

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stadsliv

769611-9713

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsliv, 769611-9713, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt

i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Firmateckning

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

Ordinarie ledamöter

Adam Sundström	Ordförande och ledamot
Jens Busck	Ordinarie ledamot
Stefan Wilhelmson	Ordinarie ledamot
Simon Östberg	Ordinarie ledamot
Martin Palm	Ordinarie ledamot

Vald t.o.m föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Jacob Halén Dahlström	Suppleant
Sjur Lohne	Suppleant
Kjell Rudsby	Suppleant

Ordinarie revisorer

Maria Jönsson	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Claus Mortensen 42 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1897 och byggdes ursprungligen till en chokladfabrik för att 2005-2007 byggas om till bostadsrätter. Fastighetens värdeår är 2006. Fastighetens adress är Baltzarsgatan 41 A-B.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Total tomtarea: 1 182 kvm
Total bostadsarea: 2 537 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen Dock ej kollektivt bostadstillägg för medlemmarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
8	2	7	4	8	2

Förvaltning och väsentliga avtal

Väsentliga avtal

MT Accounting

Lars Hansson i Skåne

Telenor

Ownit

Lars Hansson i Skåne

Motala Energi

E.ON

ALT

Icopal Entreprenad

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Systematisk brandskyddsarbete

Underhåll och reparationer

Underhåll och reparationer

Föreningen har under året inte behövt göra några större underhåll eller reparationer av fastigheten. Det som har gjorts har varit kopplat till ventilationsunderhåll och preventivt skadedyrsarbete.

Medlemsinformation

Överlåtelse: 3 överlåtelse under 2024

Medlemmar: 32 lägenheter, 44 medlemmar

Årsavgift: I takt med rådande inflation och räntehöjningar så har föreningens medlemsavgifter korrigerats.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Rörelsens intäkter	3 854	3 418	2 210	1 853
Resultat efter finansiella poster	-350	-1 330	-1 344	-3 647
Soliditet, %	46	46	46	46
Förändring av underhållsfond	279	279	279	0
Årsavgifter för bostadsrätter, kr / kvm	1 434	1 250	642	642
Driftskostnad, kr / kvm	388	648	445	392
Ränta, kr / kvm	838	828	215	155
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	109	109	109	95
Skuldsättning, kr / kvm	19 864	19 913		
Snittränta (%)	4,38	4,10		
Sparande, kr / kvm	168	-139		
Energikostnad, kr / kvm	173	169		

Årsavgifterna för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Uppskrivn.- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	51 126 221	558 000			-8 898 120
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning underhållsfond		279 000			-279 000
Årets resultat					-349 700
Vid årets slut	51 126 221	837 000			-9 526 820

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	-9 177 120
Årets resultat före fondförändring	-349 700
Totalt	-9 526 820
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-9 526 820
Summa	-9 526 820

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Årsavgifter och hyror	2	3 638 904	3 169 179
Övriga rörelseintäkter	3	214 724	249 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 853 628	3 418 479
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 036 738	-1 642 307
Övriga externa kostnader	7	-140 601	-106 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-901 651	-901 651
Summa rörelsekostnader		-2 078 990	-2 650 055
Rörelseresultat		1 774 638	768 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		729	1 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 125 067	-2 100 298
Summa finansiella poster		-2 124 338	-2 098 828
Resultat efter finansiella poster		-349 700	-1 330 404
Resultat före skatt		-349 700	-1 330 404
Årets resultat		-349 700	-1 330 404

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	91 666 736	92 568 387
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 666 736	92 568 387
Summa anläggningstillgångar		91 666 736	92 568 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116 969	111 614
Övriga fordringar		97 084	208 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 714	113 864
Summa kortfristiga fordringar		311 767	433 528
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 366 809	939 148
Summa kassa och bank		1 366 809	939 148
Summa omsättningstillgångar		1 678 576	1 372 676
SUMMA TILLGÅNGAR		93 345 312	93 941 063
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 126 221	51 126 221
Underhållsfond		837 000	558 000
Summa bundet eget kapital		51 963 221	51 684 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 177 120	-7 567 716
Årets resultat		-349 700	-1 330 404
Summa fritt eget kapital		-9 526 820	-8 898 120
Summa eget kapital		42 436 401	42 786 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	50 393 700	50 520 000
Summa långfristiga skulder		50 393 700	50 520 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		508	508
Leverantörsskulder		165 774	201 588
Skatteskulder		99 789	96 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	249 140	336 518
Summa kortfristiga skulder		515 211	634 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 345 312	93 941 063

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 774 638	768 424
Avskrivningar	901 651	901 651
	2 676 289	1 670 075
Erhållen ränta	729	1 470
Erlagt ränta	-2 125 067	-2 100 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 951	-428 753
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	37 824	75 186
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-35 814	-504 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 961	-857 901
Investeringsverksamheten		
Försäljning av lokal		600 000
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		480 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 080 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av låneskulder	-126 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 300	0
Årets kassaflöde	427 661	222 099
Likvida medel vid årets början	939 148	717 049
Likvida medel vid årets slut	1 366 809	939 148

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\text{(Totalt eget kapital + (100\% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver))} / \text{Totala tillgångar}$$

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgift per kvadratmeter bostadsyta visar hur stor årsavgiften är fördelad på antal kvadratmeter bostadsyta inom föreningen.

Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens belåningsgrad och visar hur skuldsatt föreningen är i relation till föreningens totala yta.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter visar hur mycket föreningen sparar dividerat på föreningens totala yta.

Räntekänslighet per kvadratmeter

Räntekänslighet är ett mått på hur mycket föreningens kostnader skulle öka om räntorna på föreningens lån stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter

Föreningens energikostnader såsom uppvärmning, el och vatten, dividerat på antal kvadratmeter yta i föreningen.

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 genomförd åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan

sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper mm

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	3 638 904	3 169 179
Summa	3 638 904	3 169 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kommunikation	96 500	95 215
Vatten, avlopp, el och fjärrvärme	87 802	74 885
Pantsättningsavgifter	1 050	
Överlåtelseavgifter	5 372	
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 350	
Övernattningsslägenhet	6 650	
Övriga ersättningar		79 200
Summa	214 724	249 300

Not 4 Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gemensamma utrymme	8470	32651
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymme	40312	204357
VA & sanitet, installationer	0	0
Hiss	3235	483169
Huskropp, fönster	0	0
Summa	52 017	720 177

Not 5 Planerat underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	0
Övriga installationer	0	0
Huskropp, tak	0	0
Huskropp, fönster	0	0
Summa	0	0

Not 6 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt/avgift	50530	49259
Teknisk förvaltning	165435	180784
Besiktningskostnader	0	0
Snöröjning	0	0
Serviceavtal	0	0
Förbrukningsmaterial	30133	23367
El	38979	33633
Uppvärmning	402306	395501
Vatten och avlopp	129991	137569
Avfallshantering	29452	26897
Försäkringar	35103	23003
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Kabel-TV	0	0
Bredband	102792	52117
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	980
Summa	984 721	923 110

Föreningen har fått ersättning för höga elkostnader från Skatteverket med 56 998 kr under året.

Not 7 Övriga kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	0
Tele och post	0	1247
Förvaltningskostnader	0	0
Redovisningstjänster	94844	61625
Revision	23125	23887
Jurist- och advokatkostnader	0	9563
Bankkostnader	3646	4850
Övriga externa tjänster	0	0
Övriga externa kostnader	18986	4925
Summa	140 601	106 097

Not 8 Personalkostnader

Arvoden, ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	0	0
Summa	0	0
Sociala kostnader	0	0
Summa	0	0

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	82 050 318	82 050 318
-Mark	18 011 045	18 011 045
	<u>100 061 363</u>	<u>100 061 363</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 492 976	-6 591 325
-Årets avskrivning enligt plan	-901 651	-901 651
	<u>-8 394 627</u>	<u>-7 492 976</u>
Redovisat värde vid årets slut	91 666 736	92 568 387
Taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	93 000 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	447 981	447 981
Vid årets slut	<u>447 981</u>	<u>447 981</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-447 981	-447 981
Vid årets slut	<u>-447 981</u>	<u>-447 981</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	38 689	33 770
Upplupna intäkter	59 025	80 094
	<u>97 714</u>	<u>113 864</u>

Not 12 Kassa och bank

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 366 809	939 148
Summa	1 366 809	939 148

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	50 393 700	50 520 000
	<u>50 393 700</u>	<u>50 520 000</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	220 140	307 518
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	9 000	9 000
Summa	249 140	336 518

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

Malmö, datum enligt digital signering

Jens Busck
Styrelseledamot

Stefan Wilhelmsson
Styrelseledamot

Simon Östberg
Styrelseledamot

Adam Sundström
Styrelseordförande

Martin Palm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

BDO Syd KB

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2025 19:24

SENT BY OWNER:
Maria Jönsson • 19.03.2025 08:19

DOCUMENT ID:
rkZ2bexOn1l

ENVELOPE ID:
rJlnWggd3Je-rkZ2bexOn1l

DOCUMENT NAME:
BrfStadsliv_2024.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENS BUSCK busck@outlook.com	Signed Authenticated	19.03.2025 08:22 19.03.2025 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/16) IP: 172.226.50.29
2. Stefan Wilhelmson stefan.wilhelmson@amaron.se	Signed Authenticated	19.03.2025 11:53 19.03.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/01) IP: 94.191.137.208
3. Per Martin Palm martin.palm@probesolutions.se	Signed Authenticated	19.03.2025 11:56 19.03.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/12) IP: 213.67.93.8
4. Adam Sundström adam.g.sundstrom@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 12:07 19.03.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/03) IP: 31.211.205.158
5. SIMON ÖSTBERG simon.a.ostberg@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 15:10 20.03.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/23) IP: 195.60.68.7
6. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	Signed Authenticated	20.03.2025 19:24 20.03.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/11) IP: 98.128.181.214

* 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