

# Årsredovisning

för

## Brf Sanatorieparken

769635-7024

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Sanatorieparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Ånsta 20:270 med adress Sanatorieskogen. Inflyttning skedde under 2022. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-01-25.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan en ordinarie föreningsstämma 2023-06-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Ulrika Thörn	Ordförande	2025
Robin Svennberg	Kassör	2025
Marita Molin	Ledamot	2024
Annica Carlsson	Ledamot	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Hans Kajfalk	Sammanställande	2024
Sara Göthberg		2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

## Fastigheter

Föreningens byggnad består av 51 st bostadslägenheter fördelat i 4 st flerbostadshus med 4 våningar..  
Byggnaderna är uppförda 2022.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rum och kök	6 st
2 rum och kök	19 st
2,5 rum och kök	1 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	10 st
5 rum och kök	3 st

Total bostadsarea            3 901 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning  
ÅFIX AB  
E.ON  
Telia  
KONE  
Kiwa  
Stena Recycling  
Örebro Kommun  
Telavox  
CSG  
Brfify  
Ånsta Park  
Borevision  
Loopia

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
El och fjärrvärme  
Kabel-TV och datakommunikation  
Hisservice, jour och reparationer  
Hissbesiktning  
Sophantering och återvinning  
Vatten/avlopp, avfallshantering  
Porttelefon  
Fastighetsjour  
Hemsida  
Besöksparkering  
Revision  
Domännamn

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 1 035 056 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Pågrund av rådande ränteläge och att byggande styrelse inte band räntor i enlighet med ekonomisk plan tvingades föreningen höja avgifterna med 45% från 1 januari 2023.

Byggande styrelse beviljades inte ansvarsfrihet på föreningsstämman.

Det har skett en extra amortering på 480 000 kr på föreningens lån med rörlig ränta.

### **Årsavgifter**

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 januari 2024 med 2,5%. Genomsnittlig årsavgift år 2023 uppgår till 1 107 kr/kvm. Det finns ingen planerad höjning utöver detta. Det tillkommer debitering för el (IMD) utifrån faktiskt förbrukning på medlemmarna.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

### **Årets reparationer och underhåll**

Under året har enstaka reparationer i form av allmänt underhåll genomförts. Reparationer och åtgärder har främst varit i form av garantiåtgärder. Förra årets stora problem med ventilationen åtgärdades i början av året. Fortsatt enstaka problem med ventilationen i några hus, dock betydligt mindre frekvent. Detta har felsökts och åtgärdats som garantiärende.

### **Underhållsplan**

Avsättningen till underhållsfonden för år 2023 är 163 500 kr.

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2073. Underhållsplan kommer att tillämpas from 2024 och då ökar avsättningen till 799 tkr per år.

### **Övrig information**

Föreningen har flyttat sitt fastighetslån till Handelsbanken och delat upp det i tre delar.

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>72</b>
Under året avgående medlemmar	3
Under året tillkommande medlemmar	3
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>72</b>

Under året har 3 st överlåtelser skett (varav 3 st upplåtelser). Samtliga lägenheter är upplåtna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 392	1 400	0
Resultat efter finansiella poster	-1 035	-984	-70
Balansomslutning	158 953	160 681	117 829
Soliditet (%)	69,8	69,7	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 107	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 058	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	230	-	-
Räntekänslighet (%)	10,9	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,2	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Verksamheten under 2022 avser endast 6 månader.

### Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnader är en bidragande faktor till minusresultatet. Förlusten påverkar föreningens kassaflöde och därmed förmågan att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En höjning av årsavgifterna med 2,5% har skett from 2024-01-01. Årsavgifterna täcker i enlighet med ekonomisk plan inte avskrivningarna, varför redovisningsmässiga underskott uppkommer. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2022-12-31	112 975 000	140 000	-210 293	-983 590	<b>111 921 117</b>
Balanserat fg. års resultat			-983 590	983 590	<b>0</b>
Årets avs. underhållsfond		163 500	-163 500		<b>0</b>
Årets uttag av underhållsfond		-11 238	11 238		<b>0</b>
Årets resultat				-1 035 057	<b>-1 035 057</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>112 975 000</b>	<b>292 262</b>	<b>-1 346 145</b>	<b>-1 035 057</b>	<b>110 886 060</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 193 883
Årets avsättning till UH fond	-163 500
Årets uttag av UH fond	11 238
årets förlust	-1 035 057
	<b>-2 381 202</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 381 202
	<b>-2 381 202</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 391 654	1 399 631
Övriga rörelseintäkter	3	224 703	508 714
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 616 357</b>	<b>1 908 345</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 405 977	-1 205 956
Övriga externa kostnader	5	-324 290	-151 622
Personalkostnader och arvoden	6	-75 882	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 920 535	-960 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 726 684</b>	<b>-2 317 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>889 673</b>	<b>-409 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 924 730	-574 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 924 730</b>	<b>-574 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 035 057</b>	<b>-983 590</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 035 057</b>	<b>-983 590</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	157 744 198	159 664 733
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 744 198</b>	<b>159 664 733</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>157 744 198</b>	<b>159 664 733</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45 758	5 936
Övriga fordringar	9	7	125 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	152 964	54 122
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>198 729</b>	<b>185 821</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 009 728	830 415
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 009 728</b>	<b>830 415</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 208 457</b>	<b>1 016 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 952 655</b>	<b>160 680 969</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 975 000	112 975 000
Fond för yttre underhåll		292 262	140 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 267 262</b>	<b>113 115 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 346 145	-210 293
Årets resultat		-1 035 057	-983 590
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 381 202</b>	<b>-1 193 883</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>110 886 060</b>	<b>111 921 117</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	35 040 000	36 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 040 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		279 527	158 801
Aktuella skatteskulder		212 000	212 000
Övriga skulder	14	48 839	8 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	486 229	380 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 026 595</b>	<b>12 759 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 952 655</b>	<b>160 680 969</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 035 057	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 920 535	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>885 478</b>	-
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 909	-
Förändring av kortfristiga skulder		266 743	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 139 312</b>	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-960 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-960 000</b>	-
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>179 312</b>	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>	11		
Likvida medel vid årets början		830 415	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 009 727</b>	-

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Årets avsättning har gjorts i enlighet med ekonomisk plan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1,52 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 010 825	1 344 634
El-avg rörl momspl	306 848	54 125
Övrigt	73 982	872
	<b>4 391 655</b>	<b>1 399 631</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	129 400	0
Övriga rörelseintäkter	95 303	8 557
Övriga ersättningar fr byggherre (fastighetsskatt etc)	0	500 157
	<b>224 703</b>	<b>508 714</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	29 532	18 573
Fastighetsskötsel utöver avtal	140 611	173 664
Programvaror	248	0
Serviceavtal	58 380	500
Snöröjning och sandning	111 133	13 600
Rep bostäder	0	1 475
Rep gemensamma utr	4 602	68 008
Rep hiss	0	22 904
Fastighetsel	265 487	275 625
Fjärrvärme	420 189	149 370
Vatten	96 290	55 672
Sophämtning	114 265	77 909
Fastighetsförsäkringar	69 953	37 983
Övriga reduktioner av inköspriser	4 571	26 654
Fastighetsavgift/skatt	0	212 000
Förvaltningsarvode, grundavtal	57 038	42 424
Avtal Örebroporten	0	15 116
Hissbesiktning	6 398	0
Undherhåll gemensamma utrymmen	11 238	
Fastighetsskötsel	14 166	14 479
Legoarbeten/underentreprenad	1 875	0
	<b>1 405 976</b>	<b>1 205 956</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 334	0
Kabel-TV	0	22 511
Parkering	54 845	24 200
Fast telefoni	2 405	2 232
Datakommunikation	147 005	35 673
Övriga förvaltningskostnader	13 721	42 969
Bankkostnader	3 140	397
Övriga externa tjänster	1 762	23 640
Konsultarvoden	41 625	0
Kreditupplysning	225	0
Företagsförsäkringar	-1 592	0
Inkasso	120	0
Ersättning till revisor	53 375	0
IT tjänster	236	0
Föreningsavgifter	6 090	0
	<b>324 291</b>	<b>151 622</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	60 000	0
	<b>60 000</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15 882	0
	<b>15 882</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>75 882</b>	<b>0</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	160 625 000	41 945 303
Årets anskaffningar	0	43 119 569
Omklassificeringar	0	75 560 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>160 625 000</b>	<b>160 625 000</b>
Ingående avskrivningar	-960 267	0
Årets avskrivningar	-1 920 535	-960 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 880 802</b>	<b>-960 267</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>157 744 198</b>	<b>159 664 733</b>
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	<b>109 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	123 747 847	125 668 382
Bokfört värde mark	33 996 351	33 996 351
	<b>157 744 198</b>	<b>159 664 733</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	75 560 128
Inköp		0
Omklassificeringar		-75 560 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Eyra	0	125 763
Skattekonto	7	0
	<b>7</b>	<b>125 763</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	30 588	27 131
Upplupen IMD-intäkt	65 506	26 991
Förutbetald bredband och TV	36 834	0
Förutbetald förvaltningskostnad	20 036	0
	<b>152 964</b>	<b>54 122</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Transaktionskonto	4 822	310 115
Företagskonto	1 004 906	448 300
Konto Handelsbanken	0	72 000
	<b>1 009 728</b>	<b>830 415</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,030	2025-12-30	17 520 000	18 000 000
Stadshypotek	3,950	2027-12-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	4,820	2024-03-27	11 520 000	12 000 000
			<b>47 040 000</b>	<b>48 000 000</b>

Amorteringar enligt avtal 480 000

Långfristig del: 35 040 000 kr

Kortfristig del: 12 000 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 44 640 000 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	<b>100 000 000</b>	<b>100 000 000</b>



#### Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Vilande ingående moms	307	0
Redovisningskonto för moms	14 650	8 919
Personalskatt	18 000	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	15 882	0
	<b>48 839</b>	<b>8 919</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 627	35 443
Förutbetalda intäkter	335 542	200 541
Upplupen kostnad fjärrvärme	56 899	49 375
Upplupen kostnad elkostnad	34 099	74 477
Upplupen kostnad sophämtning	17 167	5 180
Upplupen kostnad fastighetskötsel	37 895	15 116
	<b>486 229</b>	<b>380 132</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Thörn  
Ordförande

Robin Svennberg  
Kassör

Marita Molin

Annica Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Brf Sanatorieparken- Årsredovisning 20230101-20231231**









Unikt dokument-id:

af855ec0-c84b-4320-9fb0-86a812f44e13

Dokumentets fingeravtryck:

2482ad9c3277b7778311da7e35ab11a4db0aa694d6d1977dc8e93a3ac8125b67cd17e0fd597a335ba21  
c6df91cef2a61851eedec706ca11ad5ac8cc777ffb2af

## Undertecknare

 <p><b>Marita Molin</b> E-post: maritamolin@gmail.com Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone) IP nummer: 81.230.218.20</p>	<p>Signerad med BankID: MARITA MOLIN (19561024****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-16 15:24:23 UTC</p> 
 <p><b>Annica Carlsson</b> E-post: carlsson08@gmail.com Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone) IP nummer: 81.234.23.104</p>	<p>Signerad med BankID: ANNICA KARLSSON (19620930****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-16 19:35:23 UTC</p> 
 <p><b>Robin Svennberg</b> E-post: robin.svennberg@outlook.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 81.230.218.23</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-16 20:04:04 UTC</p> 
 <p><b>Ulrika Thörn</b> Ordförande E-post: ulrikathorn@telia.com Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 217.210.101.188</p>	<p>Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-16 20:32:33 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

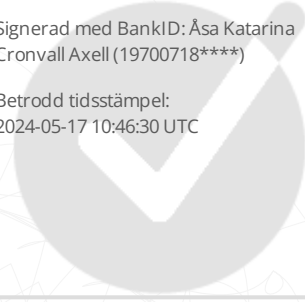


Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 52.166.4.227

Signerad med BankID: Åsa Katarina  
Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-05-17 10:46:30 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-05-17 10:46:30 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-05-17 10:46:30 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-17 10:46:25 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-17 10:45:32 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-17 10:42:50 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-17 09:57:14 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: ()

2024-05-16 20:32:33 UTC

Dokumentet signerades av Ulrika Thörn (ulrikathorn@telia.com)  
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 217.210.101.188 - IP Plats: Leksand, Sweden

2024-05-16 20:32:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrika Thörn (ulrikathorn@telia.com)  
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 217.210.101.188 - IP Plats: Leksand, Sweden

2024-05-16 20:30:59 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ulrika Thörn (ulrikathorn@telia.com)  
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 217.210.101.188 - IP Plats: Leksand, Sweden

2024-05-16 20:30:41 UTC

Dokumentet öppnades av Ulrika Thörn (ulrikathorn@telia.com)  
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 217.210.101.188 - IP Plats: Leksand, Sweden

2024-05-16 20:04:06 UTC

Dokumentet skickades till Ulrika Thörn (ulrikathorn@telia.com)  
Enhet: ()

2024-05-16 20:04:04 UTC

Dokumentet signerades av Robin Svennberg (robin.svennberg@outlook.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.218.23 - IP Plats: Bälinge, Sweden

2024-05-16 20:04:01 UTC

Dokumentet lästes igenom av Robin Svennberg (robin.svennberg@outlook.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.218.23 - IP Plats: Bälinge, Sweden



2024-05-16 19:35:23 UTC Dokumentet signerades av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.23.104 - IP Plats: Hallsberg, Sweden

2024-05-16 19:35:18 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.23.104 - IP Plats: Hallsberg, Sweden

2024-05-16 19:34:47 UTC Dokumentet öppnades av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.234.23.104 - IP Plats: Hallsberg, Sweden

2024-05-16 15:24:23 UTC Dokumentet signerades av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.218.20 - IP Plats: Bälinge, Sweden

2024-05-16 15:24:17 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.218.20 - IP Plats: Bälinge, Sweden

2024-05-16 13:13:08 UTC Dokumentet lästes igenom av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.218.20 - IP Plats: Bälinge, Sweden

2024-05-16 13:02:17 UTC Dokumentet öppnades av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.218.20 - IP Plats: Bälinge, Sweden

2024-05-15 17:14:26 UTC Dokumentet öppnades av Robin Svennberg (robin.svennberg@outlook.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.187.171.53 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-05-15 16:30:48 UTC Dokumentet skickades till Robin Svennberg (robin.svennberg@outlook.com)  
Enhet: ()

2024-05-15 16:30:45 UTC Signeringsrättighet överfördes av Robin Svennberg (robinsvennberg@outlook.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 78.77.202.115

2024-05-15 15:21:31 UTC Dokumentet skickades till Robin Svennberg (robinsvennberg@outlook.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-05-15 15:21:29 UTC Dokumentet skickades till Marita Molin (maritamolin@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-05-15 15:21:28 UTC Dokumentet skickades till Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



2024-05-15 15:21:26 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-05-15 15:18:03 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sanatorieparken, org.nr. 769635–7024

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sanatorieparken för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

#### 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 revisors sed 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 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 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. Risker 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 Brf Sanatorieparken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

---

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# 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."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-17 10:47:23 UTC



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/validator>