

Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli

Org.nr: 716438-5028

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Bahar Rastegar	2025
Ledamot	Daniel Aurell	2025
Ledamot	Joachim Rosenquist	2025
Ledamot	Jesper Nilsson	2025
Ledamot	Sandra Engberg	2025
Suppleant	Sofie Jakobsson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert Ernst & Young
----------------------	--------------------------------

Firmateckning

Föreningens 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
Gånebanrenhållning	Svedala Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 57 609 kr (47 314 kr 2023) och planerat underhåll för 154 113 kr. 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 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 574 764 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 371 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-23, Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året har arbete för balkongbygge påbörjats. Arbetet finansieras av kapitaltillskott från berörda medlemmar. Posten finns specificerad under not 9 till balansräkningen.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter (2023 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 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.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 174	1 187	1 029	1 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	44	210	106	-145
Förändring av underhållsfond	191	345	318	-9
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-18	-6	-83	-8
Sparande kr/kvm	211	212	151	196
Soliditet, %	74	74	73	73
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	751	751	653	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	93	98	99
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	751	751	653	653
Driftkostnad kr/kvm	363	354	359	328
Energikostnad kr/kvm	246	231	223	199
Ränta kr/kvm	88	90	64	64
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	371	223	205	202
Skuldsättning kr/kvm	3 979	4 075	4 171	4 268
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 979	4 075	4 171	4 268
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7
Snittränta, (%)	2.05	2.21	1.53	1.49

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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	18 933 463	1 616 731	- 2 181 384	209 735
Disposition enligt föreningsstämma			209 735	-209 735
Avsättning till underhållsfond		574 764	-574 764	
Ianspråktagande av underhållsfond		-154 113	154 113	
Kapitaltillskott	853 752			
Årets resultat				44 182
Vid årets slut	19 787 215	2 037 382	- 2 392 300	44 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 971 649
Årets resultat före fondändring	44 182
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 574 764
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	154 113
Summa över/underskott	- 2 348 118

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 348 118
Totalt	- 2 348 118

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 163 664

1 163 664

Övriga rörelseintäkter

3

10 772

23 461

Summa rörelseintäkter

1 174 436

1 187 125

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-773 879

-595 772

Övriga kostnader

5

-108 412

-127 104

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-128 590

-128 589

Summa rörelsekostnader

-1 010 881

-851 465

RÖRELSERESULTAT

163 555

335 660

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 377

13 601

Räntekostnader och liknande resultatposter

-136 750

-139 526

Summa finansiella poster

-119 373

-125 925

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

44 182

209 735

RESULTAT FÖRE SKATT

44 182

209 735

ÅRETS RESULTAT

44 182

209 735



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	23 709 582	23 838 172
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9, 8	830 751	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 540 333	23 838 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 540 333	23 838 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 016	16 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 360	26 906
Summa kortfristiga fordringar		64 376	43 022
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 689 998	1 258 455
Summa kassa och bank		1 689 998	1 258 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 754 374	1 301 477
SUMMA TILLGÅNGAR		26 294 707	25 139 649



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 873 463	18 873 463
Kapitaltillskott		913 752	60 000
Underhållsfond		2 037 382	1 616 731
Summa bundet eget kapital		21 824 597	20 550 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 392 300	-2 181 384
Årets resultat		44 182	209 735
Summa fritt eget kapital		-2 348 118	-1 971 649
SUMMA EGET KAPITAL		19 476 479	18 578 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	3 781 943	4 740 851
Summa långfristiga skulder		3 781 943	4 740 851
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 781 943	4 740 851
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 381 192	1 571 536
Leverantörsskulder		468 304	70 897
Skatteskulder		3 429	4 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	183 360	173 332
Summa kortfristiga skulder		3 036 285	1 820 253
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 036 285	1 820 253
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 294 707	25 139 649



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	163 555	335 660
Avskrivningar	128 590	128 589
Summa	292 145	464 249
Erlhållen ränta	17 377	13 601
Erlagd ränta	-136 750	-139 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	172 772	338 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-21 354	-14 417
Ökning av rörelseskulder	406 376	47 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 794	371 192
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets kapitaltillskott avseende balkongbygge	853 752	60 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-830 751	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	23 001	60 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	1 422 284	1 451 532
Amortering av låneskulder	-1 571 536	-1 600 784
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-149 252	-149 252
Årets kassaflöde	431 543	281 940
Likvida medel vid årets början	1 258 455	976 515
Likvida medel vid årets slut	1 689 998	1 258 455



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

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
1 163 664	1 163 664
1 163 664	1 163 664

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
5 258	8 775
2 746	1 208
2 768	13 478
10 772	23 461
10 772	23 461



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Bevakningskostnader
Gångbanerenshållning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp
Hiss
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fönster
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Värme, installationer

Totalt fastighetskostnader

	2024	2023
	60 438	57 168
	237 390	226 491
	83 402	74 798
	23 936	40 538
	45 247	41 908
	10 322	9 806
	1 061	993
	0	5 295
	6 251	6 251
	0	1 125
	6 500	6 501
	0	1 000
	19 975	19 046
	4 854	1 829
	21 906	19 503
	5 016	1 249
	35 860	34 958
	562 157	548 458
	3 446	6 874
	18 948	6 949
	7 706	7 477
	18 528	1 688
	3 275	0
	0	7 481
	0	14 226
	5 706	0
	0	2 619
	57 609	47 314
	37 250	0
	86 755	0
	30 108	0
	154 113	0
	773 879	595 772



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024

2023

84 927

72 685

Revision

Revision

20 700

24 575

Kommunikation

Tele och post

1 238

1 485

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

0

2 648

Övriga kostnader

Bankkostnader

748

654

Övriga externa tjänster

0

25 056

Övriga externa kostnader

800

0

1 548

25 710

Totalt övriga kostnader

108 412

127 104

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

128 590

128 589

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

128 590

128 589

Not 7. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

9 750 000

9 750 000

Summa:

9 750 000

9 750 000

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

14 862 586

14 862 586

Mark

10 722 040

10 722 040

Utgående anskaffningsvärden

25 584 626

25 584 626

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 1 746 454

- 1 617 865

Årets avskrivning på byggnader

- 128 590

- 128 589

Utgående avskrivningar

-1 875 044

-1 746 454

Utgående redovisat värde

23 709 582

23 838 172

Varav

Byggnader

12 987 542

13 116 132

Mark

10 722 040

10 722 040

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

16 600 000

16 600 000

Taxeringsvärde mark

12 200 000

12 200 000

28 800 000

28 800 000



Not 9. Pågående nyanläggningar			2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Inköp			830 751	0
Utgående anskaffningsvärden			830 751	0
Utgående redovisat värde			830 751	0
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			48 360	26 906
Summa			48 360	26 906
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			1 689 998	1 258 455
Summa			1 689 998	1 258 455
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			2 381 192	1 571 536
Förfaller 2-5 år från balansdagen			3 781 943	4 740 851
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			6 163 135	6 312 387
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SHB	2026-06-01	2,82 %	1 336 943	1 351 571
Fastighetslån SHB	2025-04-30	0,90 %	958 908	982 908
Fastighetslån SHB	2026-03-30	1,12 %	2 445 000	2 541 000
Fastighetslån SHB	2025-03-28	3,35 %	1 422 284	0
Fastighetslån SHB	Lån löst	4,84 %	0	1 436 908
Summa skulder till kreditinstitut			6 163 135	6 312 387
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 381 192	-1 571 536
			3 781 943	4 740 851
Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader			-132	-386
Förutbetalda intäkter			-96 770	-84 045
Upplupna revisionsarvoden			-21 000	-20 300
Upplupna driftskostnader			-65 459	-68 602
Summa			-183 361	-173 333



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bahar Rastegar
Ordförande

Daniel Aurell
Ledamot

Joachim Rosenquist
Ledamot

Jesper Nilsson
Ledamot

Sandra Engberg
Ledamot

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

Ernst & Young
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor
Arvid Höjbert



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 14:21

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 07.04.2025 09:15

DOCUMENT ID:

BkgdqilWC1g

ENVELOPE ID:

rJO9ogWRkx-BkgdqilWC1g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOACHIM ROSENQUIST	 Signed	07.04.2025 09:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.04.2025 09:27	Low	
SANDRA ENGBERG	 Signed	11.04.2025 07:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 07:56	Low	
Bahar Matilda Rastegar Nezhad	 Signed	11.04.2025 08:53	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 08:52	Low	
DANIEL AURELL	 Signed	11.04.2025 10:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.04.2025 16:27	Low	
JESPER NILSSON	 Signed	11.04.2025 14:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.04.2025 20:17	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	11.04.2025 14:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.04.2025 14:19	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfalskning, 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 2024 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 betryggande 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 Højbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



Revisionsberättelse BRF Sankt Pauli.pdf

(92337 byte)

SHA-512: c4ee27f3efabe1ac79f236ef69da87696c997
8d3aded1b4199940657b7f0013ffc512cb7b16022ca65b
90b27dc1d11f454c826f652a6b7cd1079ad72fd6224c7

Underskrifter

2025-04-11 14:23:05 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

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:

33daa7afa6db3edb588842131a4b62412ca89d9946fde317519df86a2961a1757df85f022520b1b33827ad020cd660bd329142b85442b6920f536243ee656e23



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 annan 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 föreningens hus 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 föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för 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 som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens 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 väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de 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 föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

I stadgarna redogörs 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 kommer till 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 det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. 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 för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter 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

