

Årsredovisning

för

Brf Sanatorieparken

769635-7024

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Sanatorieparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulrika Thörn	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2025
Robin Svennberg	Kassör	2025
Marita Molin	Ledamot	2026
Annica Carlsson	Ledamot	2025(avgår 2024-12-31)
Peter Jangdin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Hans Kajfalk	Valda t.o.m. årsstämman 2026
--------------	---------------------------------

- 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	Valda t.o.m. årsstämman 2025
-----------	---------------	---------------------------------

Valberedning

Sara Göthberg	Valda t.o.m. årsstämman 2025
Monica Siewers	2025

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
Ute Mark & Miljö
Örebro städservice

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning(Uppsagt under året)
El och fjärrvärme
Kabel-TV och datakommunikation
Hisservice, jour och reparationer
Hissbesiktning
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Porttelefon
Fastighetsjour
Hemsida
Besöksparkering
Revision
Domännamn
Trädgårdsskötsel samt Snöröjning
Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 286 673 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året beslutat styrelse att höja årsavgifterna med 2,5 % och planerar en höjning på 2 % i 2025. 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

Enstaka små reparationer i form av allmänt underhåll har genomförts. Reparationer och åtgärder har främst varit i form av garantiåtgärder. En del ärenden i medlemmars lägenheter åtgärdas inte på grund av att några entreprenörer gått i konkurs. Föreningen även har installerat brandsläckare i trappuppgångarna och upprättat dokument och plan för systematiskt brandskyddsarbete.

Underhållsplan

Avsättningen till underhållsfonden har genomfört enligt underhållsplan med 797 000 kr

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2073.

Övrig information

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

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	72
Under året avgående medlemmar	9
Under året tillkommande medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	73

Under året har 7 st(10) överlåtelser skett .

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 318	4 392	1 400	0
Resultat efter finansiella poster	-1 287	-1 035	-984	-70
Balansomslutning	156 756	158 953	160 681	117 829
Soliditet (%)	69,9	69,8	69,7	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 107	1 107	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 935	12 058	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	230	-	-
Räntekänslighet (%)	11,0	10,9	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	200	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	98,2	42,1	-

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 och en höjning med 2 % planeras from 2025-01-01.

Årsavgifterna täcker i enlighet med ekonomisk plan inte avskrivningarna, varför redovisningsmässiga underskott uppkommer. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	112 975 000	292 262	-1 346 145	-1 035 057	110 886 060
Balansering fg. års resultat			-1 035 057	1 035 057	0
Årets avs. till yttre fond		797 000	-797 000		0
Årets resultat				-1 286 673	-1 286 673
Eget kapital 2024-12-31	112 975 000	1 089 262	-3 178 202	-1 286 673	109 599 387

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 381 202
Årets avsättning till UH fond	-797 000
årets förlust	-1 286 673
	-4 464 875
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 464 875
	-4 464 875

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 317 799	4 391 654
Övriga rörelseintäkter	3	18 523	224 703
Summa rörelseintäkter		4 336 322	4 616 357
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 399 044	-1 405 977
Övriga externa kostnader	5	-315 181	-324 290
Personalkostnader och arvoden	6	-41 884	-75 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 920 535	-1 920 535
Summa rörelsekostnader		-3 676 644	-3 726 684
Rörelseresultat		659 678	889 673
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 744	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 948 097	-1 924 730
Summa finansiella poster		-1 946 353	-1 924 730
Resultat efter finansiella poster		-1 286 673	-1 035 057
Årets resultat		-1 286 673	-1 035 057

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	155 823 663	157 744 198
Summa materiella anläggningstillgångar		155 823 663	157 744 198
Summa anläggningstillgångar		155 823 663	157 744 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		68 524	45 758
Övriga fordringar	8	1 731	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 456	152 964
Summa kortfristiga fordringar		256 711	198 729
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	676 353	1 009 728
Summa kassa och bank		676 353	1 009 728
Summa omsättningstillgångar		933 064	1 208 457
SUMMA TILLGÅNGAR		156 756 727	158 952 655

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 975 000

112 975 000

Fond för yttre underhåll

1 089 262

292 262

Summa bundet eget kapital

114 064 262

113 267 262

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 178 202

-1 346 145

Årets resultat

-1 286 673

-1 035 057

Summa fritt eget kapital

-4 464 875

-2 381 202

Summa eget kapital

109 599 387

110 886 060

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

29 520 000

35 040 000

Summa långfristiga skulder

29 520 000

35 040 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

17 040 000

12 000 000

Leverantörsskulder

229 508

279 527

Aktuella skatteskulder

0

212 000

Övriga skulder

11

22 875

48 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

344 957

486 229

Summa kortfristiga skulder

17 637 340

13 026 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 756 727

158 952 655

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 286 673

-1 035 057

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 920 535

1 920 535

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

633 862

885 478

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-57 982

-138 672

Förändring av kortfristiga skulder

-429 255

266 743

Kassaflöde från den löpande verksamheten

146 625

1 013 549

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-480 000

-960 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-480 000

-960 000

Årets kassaflöde

-333 375

53 549

Likvida medel vid årets början

10

Likvida medel vid årets början

1 009 728

830 415

Likvida medel vid årets slut

676 353

883 964

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, BFNAR 2023:1 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 skett enligt underhållsplan fr.o.m. i år

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 värderats 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 RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras 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

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	2 550	0
Årsavgifter bostäder	4 107 349	4 010 825
El-avg. rörl momsplikt	209 318	306 848
Övrigt	-1 418	73 982
	4 317 799	4 391 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	129 400
Övriga rörelseintäkter	18 523	75 243
Övriga ersättningar fr byggherre (fastighetsskatt etc.)	0	0
	18 523	204 643

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Entreprenadkostnad städ	0	29 532
Fastighetsskötsel utöver avtal	61 880	140 611
Programvaror	744	248
Serviceavtal	92 430	58 380
Snöröjning och sandning	61 329	111 133
Rep bostäder	26 520	0
Rep gemensamma utr.	19 028	4 602
Fastighetsel	283 987	265 487
Fjärrvärme	447 360	420 189
Vatten	76 229	96 290
Sophämtning	117 491	114 265
Fastighetsförsäkringar	76 410	69 953
Övriga reduktioner av inköpspriser	4 506	4 571
Förvaltningsarvode, grundavtal	73 122	57 038
Hissbesiktning	6 880	6 398
Underhåll gemensamma utrymmen	0	11 238
Fastighetsskötsel	0	14 166
Legoarbeten/underentreprenad	0	1 875
Trädgårdsskötsel	30 687	0
Försäkringsskador	20 441	0
	1 399 044	1 405 976

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 596	1 334
Parkering	56 700	54 845
Fast telefoni	2 459	2 405
Datakommunikation	147 341	147 005
Ersättningar till revisor	23 125	53 375
Övriga förvaltningskostnader	26 701	13 721
Bankkostnader	3 506	3 140
Övriga externa tjänster	5 684	1 762
Konsultarvoden	43 063	41 625
Kreditupplysning	1 350	225
Företagsförsäkringar	0	-1 592
Inkasso	3 656	120
IT tjänster	0	236
Föreningsavgifter	0	6 090
	315 181	324 291

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	33 000	60 000
	33 000	60 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 884	15 882
	8 884	15 882
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 884	75 882

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Ingående avskrivningar	-2 880 802	-960 267
Årets avskrivningar	-1 920 535	-1 920 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 801 337	-2 880 802
Utgående redovisat värde	155 823 663	157 744 198
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	109 000 000	109 000 000
Bokfört värde byggnader	121 827 312	123 747 847
Bokfört värde mark	33 996 351	33 996 351
	155 823 663	157 744 198

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 731	7
	1 731	7

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	32 730	30 588
Upplupen IMD-intäkt	77 851	65 506
Förutbetalt bredband och TV	36 800	36 834
Förutbetalad förvaltningskostnad	32 985	20 036
Medlemskap Bostadsrätterna	6 090	
	186 456	152 964

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Övriga bankkonton	1 027	4 822
Företagskonto	363 581	1 004 906
Placeringskonto	210 000	0
Bankkort	101 745	0
	676 353	1 009 728

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Vilande ingående moms	0	307
Redovisningskonto för moms	0	14 650
Personalskatt	9 900	18 000
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 884	15 882
Övriga löneavdrag	4 091	0
	22 875	48 839

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,030	2025-12-30	17 040 000	17 520 000
Stadshypotek	3,950	2027-12-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,920	2026-12-30	11 520 000	11 520 000
			46 560 000	47 040 000

Amorteringar enligt avtal 480 000

Långfristig del: 29 520 000 kr
Kortfristig del: 17 040 000 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 44 160 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 803	4 627
Förutbetalda intäkter	239 309	335 542
Upplupen kostnad fjärrvärme	52 145	56 899
Upplupen kostnad elkostnad	39 734	34 099
Upplupen kostnad sophämtning	4 794	17 167
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	37 895
Upplupen kostnad Städ kostnad utöver avtal	3 750	0
Upplupen fast telefoni	227	0
Upplupen kostnad Snöröjning och sandning	2 195	0
	344 957	486 229

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Thörn
Ordförande

Robin Svennberg
Kassör

Marita Molin
Ledamot

Annica Carlsson
Ledamot

Peter Jangdin
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning- Brf Sanatorieparken 2024

Unikt dokument-id:

b4b380af-ce3e-4932-9f00-f47830f7ecf5

Dokumentets fingeravtryck:

b9dbe86af540a2e8901f85b52e206ee5794261041493ff444b4014fa302318a92e2106a841d4415d1
4d982e2abd8867e2175e96ad9556be221c46f9626fd4a8c

Undertecknare



Hans Kajfalk

Brf Sanatorieparken

E-post: hans@hr-strategy.se

Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.227.173.77

Signerad med BankID: Hans Anders
Kajfalk (19551130****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-28 15:00:13 UTC



Marita Molin

E-post: maritamolin@gmail.com

Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)

IP nummer: 94.234.74.188

Signerad med BankID: MARITA MOLIN
(19561024****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-28 16:00:10 UTC



Annica Carlsson

E-post: carlsson08@gmail.com

Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)

IP nummer: 78.68.253.59

Signerad med BankID: ANNICA
KARLSSON (19620930****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-28 19:17:53 UTC



Robin Svennberg

E-post: kassor@brfsanatorieparken.se

Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 94.191.138.194

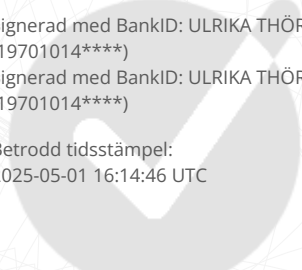
Signerad med BankID: ROBIN
SVENNBERG (19970807****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-05-01 13:33:46 UTC



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

Undertecknare

 Peter Jangdin Brf Sanatorieparken E-post: peter.jangdin@gmail.com Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartphone) IP nummer: 94.234.84.186	Signerad med BankID: PETER JANGDIN (19630921****) Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 15:53:02 UTC 
 Ulrika Thörn E-post: ordforande@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 78.71.86.170	Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****) Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****) Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 16:14:46 UTC 
 Åsa Axell E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.94.165.31	Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2025-05-05 14:27:49 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-05 14:27:49 UTC



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 2024.

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 2024 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

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

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

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 81.94.xxx.xxx

2025-05-05 14:33:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.