Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Torpaslottet

769615-2045

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torpaslottet 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 Torpaslottet 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 2007-07-23.

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 Myran 6 som uppfördes 1905. Fastigheten består av 12 lägenheter 2 lokaler. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Barnarpsgatan 108 A-C.

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m²
1	1	42
1	1,5	58
4	2	69-72
2	3	71-101
1	3,5	90
2	5	131-143
1	6	137

Total bostadsyta uppgår till ca 1 055 m².

Föreningens lokalyta består av två lokaler som är 20 m² respektive 132 m² stora och tillsammans utgör föreningens totala lokalyta.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med tillhörande torkrum, lägenhetsförråd samt en relaxavdelning med bastu och duschar.

Fastighetens tekniska status
Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2038. 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.

Övriga avtal av väsentlig art
Avgifter för el för laddstolpe fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser
11 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 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 2025-05-03:

Joacim Linder	Ordförande
Viktor Trojefors	Ledamot
Ulrika Gellér	Ledamot
Johanna Larsson	Ledamot
Susanne Theander	Ledamot
Susanne Hermansson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Mats Månsson	Revisor

Valberedning

Mikael Eriksson	Sammankallande
Nicole Hellgren Darius	

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	992	953	853	765
Resultat efter finansiella poster	7	-48	-55	-1 512
Soliditet (%)	36,62	36,27	36,32	36,24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	622	622	541	483
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,81	68,28	65,51	66,15
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 114	8 215	8 316	8 417
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 129	9 243	9 356	9 470
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	3,89	2,87	0,91
Räntekänslighet (%)	14,66	14,85	17,28	19,59
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	115	139	193
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	165	156	182
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	309	305	281	307

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens lokalyta har omklassificerats och nyckeltal baserat på yta har justerats bakåt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört planerade underhållsåtgärder enligt fastställd underhållsplan, vilket bidrar till att fastigheten fortsatt hålls i gott skick. Arbetet har omfattat både löpande underhåll och prioriterade förbättringar. Föreningen har bl.a. fortsatt att förbättra utemiljön på innergården. Ett tak har byggts på pergolan och flera mindre åtgärder har genomförts för att ytterligare öka trivseln i den gemensamma utemiljön.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	**Uppskrivnings fond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	7 395	-10 228	649	-12 553	-48	**-14 784**
Disposition av föregående års resultat:			100	-148	48	**0**
Årets resultat					7	**7**
Belopp vid årets utgång	**7 395**	**-10 228**	**749**	**-12 701**	**7**	**-14 777**

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	-12 700 784
årets vinst	7 024
	-12 693 760
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	-12 843 760
	-12 693 760

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	992 023	952 682
Övriga intäkter	3	5 952	9 170
		997 975	**961 852**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-405 257	-418 465
Administrationskostnader		-55 619	-38 987
Löner och ersättningar	5	-21 027	-21 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 082	-152 473
		-710 985	**-630 952**
Rörelseresultat		**286 990**	**330 900**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	3 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 382	-381 803
		-279 965	**-378 692**
Resultat efter finansiella poster		**7 025**	**-47 792**
Årets resultat		**7 024**	**-47 792**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 960 425	15 209 507
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 000	0
		14 980 425	**15 209 507**
Summa anläggningstillgångar		**14 980 425**	**15 209 507**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 806	24 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 682	16 400
		41 488	**40 638**
Kassa och bank		485 911	386 473
Summa omsättningstillgångar		**527 399**	**427 111**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 507 824**	**15 636 618**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 395 200	7 395 200
Uppskrivningsfond		10 227 788	10 227 788
Fond för yttre underhåll		749 342	649 342
		18 372 330	**18 272 330**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-12 700 784	-12 552 992
Årets resultat		7 024	-47 792
		-12 693 760	**-12 600 784**
Summa eget kapital		**5 678 570**	**5 671 546**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 511 000	0
Summa långfristiga skulder		**9 511 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	120 000	9 751 000
Leverantörsskulder		27 985	41 481
Aktuella skatteskulder		50 428	48 248
Övriga skulder		3 581	13 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	116 260	111 267
Summa kortfristiga skulder		**318 254**	**9 965 072**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 507 824**	**15 636 618**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		7 024	-47 792
Justeringar för avskrivningar		229 082	152 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**236 106**	**104 681**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-850	-15 464
Förändring av leverantörsskulder		-13 496	16 952
Förändring av kortfristiga skulder		-2 322	39 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**219 438**	**145 614**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-120 000**	**-120 000**
Årets kassaflöde		**99 438**	**25 614**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		386 473	360 859
Likvida medel vid årets slut		**485 911**	**386 473**

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.

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. Mark skrivs inte av.

Komponentindelning och avskrivning
Byggnaden delas upp i betydande komponenter när dessa är väsentliga och har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt och baseras på tekniska bedömningar av respektive komponents livslängd. De bärande byggnadsdelarna och det yttre klimatskalet har långa nyttjandeperioder, medan tekniska installationer har kortare livslängder. Inventarier och mindre installationer skrivs av över en kortare period.

Utbyte av komponent och löpande underhåll
När en komponent i en anläggningstillgång byts ut utrangeras kvarvarande redovisat värde av den ersatta komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Omprövning av bedömningar
Nyttjandeperioder och restvärden omvärderas när nya förutsättningar eller indikationer motiverar en ändrad bedömning.

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	656 736	656 736
Hyresintäkter lägenhet	68 148	67 092
Hyres intäkter lokal	156 952	121 200
Intäkter garage och parkeringsplatser	99 552	95 880
Elkostnad debiterad	10 635	11 774
	992 023	**952 682**

I föreningens årsavgifter ingår bredband, digital-tv (basutbud), vatten, vattenburen värme.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	5 952	9 170
	5 952	**9 170**

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader	366 704	362 037
Reparationer och underhåll	12 496	32 058
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	26 058	24 370
	405 258	**418 465**

Not 5 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	16 000	16 000
Arbetsgivaravgifter	5 027	5 027
	21 027	**21 027**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 389 571	17 389 571
Omklassificeringar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 339 571**	**17 389 571**
Ingående avskrivningar	-2 180 064	-2 027 591
Omklassificeringar	25 000	0
Årets avskrivningar	-224 082	-152 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 379 146**	**-2 180 064**
Utgående redovisat värde	**14 960 425**	**15 209 507**
Taxeringsvärden byggnader	12 937 000	11 881 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	6 200 000
	18 937 000	**18 081 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 690	25 690
Omklassificeringar	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 690**	**25 690**
Ingående avskrivningar	-25 690	-25 690
Omklassificeringar	-25 000	0
Årets avskrivningar	-5 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-55 690**	**-25 690**
Utgående redovisat värde	**20 000**	**0**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,63	2028-06-28	2 727 000	2 767 000
SEB	2,80	2029-06-28	2 727 000	2 767 000
SEB	2,53	2027-06-28	2 727 000	2 767 000
SEB	2,89	2028-05-28	1 450 000	1 450 000
			9 631 000	**9 751 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			120 000	9 751 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 120 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	44 879	35 145
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	71 381	76 122
	116 260	**111 267**

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 Myran 6	10 081 000	10 081 000
	10 081 000	**10 081 000**

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-31

Jönköping 2026-03-31

Joacim Linder
Ordförande

Johanna Larsson

Ulrika Gellér

Viktor Trojefors

Susanne Theander

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31

Mats Månsson
Revisor

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Torpaslottet, org.nr 769615-2045
Räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Torpaslottet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att tillse att bokföringslagen och årsredovisningslagen efterlevs. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, bokföringen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet kunna bedöma om årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen omfattar granskning av ett urval underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Den innefattar även bedömning av redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dessa samt bedömning av den samlade presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Enligt min mening har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2025. Bokföringen har skötts enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping den 31 mars 2026

Mats Månsson
Revisor