

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stadsliv
769611-9713
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsliv får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål 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
Martin Palm
Stefan Wilhelmson
Anna Persson
Amanda Hellström

Vald t.o.m föreningsstämman

Ordförande och ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot

Styrelsesuppleanter

Sjur Lohne
Kjell Rudsby

Suppleant
Suppleant

Ordinarie revisorer

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor, BDO

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Claus Mortensen 42 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 32 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 32 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	5rok
6	2	7	4	10	2	1

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

*Under året har Brf Stadsliv bytt ekonomisk förvaltare till Förvaltnings AB Stadsbostäder.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har en tidigare införd tillfällig extra medlemsavgift, till följd av höjda räntor, upphört att debiteras medlemmarna då styrelsen bedömt att åtgärden inte längre var nödvändig. Rådande ränteläge och allmän kostnadsökning för fastighetens drift och underhåll har dock föranlett att styrelsen infört en höjning på 2% av medlemmarnas normala månadsavgifter. Föreningen har följt utvecklingen och har som avsikt att fortsätta korrigera avgifterna efter behov. Föreningens lån ligger räntebundna med en löptid på 12 månader.

- Föreningens gym har uppgraderats med ett löpband och vikter.

Medlemsinformation

En lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 736	3 854	3 418	2 210
Resultat efter finansiella poster	-972	-350	-1 330	-1 344
Soliditet (%)	45	45	46	46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	999	1 434	1 250	642
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 714	19 864	19 913	
Sparande per kvm (kr/kvm)	-45	168	-139	
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	173	169	
Räntekänslighet (%)	20	14	16	

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 971 725 kr. Resultatet påverkas i stor utsträckning av redovisningsmässiga avskrivningar, vilka inte medför någon motsvarande likviditetspåverkan. Därutöver har föreningen under året belastats av extraordinära kostnader hänförliga till åtgärder i källare samt ventilationssystem, delvis föranledda av omkringliggande verksamheter.

Resultatet har även påverkats av de omfattande renoverings- och underhållsåtgärder som genomförts under de senaste åren, däribland fönsterbyte, översyn av ventilationssystemet samt installation av ny hiss.

För verksamhetsåren 2026 och 2027 planeras inga underhållsåtgärder av väsentlig grad. En avgiftshöjning om 2 procent har genomförts från och med 2026-03-01. Styrelsen följer löpande ränteutvecklingen och avser att vid behov fortsatt anpassa avgiftsnivåerna för att säkerställa föreningens långsiktiga finansiella stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 126 221	837 000	-9 177 120	-349 700	42 436 401
Disposition av föregående års resultat:			-349 700	349 700	0
Avsättning underhållsfond		279 000	-279 000		0
Årets resultat				-971 725	-971 725
Belopp vid årets utgång	51 126 221	1 116 000	-9 805 820	-971 725	41 464 676

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 805 820
årets förlust	-971 725
	-10 777 545

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 777 545
	-10 777 545

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 534 778	3 638 904
Övriga rörelseintäkter	2	195 017	214 724
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 729 795	3 853 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 082 526	-1 036 738
Övriga externa kostnader	5	-174 501	-140 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-901 651	-901 651
Summa rörelsekostnader		-2 158 678	-2 078 990
Rörelseresultat		571 117	1 774 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 543 067	-2 125 067
Summa finansiella poster		-1 542 842	-2 124 338
Resultat efter finansiella poster		-971 725	-349 700
Resultat före skatt		-971 725	-349 700
Årets resultat		-971 725	-349 700

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 765 085	91 666 736
Summa materiella anläggningstillgångar		90 765 085	91 666 736
Summa anläggningstillgångar		90 765 085	91 666 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 891	116 969
Övriga fordringar		108 102	97 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	470 253	97 714
Summa kortfristiga fordringar		587 246	311 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 416 343	1 366 809
Summa kassa och bank		1 416 343	1 366 809
Summa omsättningstillgångar		2 003 589	1 678 576
SUMMA TILLGÅNGAR		92 768 674	93 345 312

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 126 221	51 126 221
Fond för yttre underhåll		1 116 000	837 000
Summa bundet eget kapital		52 242 221	51 963 221
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 805 820	-9 177 120
Årets resultat		-971 725	-349 700
Summa fritt eget kapital		-10 777 545	-9 526 820
Summa eget kapital		41 464 676	42 436 401
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	50 014 800	50 393 700
Summa långfristiga skulder		50 014 800	50 393 700
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		8 281	508
Leverantörsskulder		526 373	165 774
Skatteskulder		103 974	99 789
Övriga skulder		360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	650 210	249 140
Summa kortfristiga skulder		1 289 198	515 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 768 674	93 345 312

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	571 117	1 774 638
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	901 651	901 651
Erhållen ränta	225	729
Erlagd ränta	-1 202 756	-2 125 067

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

270 237 551 951

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	108 078	-5 355
Förändring av kortfristiga fordringar	-372 841	16 150
Förändring av leverantörsskulder	360 599	-35 814
Förändring av kortfristiga skulder	62 361	27 029

Kassaflöde från den löpande verksamheten

428 434 553 961

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-378 900	-126 300
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-378 900 -126 300

Årets kassaflöde

49 534 427 661

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 366 809	939 148
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 416 343 1 366 809

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	91 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Bredband och kabel-TV, ej momsreg	96 000	96 500
Vatten, avlopp och fjärrvärme A 25% moms	88 928	87 802
Pantsättningsavgifter	573	1 050
Överlåtelseavgifter	2 866	5 372
Andrahandsuthyrningsavgifter		17 350
Övernattnings- och turistlägenhet	6 650	6 650
	195 017	214 724

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Gemensamma utrymme	31 388	8 470
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymme	56 357	40 312
Hiss	10 317	3 235
	98 062	52 017

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Fastighetsskötsel	220 408	165 435
Förbrukningsmaterial	15 807	30 133
El	27 531	38 980
Uppvärmning	427 699	402 306
Vatten och avlopp	117 176	129 991
Avfallshantering	23 686	29 452
Försäkringar fastighet	17 814	35 103
Internet	62 898	102 792
Kabel-TV	18 001	0
	984 464	984 722

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Redovisning- och Förvaltningskostnader	98 875	94 844
Revision	29 750	23 125
Bankkostnader	3 853	3 646
Övriga externa kostnader	42 023	18 986
	174 501	140 601

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	82 050 318	82 050 318
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 050 318	82 050 318
Ingående avskrivningar	-8 394 627	-7 492 976
Årets avskrivningar	-901 651	-901 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 296 278	-8 394 627
Utgående redovisat värde	72 754 040	73 655 691
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	39 000 000
	103 000 000	93 000 000
Bokfört värde mark	18 011 045	18 011 045
	18 011 045	18 011 045

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	444 193	38 689
Upplupna intäkter	26 060	59 025
	470 253	97 714

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,76	2026-09-23	15 983 790	16 110 090
SBAB	2,76	2026-09-23	15 983 790	16 110 090
SBAB	2,76	2026-09-23	18 047 220	18 173 520
			50 014 800	50 393 700
Kortfristig del av långfristig skuld			50 014 800	50 393 700

Amortering på 505 200 kr är planerad år 2026.

Föreningens banklån är av långfristig karaktär, även om alla lånen ska omförhandlas under 2026.

Styrelsen har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller. Ändrad tolkning av redovisningsreglerna gör att banklån, där kapitalets bindningstid understiger ett år, numera måste klassificeras som kortfristiga. Tidigare har bara den del av banklånen som skulle amorteras under kommande år ansetts vara kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	180 436	220 140
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 463	9 000
Upplupna räntekostnader	340 311	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupet förvaltningsarvode	15 000	0
	650 210	249 140

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000

Årsredovisningen beslutades 22 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Adam Sundström
Ordförande

Amanda Hellström

Martin Palm

Anna Persson

Stefan Wilhelmson

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

Maria Jönsson
Auktoriserad revisor
BDO