

Styrelsen för Brf Thuleparken Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Thuleparken Eskilstuna registrerades av Bolagsverket 2015-01-23.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Då föreningen köpte fastigheten så gjordes det genom s.k. paketering. Detta betyder att om föreningen skall sälja sin fastighet så finns det en latent skatt med nu gällande skattesystem.

Föreningens fastighet, Eskilstuna Haspen 1, bebyggdes 2015-2016 av Maisonforte AB och är belägen i Eskilstuna kommun.

På fastigheten finns två bostadshus som tillsammans har 36 lägenheter och 36 carports med förråd.

Lägenhetsfördelning:

Mariebergsgatan 1	Mariebergsgatan 3
8 st 2 rum o kök	10 st 2 rum o kök
8 st 3 rum o kök	10 st 3 rum o kök

Ytor som används vid beräkning av nyckeltal är total bostadsyta upplåten med bostadsrätt, 2 844 m², och ytor för carport/förråd 576 m².

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktig inkomst, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från tidigare år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Varje lägenhet skall dock ha egen hemförsäkring.

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Håkan Johansson	Ordförande	2026
Roger Gill	Ledamot	2027
Lars Ericson	Ledamot	2026
Hossein A. Qajar	Ledamot	2026
Åke Meng	Ledamot	2027
Rolf Arpemyr	Suppleant	2026
Jan-Erik Carlsson	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Marie Andersson	We Audit Sweden AB	2026
Tomas Andersson		2026

Revisorssuppleanter

Namn	Vald till
Leif Sundkvist	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Ingalill Johansson	2026
Ola Trygg	2026

Fastigheten

Föreningens byggnader togs i bruk 2016. Den tekniska statusen är 2016 på alla punkter. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för byggnaderna och marken.

Lägenhetsförteckningen administreras av Köpings Redovisningsbyrå AB.
Trappstädning, snö/sand hantering och grönytor sköts av Elfast Förvaltning AB.

Byggnadernas tekniska status är 2016 på alla punkter om inget annat anges i underhållsplanen.

Energideklaration har upprättats enligt gällande regler 2021-07-19.
Obligatorisk ventilationskontroll, (OVK), besiktning har gjorts 2021-04.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar och alla lägenheter är uthyrda.
Under 2025 har två lägenhet bytt ägare.
Styrelsen har haft 7 styrelsemöten.

Årsavgifter

Under 2025 höjdes inte månadsavgiften någon gång eftersom den justerades två gånger under 2024.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras följande avgifter för att täcka föreningens kostnad när nedanstående händelsen inträffar:

- vid överlåtelse av bostadsrätt debiteras säljaren expeditionsavgift, 2,5% av prisbasbeloppet,
- pantsättningsavgift vid varje pantsättning, 1,0% av prisbasbeloppet,
- påminnelseavgift vid sen betalning debiteras med SEK 60,-

Prisbasbeloppet 2026 är SEK 59 200,- (58 800,-)

Trädgårdsgruppen fortsätter sitt arbete med att sköta föreningens trädgård.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (TSEK)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 884,9	2 839,9	2 644,9	2 250,5	2 135,1
Resultat efter finansiella poster	-708,8	-159,0	264,2	198,0	213,7
Soliditet (%)	61,1	61,0	60,9	60,5	60,1
Reservering yttre fond	0,0	200,0	300,0	175,0	175,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 014,4	998,5	930,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 195,7	13 390,4	13 532,2	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 868,2	16 102,4	16 272,9	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	199,8	215,4	339,1	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	15,6	16,1	17,5	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	110,2	99,5	93,5	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,7	91,8	92,9	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Räntefond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 758 000	1 375 000	0	309 303	-159 047	73 283 256
Disposition av föregående års resultat:				-159 047	159 047	0
Årets resultat					-708 790	-708 790
Belopp vid årets utgång	71 758 000	1 375 000	0	150 256	-708 790	72 574 466

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	150 256
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-63 000
årets förlust	-708 790
	-621 534
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-621 534
	-621 534

Föreningen gör en förlust på räkenskapsåret 2025 med SEK 708 790,-. En av anledningarna är att man under räkenskapsåret 2024 blev tvungna att höja avgiften kraftigt för kostnadsökningar man inte kunde göra något åt. Årsstämman 2024 beslutade att höjningarna skulle göras och som compensation skulle avgiften inte höjas under 2025, och föreningen skulle täckta likviditetsförlusten med befintligt kapital. För 2026 så kommer föreningen återgå till avgiftsjustering från 1 april. Under 2026 kommer också lån på ca 31,0 miljoner placeras om till en bättre ränta än den som gällt under 2025.

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	2 884 896	2 839 853
Övriga intäkter	2	194 763	253 271
		3 079 659	3 093 124
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-710 493	-785 357
Övriga kostnader		-101 550	-93 766
Personalkostnader	4	-41 259	-41 402
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 391 944	-895 728
		-2 245 246	-1 816 253
Rörelseresultat		834 413	1 276 871
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 579	83 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 576 782	-1 519 546
		-1 543 203	-1 435 918
Resultat efter finansiella poster		-708 790	-159 047
Resultat före skatt		-708 790	-159 047
Årets resultat		-708 790	-159 047

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	112 786 546	114 140 602
Inventarier, verktyg och installationer	6	116 401	154 285
		112 902 947	114 294 887
Summa anläggningstillgångar		112 902 947	114 294 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar	7	513 276	519 349
Övriga fordringar		2 487	2 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 005	67 091
		587 768	588 899
Kassa och bank		5 197 490	5 165 163
Summa omsättningstillgångar		5 785 258	5 754 062
SUMMA TILLGÅNGAR		118 688 205	120 048 949

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

71 758 000

71 758 000

Fond för yttre underhåll

8

1 375 000

1 375 000

73 133 000

73 133 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

150 256

309 303

Årets resultat

-708 790

-159 047

-558 534

150 256

Summa eget kapital

72 574 466

73 283 256

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

44 789 307

45 510 250

Summa långfristiga skulder

44 789 307

45 510 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

339 900

285 000

Leverantörsskulder

58 235

53 444

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

926 297

916 998

Summa kortfristiga skulder

1 324 432

1 255 442

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 688 205

120 048 948

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	834 413	1 276 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 391 944	895 728
Erhållen ränta	32 302	149 009
Erlagd ränta	-1 578 305	-1 519 783

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

680 354 801 825

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	6 073	-10 871
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 665	-950
Förändring av leverantörsskulder	4 791	-24 055
Förändring av kortfristiga skulder	65 721	-155 163

Kassaflöde från den löpande verksamheten

753 274 610 786

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-720 943	-285 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-720 943 -285 000

Årets kassaflöde

32 331 325 786

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 165 163	4 839 378
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

5 197 494 5 165 164

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Under 2025 bytte föreningen från K2 regelverket till K3 regelverket när det gäller redovisningsregler i enlighet med ändrad normgivning från Bokföringsnämnden.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom att avskrivningarna anpassats till K3 regelverket med komponentavskrivning. Äldre jämförelsetal har inte räknats om.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

-stomme	0,8
-stamledning värme	1,3
-stamledning VA, el	2,2
-fasad, fönster	2,5
-yttertak, balkong	1,8
-ventilation, hiss, styr och övervakning	4,2

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 884 896	2 839 853
Hyror garage och parkeringsplatser	194 760	194 970
Övriga intäkter	0	58 301
	3 079 656	3 093 124

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp och ventilation.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Uppvärmning	224 398	192 510
El	45 913	44 205
Vatten o avlopp	106 452	103 435
Renhållning	47 809	50 694
Underhåll	25 959	93 737
Underhåll hiss	16 039	84 910
Teknisk förvaltning	107 163	103 980
Ventilation	43 967	6 422
Snöröjning	13 057	20 261
Försäkring	59 515	57 683
Övriga fastighetskostnader	20 221	27 520
	710 493	785 357

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats förutom styrelsearvode.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 146 325	121 146 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 146 325	121 146 325
Ingående avskrivningar	-7 005 723	-6 147 879
Årets avskrivningar	-1 354 056	-857 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 359 779	-7 005 723
Utgående redovisat värde	112 786 546	114 140 602
Taxeringsvärden byggnader	52 800 000	50 600 000
Taxeringsvärden mark	10 100 000	10 800 000
	62 900 000	61 400 000
Bokfört värde byggnader	94 621 797	95 975 853
Bokfört värde mark	18 164 749	18 164 749
	112 786 546	114 140 602

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 114	238 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 114	238 114
Ingående avskrivningar	-83 829	-45 945
Årets avskrivningar	-37 884	-37 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-121 713	-83 829
Utgående redovisat värde	116 401	154 285

Not 7 Kundfordran

Avser fordran på föreningens medlemmar för kommande hyresperioder 2026.

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordran	513 276	519 349
	513 276	519 349

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stämmobeslut, ackumulerad avsättning	1 375 000	1 375 000
	1 375 000	1 375 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som skall betalas 5 år eller senare efter balansdagen	43 429 707	44 370 250
	43 429 707	44 370 250

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 45 129 207 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	44 789 307	45 510 250
	44 789 307	45 510 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	339 900	285 000
	339 900	285 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	51 000 000	51 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 14 februari 2026

Eskilstuna

Håkan Johansson
Ordförande
2026-02-15

Roger Gill
2026-02-16

Lars Ericson
2026-02-15

Hossein A. Qajar
2026-02-16

Åke Meng
2026-02-17

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2026

Marie Andersson
Godkänd revisor

Tomas Andersson
Revisor