43 %	500 000	500 000
Nordea Hypotek AB	2026-10-30	2,52 %	1 320 793	1 320 793
Summa			1 820 793	1 820 793
Varav kortfristig del			1 820 793	1 820 793

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 820 793 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	169	0
Uppl kostn el	2 076	2 122
Uppl kostnad Värme	9 955	10 314
Uppl kostnad Extern revisor	13 750	0
Uppl kostn räntor	8 533	11 747
Uppl kostn vatten	6 498	5 219
Uppl kostnad Sophämtning	2 095	1 620
Förutbet hyror/avgifter	37 542	32 997
Summa	80 618	64 019

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 663 000	4 663 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll skett.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Karl Fimmerstad
Ordförande

Lars Henrik Enlöf
Styrelseledamot

Mats Ruckman
Styrelseledamot

Oscar Antonio Pagrotsky
Styrelseledamot

Stig Håman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Emil Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 16:35

DOCUMENT ID:

SkeBQSTkabe

ENVELOPE ID:

rkrXrpJpWx-SkeBQSTkabe

DOCUMENT NAME:

Brf Sanatoriegatan 29, 769609-1805 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b2e623248fd1cdaef056e73a6789e9e592d14a28acdeb671f635d9ebfc329d241622207a37fb3c1558523440608d3b073816c8d17090c80dd0359eaa901ddd2f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL GUSTAV FIMMERSTAD AD karl.fimmerstad@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:40 17.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.184
2. MATS RUCKMAN m7_20@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 19:29 17.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.7
3. STIG HÅMAN stig@partrade.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 11:58 19.04.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.0.41
4. Oscar Antonio Pagrotsky oscar.pagrotsky@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 07:25 20.04.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.241.24
5. Lars Henrik Enlöf lhe@enlof.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:08 20.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.147
6. Emil Karl-Gustaf Berglund emil.berglund@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:22 06.05.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan 29

Org.nr 769609-1805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan 29 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan 29 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur.

Emil Berglund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 16:35

DOCUMENT ID:

HyHmBTyTbg

ENVELOPE ID:

H1EQS6JTZI-HyHmBTyTbg

DOCUMENT NAME:

revber sanatorie 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

7ad37640b1b2611ffa57cc8bdd1bf0f240bb543b3f2fbf4c
fe60c51ea49e95705b0726f23ee04d2b50ae056c40e636
c98d739da699c4618a9eb9cde677d18487

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emil Karl-Gustaf Berglund	Signed	06.05.2026 08:19	eID	Swedish BankID
emil.berglund@mooreswe den.se	Authenticated	06.05.2026 08:18	Low	IP: 34.249.87.65

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed