

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Torpa Herrgård
769620-5918

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpa Herrgård 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Torpa Herrgård har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2009-10-05.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Neapel 13 i Jönköping om ca 6000 m² med tomträtt. Fastigheten uppfördes 1812.

Fastigheten består av 11 lägenheter varav 1 hyrs ut. Föreningen arrenderar marken av Jönköpings kommun.

Adress: Södergatan 16, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

lgh	rok	yta m ²
1	3	58
2	3	60
3	3	83
4	3	76
5	3	91
6	4	94
7	3	90
8	3	184
9	4	115
10	2	86
11	2	35

hyrs ut

Total bostadsyta uppgår till 972 m².

Bilplatser

På föreningens tomt finns 16 uppmärkta parkeringsplatser och flera platser för gästparkering.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter Ett gemensamt uteförråd (cykelförråd) finns på tomten

Gemensamma utrymmen

På föreningens tomt finns en anlagd uteplats och odlingslådor som disponeras av föreningens medlemmar. Utöver detta finns ett växthus som disponeras av lägenhet 7 samt en uteplats i trädgården som disponeras av lägenhet 4.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har upprättat en 30- årig underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

10 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-26:

Björn Kjellander	Ordförande
Marie Rudenstam	Ledamot
Caroline Eng	Ledamot
Sofia Jevtic	Ledamot
Arpad Sirén	Ledamot
Mikael Lusth	Suppleant
Thea Aronsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor

Valberedning

Anneli Norfjord Sirén
Andreas Andersson

Sammanställande

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	970	964	869	774
Resultat efter finansiella poster	-165	-185	-249	-188
Soliditet (%)	50,22	50,63	51,19	51,59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	890	871	782	696
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,19	86,22	83,67	85,17
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 158	8 012	8 012	8 050
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 462	8 305	8 305	8 344
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,74	2,38	1,10
Sparande per kvm (kr/kvm)	174	124	196	127
Räntekänslighet (%)	9,51	9,54	10,62	11,99
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	215	195	234
Driftkostnad (kr/kvm)	493	466	431	474

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret genomfördes omfattande målning- och reparationsinsatser och underhållsplanen har använts som vägledning samt reviderats löpande efter faktiska behov.

Under hösten påbörjades även en översyn av nyttjandet av föreningens mark (uteplatser/byggnationer) och stadgeöversyn, samt fastställdes budget för 2026 med beslut om höjd parkeringsavgift från 1 januari 2026.

Information från föreningen

Hyreslägenheten har hanterats med besiktning vid hyresgästbyte och genomförda åtgärder, och styrelsen beslutade att besiktning alltid ska ske vid hyresgästbyte.

Ekonomi bedömdes stabil; styrelsen följde särskilt ränteutvecklingen samt vattenförbrukning och vattenkostnader genom regelbundna avläsningar, och avgifterna kunde hållas oförändrade under 2025.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnader och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 100 000	401 024	-946 504	-185 009	8 369 511
Disposition av föregående års resultat:		163 000	-348 009	185 009	0
Årets resultat				-164 836	-164 836
Belopp vid årets utgång	9 100 000	564 024	-1 294 513	-164 836	8 204 675

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 294 513
årets förlust	-164 836
	-1 459 349

behandlas så att	
fond för yttre underhåll	234 000
i ny räkning överföres	-1 693 349
	-1 459 349

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	969 876	964 048
Övriga intäkter	3	10 368	3 315
		980 244	967 363
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-539 172	-614 253
Administrationskostnader	5	-65 294	-61 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 549	-180 831
		-905 015	-856 405
Rörelseresultat		75 229	110 958
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	1 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 125	-297 548
		-240 065	-295 967
Resultat efter finansiella poster		-164 836	-185 009
Årets resultat		-164 836	-185 009

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 879 153	16 179 702
		15 879 153	16 179 702
Summa anläggningstillgångar		15 879 153	16 179 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12
Övriga fordringar		21 855	20 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 408	100 006
		121 263	120 641
<i>Kassa och bank</i>		336 642	229 037
Summa omsättningstillgångar		457 906	349 678
SUMMA TILLGÅNGAR		16 337 059	16 529 380

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 100 000

9 100 000

Fond för yttre underhåll

564 024

401 024

9 664 024

9 501 024

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 294 513

-946 504

Årets resultat

-164 836

-185 009

-1 459 349

-1 131 513

Summa eget kapital

8 204 675

8 369 511

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

3 000 000

0

Summa långfristiga skulder

3 000 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

4 937 500

7 956 250

Leverantörsskulder

17 086

23 233

Aktuella skatteskulder

49 785

47 783

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

128 013

132 603

Summa kortfristiga skulder

5 132 384

8 159 869

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 337 059

16 529 380

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-164 836	-185 009
Justeringar för avskrivningar		300 549	180 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		135 713	-4 178
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-623	-6 546
Förändring av leverantörsskulder		-6 147	-14 864
Förändring av kortfristiga skulder		-2 588	17 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 355	-8 052
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-18 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 750	0
Årets kassaflöde		107 605	-8 052
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		229 037	237 089
Likvida medel vid årets slut		336 642	229 037

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har inga poster räknats om och därför blir jämförelseåret bristfälligt.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	120
VA, Värme och el inkl stammar	50
Fasad	40
Tak	40
Fönster	40
Ventilation	100
Styr och övervakning	25

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	835 076	834 036
Hyresintäkter lägenheter	66 000	64 812
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	68 800	65 200
	969 876	964 048

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 470	0
Pantsättningsavgift	0	573
Andrahandsavgift	5 880	1 434
Återbäring Länsförsäkringar	3 018	1 308
	10 368	3 315

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	53 588	47 595
Värme	126 520	124 511
Vatten	54 046	41 700
Renhållning	16 085	14 827
Försäkring	27 506	25 784
Förbrukningsmaterial	11 611	7 530
Tomträttsavgäld	175 000	175 000
Övriga fastighetskostnader	15 765	26 194
	480 121	463 141
 Reparationer och underhåll	 33 461	 126 927
 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	 25 590	 24 185
	539 172	614 253

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	42 388	41 438
Revision	17 375	16 125
Övriga förvaltningskostnader	5 531	3 757
	65 294	61 320

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 083 100	18 083 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 083 100	18 083 100
Ingående avskrivningar	-1 903 398	-1 722 567
Årets avskrivningar	-300 549	-180 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 203 947	-1 903 398
Utgående redovisat värde	15 879 153	16 179 702
Taxeringsvärden byggnader	19 465 000	19 665 000
Taxeringsvärden mark	7 286 000	7 486 000
	26 751 000	27 151 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 33792034	3,05	2027-03-28	3 000 000	3 000 000
SEB 33792085	2,91	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
SEB 33792077	2,5	2026-06-28	1 937 500	1 956 250
			7 937 500	7 956 250
Kortfristig del av långfristig skuld			4 937 500	7 956 250

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 0 kr

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	20 538	26 400
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	24 349	25 110
Förutbetalda avgifter	83 126	81 093
	128 013	132 603

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Neapel 13	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	11 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-08

Jönköping

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Björn Kjellander
Ordförande

Caroline Eng

Arpad Sirén

Marie Rudenstam

Sofia Jevtic

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 09:38

SENT BY OWNER:

Ann Lilja · 08.05.2026 11:55

DOCUMENT ID:

HyltMmEoA-l

ENVELOPE ID:

H1KGmVoCWg-HyltMmEoA-l

DOCUMENT NAME:

109 Brf Torpa Herrgård 2025.pdf

14 pages

SHA-512:

290d8c9db801c75bbb6b9f4dcab8706a6ff6c701cbb258
55a45ca9cf3635270222df9145a8e04ff14b515cf9fdb02
9038e46dde00239029299fe673596b3efb

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
1. ARPAD LAJOS SIRÉN appe64@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:15 08.05.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/29) IP: 78.77.214.37
2. Björn Karl Ingmar Kjellander bjorn.kjellander@ju.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:06 08.05.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/06) IP: 193.10.213.30
3. BIRGITTA CAROLINE ENG eng.caroline@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:20 08.05.2026 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/10/01) IP: 213.244.247.164
4. Sofia Katarina Jevtic sofiajevtic@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:29 08.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/14) IP: 104.28.31.64
5. MARIE INGELA RUDENSTAM marie.rudenstam@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:01 08.05.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/06) IP: 85.225.237.145
6. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:38 11.05.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/18) IP: 217.119.170.26

* 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