Å R S R E D O V I S N I N G

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN 7 I MALMÖ

Org.nr. 769604-9290

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Dokument-ID 09222115557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN 7 I MALMÖ
Org.nr. 769604-9290

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningens verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Generalens Hage 43 i Malmö kommun, Skåne län.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens definition.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12 hos Bolagsverket.

Styrelsen har bestått av John Scott Guggenheim, Natalia Sande, Linus Classon och Martina Merlöv Kristiansson. GöstaTornborg är ordinarie extern revisor.

Fastighetsskötseln sköts av medlemmarna, och vid behov köps de tjänster som medlemmarna ej själva kan utföra.

Den ekonomiska förvaltningen utföres JoJo Business Management AB, Malmö.

Fastighetsuppgifter
Fastigheten består av ett bostadshus och ett gårdshus. Byggnadsår 1932.

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt.

Total tomtarea:	311
Total bostadsarea:	415

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

JoJo Business Management AB	Ekonomisk förvaltning
E.ON	Elavtal
E.ON	Fjärrvärme
VA Syd	Vatten och avfall

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Inga underhåll har gjorts under året.

Underhållsplan och kommande års underhåll.
Det finns inga planerade underhåll.

Föreningen säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11/6.

Föreningen har hanterat fuktskadan i ytterväggen till lägenhet 1201, som orsakats mögelskador invändig. Halber AB antlitades för fasadreparationen och invändigt återställande under våren 2025.

Med anledning av föreningens goda likviditet och sjunkande ränteläge har styrelsen valt att avvakta med att binda föreningslån tills dess att marknaden stabiliserats.

Medlemsinformation
Inga överlåtelser har gjorts.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 4 medlemmar. Vid årets utgång hade föreningen 4 medlemmar.

Dokument-ID 09222115557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

Årsavgifter
En mindre avgiftshöjning gjordes under 2025 för att finansiera fasadreparationen.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	286	259	262	260
Resultat efter finansiella poster	-39	-21	15	24
Soliditet (%)	24,76	26,24	26,40	25,89

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 415 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 415 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Förlags-insatser**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	3 356 115	0	101 154	-2 380 784	-21 411
Disposition enligt föreningsstämma	0	0	0	-21 411	21 411
Avsättning till underhållsfond	0	0	34 800	-34 800	0
Årets resultat					-38 530
Belopp vid årets utgång	3 356 115	0	135 954	-2 436 995	-38 530

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 436 995
Årets resultat	-38 530
	-2 475 525
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	-34 800
Balanseras i ny räkning	-2 440 725
	-2 475 525

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Dokument-ID 092221155557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN 7 I MALMÖ

Org.nr. 769604-9290

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		286 359	258 960
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		286 359	258 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-160 836	-152 486
Övriga fastighetskostnader		-5 109	-12 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-49 449	-48 344
Summa rörelsekostnader		-215 394	-213 329
Rörelseresultat		70 965	45 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter		70	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 565	-67 114
Summa finansiella poster		-109 495	-67 042
Resultat efter finansiella poster		-38 530	-21 411
Resultat före skatt		-38 530	-21 411
Årets resultat		**-38 530**	**-21 411**

Dokument-ID 09222115557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN 7 I MALMÖ
Org.nr. 769604-9290

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	3 925 295	3 777 821
Inventarier, verktyg och installationer	3	78 789	86 337
Summa materiella anläggningstillgångar		4 004 084	3 864 158
Summa anläggningstillgångar		4 004 084	3 864 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 362	1 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 580	7 468
Summa kortfristiga fordringar		8 942	8 760
Kassa och bank			
Kassa och bank		91 451	147 500
Summa kassa och bank		91 451	147 500
Summa omsättningstillgångar		100 393	156 260
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 104 477**	**4 020 418**

Dokument-ID 09222115557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OSTINDIEFARAREN 7 I MALMÖ
Org.nr. 769604-9290

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 356 115	3 356 115
Fond för yttre underhåll		135 954	101 154
Summa bundet eget kapital		3 492 069	3 457 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 436 995	-2 380 784
Årets resultat		-38 530	-21 411
Summa fritt eget kapital		-2 475 525	-2 402 195
Summa eget kapital		1 016 544	1 055 074
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	2 965 000	2 888 750
Summa långfristiga skulder		2 965 000	2 888 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder		6 956	6 956
Skatteskulder		859	635
Övriga skulder		50 630	630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 488	38 373
Summa kortfristiga skulder		122 933	76 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 104 477**	**4 020 418**

Dokument-ID 092221155557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	25

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 004 916	5 004 916
Inköp	189 375	0
Utgående anskaffningsvärden	5 194 291	5 004 916
Ingående avskrivningar	-1 227 095	-1 186 299
Årets avskrivningar	-41 901	-40 796
Utgående avskrivningar	-1 268 996	-1 227 095
Redovisat värde	3 925 295	3 777 821
Taxeringsvärden		
Mark	6 600 000	6 600 000
Byggnader	5 000 000	5 000 000
	11 600 000	11 600 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 375	115 375
Utgående anskaffningsvärden	115 375	115 375
Ingående avskrivningar	-29 038	-21 490
Årets avskrivningar	-7 548	-7 548
Utgående avskrivningar	-36 586	-29 038
Redovisat värde	78 789	86 337

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 965 000	2 888 750

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 233 000	3 233 000
Summa ställda säkerheter	3 233 000	3 233 000

Dokument-ID 092221155557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-26
Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

John Scott Guggenheimer

Natalia Sande

Martina Merlöv Kristiansson

Linus Classson

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

Gösta Tornborg

Dokument-ID 09222115557580419901 Signerat JSG, NS, LC, MM, GT

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580419901

Dokument

ÅR2025
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2026-06-09 09:25:24 CEST (+0200) av Jonas Eriksson (JE)
Färdigställt 2026-06-09 11:45:47 CEST (+0200)

Initierare

Jonas Eriksson (JE)
JOJO BUSINESS MANAGEMENT AB
info@jojobiz.com
+46702427229

Signerare

John Scott Guggenheimer (JSG)
johnscottguggenheimer@gmail.com
Signerade 2026-06-09 09:44:41 CEST (+0200)

Natalia Sande (NS)
nati_sande@hotmail.com
Signerade 2026-06-09 09:29:31 CEST (+0200)

Linus Claesson (LC)
linus.classon@gmail.com
Signerade 2026-06-09 09:50:51 CEST (+0200)

Martina Merlov (MM)
martina.merlov@live.se
Signerade 2026-06-09 11:36:07 CEST (+0200)

Gösta Tornborg (GT)
fam.tornborg@telia.com
Signerade 2026-06-09 11:45:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

