

Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli

Org.nr: 716438-5028

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli, 716438-5028, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-24 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Mikael Lindberg	2026
Ledamot	Daniel Aurell	2026
Ledamot	Joachim Rosenquist	2026
Ledamot	Benjamin Palmgren	2026
Ledamot	Jesper Nilsson	Avgått
Ledamot	Bahar Rastegar	Avgått
Suppleant	Sofie Jakobsson	Avgått

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	Ernst & Young

Firmateckning

Förningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olga 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är S:t Pauli Kyrkogata 15 A-C.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
10	3	8	1

Total tomtarea:	626	kvm
Total bostadsarea:	1 549	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 549	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-09-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Städning	K&S Städ & Fönsterputs
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal värme	E.ON
Gångbanerrenhållning	Svedala Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 45 988 kr (57 609 kr 2024) och planerat underhåll för 14 875 kr (154 113 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-07 av Khoury & Bergström Holding AB. Underhållsplaner sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 466 537 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 301 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 31 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 196	1 174	1 187	1 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	44	210	106
Förändring av underhållsfond	452	191	345	318
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-179	-18	-6	-83
Sparande kr/kvm	186	211	212	151
Soliditet, %	76	74	74	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	766	751	751	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	93	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	766	751	751	653
Driftkostnad kr/kvm	405	363	354	359
Energikostnad kr/kvm	268	246	231	223
Ränta kr/kvm	85	88	90	64
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	301	371	223	205
Skuldsättning kr/kvm	3 882	3 979	4 075	4 171
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 882	3 979	4 075	4 171
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Snittränta, (%)	2.20	2.05	2.21	1.53

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 787 215	2 037 382	- 2 392 300	44 182
Disposition enligt föreningsstämma			44 182	-44 182
Avsättning till underhållsfond		466 537	-466 537	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 875	14 875	
Upplåtelseavgifter	16 716			
Årets resultat				131 228
Vid årets slut	19 803 931	2 489 044	- 2 799 780	131 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 348 119
Årets resultat före fondändring	131 228
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 466 537
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 875
Summa över/underskott	- 2 668 553

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 668 553
Totalt	- 2 668 553

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 186 860

1 163 664

Övriga rörelseintäkter

3

9 210

10 772

Summa rörelseintäkter

1 196 070

1 174 436

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-687 675

-773 879

Övriga kostnader

5

-112 097

-108 412

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-141 922

-128 590

Summa rörelsekostnader

-941 694

-1 010 881

RÖRELSERESULTAT

254 376

163 555

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 985

17 377

Räntekostnader och liknande resultatposter

-132 133

-136 750

Summa finansiella poster

-123 148

-119 373

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

131 228

44 182

RESULTAT FÖRE SKATT

131 228

44 182

ÅRETS RESULTAT

131 228

44 182



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	24 456 536	23 709 582
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9 , 8	0	830 751
Summa materiella anläggningstillgångar		24 456 536	24 540 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 456 536	24 540 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 812	16 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 007	48 360
Summa kortfristiga fordringar		66 819	64 376
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 353 750	1 689 998
Summa kassa och bank		1 353 750	1 689 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 420 569	1 754 374
SUMMA TILLGÅNGAR		25 877 105	26 294 707



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 890 179	18 873 463
Kapitaltillskott		913 752	913 752
Underhållsfond		2 489 044	2 037 382
Summa bundet eget kapital		22 292 975	21 824 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 799 781	-2 392 300
Årets resultat		131 228	44 182
Summa fritt eget kapital		-2 668 553	-2 348 118
SUMMA EGET KAPITAL		19 624 422	19 476 479
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	910 908	3 781 943
Summa långfristiga skulder		910 908	3 781 943
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		910 908	3 781 943
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	5 102 975	2 381 192
Leverantörsskulder		38 458	468 304
Skatteskulder		2 684	3 429
Övriga skulder		4 308	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193 350	183 360
Summa kortfristiga skulder		5 341 775	3 036 285
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 341 775	3 036 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 877 105	26 294 707



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelsesultat	254 376	163 555
Avskrivningar	141 922	128 590
Summa	396 298	292 145
Erhållen ränta	8 985	17 377
Erlagd ränta	-132 133	-136 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 150	172 772
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 443	-21 354
Förändring av rörelseskulder	-416 294	406 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145 587	557 794
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 125	-830 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 125	-830 751
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets kapitaltillskott	16 716	853 752
Upptagna lån	2 231 940	1 422 284
Amortering av låneskulder	-2 381 192	-1 571 536
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-132 536	704 500
Årets kassaflöde	-336 248	431 543
Likvida medel vid årets början	1 689 998	1 258 455
Likvida medel vid årets slut	1 353 750	1 689 998



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år
Balkonger	50 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 186 860	1 163 664
Totalt årsavgifter och hyror	1 186 860	1 163 664

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 558	5 258
Överlåtelseavgifter	2 903	2 746
Övriga intäkter	1 749	2 768
Totalt övriga rörelseintäkter	9 210	10 772



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	62 761	60 438
Uppvärmning	263 393	237 390
Vatten och avlopp	88 812	83 402
Avfallshantering	27 879	23 936
Teknisk förvaltning	42 264	45 247
Serviceavtal	10 940	10 322
Besiktningsskostnader	27 592	1 061
Snöröjning	6 252	6 251
Gångbanerenhållning	6 499	6 500
Kabel-TV	20 058	19 975
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 744	4 854
Försäkringar	23 788	21 906
Förbrukningsmaterial	4 902	5 016
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 928	35 860

626 812 **562 157**

Reparationer

Huskropp	0	3 446
Hiss	0	18 948
Vattenskador	41 738	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	7 706
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	18 528
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	3 275
VA & sanitet, installationer	4 250	0
El, installationer	0	5 706

45 988 **57 609**

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	0	37 250
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	86 755
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 875	0
Värme, installationer	0	30 108

14 875 **154 113**

Totalt fastighetskostnader

687 675 **773 879**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	86 382	84 927
Revision	21 775	20 700
Tele och post	2 199	1 238
Bankkostnader	841	748
Övriga externa kostnader	900	800

Totalt övriga kostnader

112 097 **108 412**

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	141 922	128 590
-----------	---------	---------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

141 922 **128 590**



Not 7. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 750 000	9 750 000
Summa:	9 750 000	9 750 000
Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	14 862 586	14 862 586
Mark	10 722 040	10 722 040
Årets anskaffning byggnader	888 876	0
Utgående anskaffningsvärden	26 473 502	25 584 626
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 875 044	- 1 746 454
Årets avskrivning på byggnader	- 141 922	- 128 590
Utgående avskrivningar	-2 016 966	-1 875 044
Utgående redovisat värde	24 456 536	23 709 582
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 734 496	12 987 542
Mark	10 722 040	10 722 040
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	12 200 000
	33 400 000	28 800 000
Not 9. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	0	830 751
Utgående anskaffningsvärden	0	830 751
Utgående redovisat värde	0	830 751
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	51 007	48 360
Summa	51 007	48 360
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 353 750	1 689 998
Summa	1 353 750	1 689 998
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 102 975	2 381 192
Förfaller 2-5 år från balansdagen	910 908	3 781 943
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 013 883	6 163 135



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Handelsbanken	2026-06-01	2,82 %	1 322 315	1 336 943
Fastighetslån Handelsbanken	Löst	0,90 %	0	958 908
Fastighetslån Handelsbanken	2026-03-30	1,12 %	2 349 000	2 445 000
Fastighetslån Handelsbanken	Löst	3,35 %	0	1 422 284
Fastighetslån Handelsbanken	2027-04-30	3,08 %	934 908	0
Fastighetslån Handelsbanken*	2026-03-30	3,10 %	1 407 660	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 013 883	6 163 135
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 102 975	-2 381 192
			910 908	3 781 943

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	132
Förutbetalda intäkter	101 903	96 770
Upplupna revisionsarvoden	21 900	21 000
Upplupna driftskostnader	69 547	65 458
Summa	193 350	183 360



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

Mikael Lindberg
Ordförande

Daniel Aurell
Ledamot

Joachim Rosenquist
Ledamot

Benjamin Palmgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Arvid Højbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 31.03.2026 13:12

DOCUMENT ID:

Skc-2QKo-l

ENVELOPE ID:

H15W2QFjWx-Skc-2QKo-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Sankt Paul
i.pdf

16 pages

SHA-512:

f170dccf2993f869f2e8a8abc71555ac1476eb686679e7c
352b7c390979e1baf7020607b51ad23563587a04f28389
22df0041950d7eda0a5a0ddba2561ce25e8

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOACHIM ROSENQUIST	 Signed	01.04.2026 11:16	eID	
	Authenticated	01.04.2026 11:14	Low	
BENJAMIN ERIK S MALMS TRÖM PALMGREN	 Signed	07.04.2026 13:17	eID	
	Authenticated	01.04.2026 17:53	Low	
DANIEL AURELL	 Signed	13.04.2026 08:47	eID	
	Authenticated	01.04.2026 17:53	Low	
PER MIKAEL LINDBERG	 Signed	13.04.2026 09:12	eID	
	Authenticated	01.04.2026 08:41	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	13.04.2026 10:47	eID	
	Authenticated	13.04.2026 10:46	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli, org.nr 716438-5028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



RB 2025 BRF Sankt Pauli.pdf

(101985 byte)

SHA-512: c09a795ec02b7a1e788576a72457a7d448dcd
c032618b4d89e21efbdc0481e0eb2dfd1669d8762fad4c
89c33fc84f35c80bc3cc416dd3ca479aa938c0b5dcda3

Underskrifter

2026-04-13 10:48:30 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e2c20a18eb84f77409184abcccd73c02c688c9ff830b6366ff73ca17e987ef9d1165c3e16181426096a0cf95246cc6641cfc44ca4d11011afcac61111c8d550



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

