

Årsredovisning
för
Brf Sanatorieparken
769635-7024

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Sanatorieparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025-09-26.

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 2025-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulrika Thörn	Ordförande	2027
Robin Svennberg	Kassör	2027
Marita Molin	Ledamot	2026
Monica Siewers	Ledamot	2027

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Hans Kajfalk		2026
--------------	--	------

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 14 st. protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Lars-Göran Bolinder		2026
Mats Ekman		2026

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
Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
KONE
Kiwa
Stena Recycling
Örebro Kommun
Telavox
Brfify
Ånsta Park
Borevision
Loopia
Ute Mark & Miljö
Örebro städservice

Ekonomisk förvaltning (uppsagt 2026-05-31)
Teknisk förvaltning
El och fjärrvärme
Kabel-TV och datakommunikation
Hisservice, jour och reparationer
Hissbesiktning
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Porttelefon
Hemsida
Besöksparkering
Revison
Domännamn
Trädgårdsskötsel samt Snöröjning
Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 084 460 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året beslutat styrelse att höja årsavgifterna med 2%, ingen planerad årsavgiftshöjning för 2026. 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

Föreningen har följt den upprättade underhållsplanen och har under året genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK). I samband med denna identifierades behov av justeringar. Åtgärder har vidtagits och en ny OVK planeras att genomföras i januari 2026. Reparationer och åtgärder efter tvåårsbesiktning har slutförts.

Service av brandluckor och brandspjäll har utförts enligt plan.

Under året har återkommande reparationer av elmätare samt felsökning kopplad till individuell mätning och debitering (IMD) av el genomförts. Arbetet pågår fortsatt då en slutgiltig lösning ännu inte har uppnåtts.

Föreningen har även under året arbetat med att åtgärda ventilationsproblem i hus 10. Flera insatser har genomförts, men arbetet fortgår då problemet ännu inte är helt löst.

Underhållsplan

Efter uppdatering av underhållsplanen har avsättningen till den yttre fonden justerats.

Tidigare avsättning om 797 000 kr har anpassats till den nya rekommenderade nivån, vilken uppgår till 293 000 kr.

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

Övrig information

Ett av föreningens tre lån har omförhandlats under december. Styrelsen har beslutat att låta lånet löpa med rörlig ränta (3-månaders bindningstid) i avvaktan på att binda räntan under våren 2026.

Föreningen har utestående avgifter från en medlem avseende hela 2025. Under slutet av året klagjordes att bostadsrätten kommer att tvångsförsäljas via Kronofogdemyndigheten under våren 2026.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	73
Under året avgående medlemmar	7
Under året tillkommande medlemmar	7
Medlemmar vid årets slut	73

Under året har 5(7) st. överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 450	4 318	4 392	1 400
Resultat efter finansiella poster	-1 084	-1 287	-1 035	-984
Balansomslutning	155 285	156 756	158 953	160 681
Soliditet (%)	69,9	69,9	69,8	69,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 131	1 107	1 107	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 812	11 935	12 058	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	222	164	230	-
Räntekänslighet (%)	10,0	11,0	10,9	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	207	200	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	100,0	98,2	42,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årsavgifterna täcker i enlighet med ekonomisk plan inte avskrivningarna, varför redovisningsmässiga underskott uppkommer. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet. Styrelsen har beslutat att hålla avgifterna oförändrade inför 2026. Beslutet grundas på att föreningen, efter tidigare års större höjningar, redan har en relativt hög avgiftsnivå samt att minskade räntekostnader skapar utrymme för oförändrade avgifter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	112 975 000	1 089 262	-3 178 202	-1 286 673	109 599 387
Balansering fg. års resultat			-1 286 673	1 286 673	0
Årets avs. till yttre fond		293 000	-293 000		0
Årets disp. ur yttre fond		-30 234	30 234		0
Årets resultat				-1 084 460	-1 084 460
Eget kapital 2025-12-31	112 975 000	1 352 028	-4 727 641	-1 084 460	108 514 927

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-4 464 875
Årets avsättning till UH fond	-293 000
Årets disp. ur yttre fond	30 234
Årets förlust	-1 084 460
	-5 812 101
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 812 101
	-5 812 101

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 450 437	4 317 799
Övriga rörelseintäkter	3	24 178	18 523
Summa rörelseintäkter		4 474 615	4 336 322
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 484 703	-1 399 044
Övriga externa kostnader	5	-386 396	-315 181
Personalkostnader och arvoden	6	-46 929	-41 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 920 535	-1 920 535
Summa rörelsekostnader		-3 838 563	-3 676 644
Rörelseresultat		636 052	659 678
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		6 382	1 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 726 895	-1 948 097
Summa finansiella poster		-1 720 513	-1 946 352
Resultat efter finansiella poster		-1 084 460	-1 286 674
Årets resultat		-1 084 460	-1 286 673

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	153 903 128	155 823 663
Summa materiella anläggningstillgångar		153 903 128	155 823 663
Summa anläggningstillgångar		153 903 128	155 823 663
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 964	0
Avgifts- och hyresfordringar		136 620	68 524
Övriga fordringar	8	1 561	1 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	173 477	186 456
Summa kortfristiga fordringar		322 622	256 711
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 060 558	676 353
Summa kassa och bank		1 060 558	676 353
Summa omsättningstillgångar		1 383 180	933 064
SUMMA TILLGÅNGAR		155 286 308	156 756 727

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 975 000	112 975 000
Fond för yttre underhåll		1 352 028	1 089 262
Summa bundet eget kapital		114 327 028	114 064 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 727 641	-3 178 202
Årets resultat		-1 084 460	-1 286 673
Summa fritt eget kapital		-5 812 101	-4 464 875
Summa eget kapital		108 514 927	109 599 387
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	18 000 000	29 520 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	29 520 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	28 080 000	17 040 000
Leverantörsskulder		193 019	229 508
Övriga skulder	11	42 072	22 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	456 290	344 957
Summa kortfristiga skulder		28 771 381	17 637 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 286 308	156 756 727

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 084 460	-1 286 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 920 535	1 920 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		836 075	633 862
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-64 495	-57 982
Förändring av kortfristiga skulder		92 626	-429 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		864 206	146 625
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-480 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	-480 000
Årets kassaflöde		384 206	-333 375
Likvida medel vid årets början	10		
Likvida medel vid årets början		676 353	1 009 728
Likvida medel vid årets slut		1 060 559	676 353

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 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

	2025	2024
Hysesint garage/p-platser	4 450	2 550
Årsavgifter bostäder	4 185 332	4 107 349
El-avg. rörl momsplikt	227 469	209 318
Övrigt	33 126	-1 418
Faktureringsavgifter	60	0
	4 450 437	4 317 799

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	24 178	18 523
	24 178	18 523

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 462	61 880
Programvaror	992	744
Serviceavtal	103 380	92 430
Snöröjning och sandning	30 076	61 329
Rep bostäder	4 025	26 520
Rep gemensamma utr.	20 006	19 028
Fastighetsel	332 442	283 987
Fjärrvärme	443 306	447 360
Vatten	116 472	76 229
Sophämtning	127 742	117 491
Fastighetsförsäkringar	80 300	76 410
Övriga reduktioner av inköpspriser	1 750	4 506
Förvaltningsarvode, grundavtal	131 940	73 122
Hissbesiktning	7 135	6 880
Undherhåll gemensamma utrymmen	30 234	0
Trädgårdsskötsel	44 441	30 687
Försäkringsskador	0	20 441
	1 484 703	1 399 044

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	1 596
Parkering	57 811	56 700
Fast telefoni	3 005	2 459
Datakommunikation	149 184	147 342
Ersättningar till revisor	20 875	23 125
Övriga förvaltningskostnader	59 716	26 701
Bankkostnader	4 458	3 506
Övriga externa tjänster	10 104	5 684
Konsultarvoden	0	43 063
Kreditupplysning	900	1 350
Inkasso	68 449	3 656
Föreningsavgifter	11 570	0
IT tjänster	324	0
	386 396	315 182

Not 6 Styrelsearvode och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	37 000	33 000
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	9 929	8 884
	46 929	41 884

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Ingående avskrivningar	-4 801 337	-2 880 802
Årets avskrivningar	-1 920 535	-1 920 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 721 872	-4 801 337
Utgående redovisat värde	153 903 128	155 823 663
Taxeringsvärden byggnader	98 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	120 000 000	109 000 000
Bokfört värde byggnader	119 906 777	121 827 312
Bokfört värde mark	33 996 351	33 996 351
	153 903 128	155 823 663

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	145	1 731
Vilande ingående moms	1 416	0
	1 561	1 731

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkringspremie	33 978	32 730
Upplupen IMD-intäkt	67 845	77 851
Förutbetalt bredband och TV	37 131	36 800
Förutbetald förvaltningskostnad	34 523	32 985
Medlemskap Bostadsrätterna	0	6 090
	173 477	186 456

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Företagskonto	739 645	363 580
Placeringskonto 1	214 295	210 000
Placeringskonto 2	103 832	101 745
Övriga bankkonton	2 786	1 027
	1 060 558	676 352

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	11 100	9 900
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 930	8 884
Övriga löneavdrag	0	4 091
Övriga kortfristiga skulder	21 042	0
	42 072	22 875

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,590	2026-03-30	16 560 000	17 040 000
Stadshypotek	3,950	2027-12-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,920	2026-12-30	11 520 000	11 520 000
			46 080 000	46 560 000

Amorteringar enligt avtal 480 000

Långfristig del: 18 000 000 kr

Kortfristig del: 28 080 000 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 43 680 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	351 028	239 309
Upplupen kostnad fjärrvärme	49 715	52 145
Upplupen kostnad elkostnad	38 406	39 734
Upplupen kostnad sophämtning	4 824	4 794
Upplupen kostnad Städskostnad utöver avtal	3 750	3 750
Upplupen fast telefoni	270	227
Upplupen kostnad Snöröjning och sandning	1 756	2 195
Upplupna räntekostnad	6 541	2 803
	456 290	344 957

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Ulrika Thörn
Ordförande

Robin Svennberg
Kassör

Marita Molin
Ledamot

Monica Siewers
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisningen Brf Sanatorieparken 2025

Unikt dokument-id:

5ff9eeef-cf07-47e3-a3d2-e18425318103

Dokumentets fingeravtryck:

abf6cfde243625ac2afce1e20a7ba50d7897a5448329514d0239672a40ed714ac696d1a14a7c1ea87
d103d47e2fddbe1c20a91690011dc97bc8b38987cb38bab

Undertecknare

 <p>Robin Svennberg Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: kassor@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 147.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 94.191.136.45</p>	<p>Verifierad med BankID: ROBIN SVENNBERG (19970807****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-28 14:27:17 UTC</p> 
 <p>Marita Molin</p> <p>E-post: maritamolin@gmail.com Enhet: Safari 26.4 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 94.234.85.237</p>	<p>Verifierad med BankID: MARITA MOLIN (19561024****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-28 15:47:33 UTC</p> 
 <p>Monica Siewers Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: monica@siewers.se Enhet: Chrome 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 78.73.147.3</p>	<p>Verifierad med BankID: Monica Eleni Maria Siewers (19590529****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-28 15:48:01 UTC</p> 
 <p>Ulrika Thörn Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: ordforande@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 147.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 185.151.24.17</p>	<p>Verifierad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-04-28 15:57:58 UTC</p> 



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

Undertecknare



Åsa Axell

Revisor

BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 147.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 90.129.77.24

Verifierad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-05-04 16:07:25 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-05-04 16:07:25 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 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sanatorieparken för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-05-04 16:06:49 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.