

**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 | <i>Valda t.o.m. årsstämman</i><br>2025 |
| Robin Svennberg | Kassör     | 2025                                   |
| Marita Molin    | Ledamot    | 2026                                   |
| Annica Carlsson | Ledamot    | 2025(avgår 2024-12-31)                 |
| Peter Jangdin   | Ledamot    | 2026                                   |

#### *Styrelsesuppleanter*

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Hans Kajfalk | <i>Valda t.o.m. årsstämman</i><br>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 | <i>Valda t.o.m. årsstämman</i><br>2025 |
|-----------|---------------|----------------------------------------|

#### *Valberedning*

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| Sara Göthberg  | <i>Valda t.o.m. årsstämman</i><br>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**

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>Medlemmar vid årets början</b> | <b>72</b> |
| Under året avgående medlemmar     | 9         |
| Under året tillkommande medlemmar | 10        |
| <b>Medlemmar vid årets slut</b>   | <b>73</b> |

Under året har 7 st(10) överlåtelser skett .

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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

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

### 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        |
|                               | <b>-4 464 875</b> |
| behandlas så att              |                   |
| i ny räkning överföres        | -4 464 875        |
|                               | <b>-4 464 875</b> |

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 317 799                 | 4 391 654                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 18 523                    | 224 703                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 336 322</b>          | <b>4 616 357</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| 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                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 676 644</b>         | <b>-3 726 684</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>659 678</b>            | <b>889 673</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Resultat från andelar i koncernföretag            |     | 1 744                     | 0                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 948 097                | -1 924 730                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 946 353</b>         | <b>-1 924 730</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 286 673</b>         | <b>-1 035 057</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 286 673</b>         | <b>-1 035 057</b>         |

## 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           |
|                           | <b>4 317 799</b> | <b>4 391 655</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                         | 2024          | 2023           |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Elstöd                                                  | 0             | 129 400        |
| Övriga rörelseintäkter                                  | 18 523        | 75 243         |
| Övriga ersättningar fr byggherre (fastighetsskatt etc.) | 0             | 0              |
|                                                         | <b>18 523</b> | <b>204 643</b> |

## 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                |
|                                    | <b>1 399 044</b> | <b>1 405 976</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 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          |
|                              | <b>315 181</b> | <b>324 291</b> |

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

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

## Not 7 Byggnader och mark

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

## Not 8 Övriga fordringar

|             | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|-------------|--------------|------------|
| Skattekonto | 1 731        | 7          |
|             | <b>1 731</b> | <b>7</b>   |

## 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          |                |
|                                  | <b>186 456</b> | <b>152 964</b> |

## Not 10 Kassa och bank

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

## 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             |
|                                        | <b>22 875</b> | <b>48 839</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>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               |
|              |                |                            | <b>46 560 000</b>        | <b>47 040 000</b>        |

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         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                 |
|                                            | <b>344 957</b>    | <b>486 229</b>    |

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



## Undertecknare

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

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-05 14:27:49 UTC



# 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 tryggsamt 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. [648 944 197](https://www.gu.se/648944197)

#### 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.