

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 m<sup>2</sup>, och ytor för carport/förråd 576 m<sup>2</sup>.

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 Elfäst 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 2021-04-20

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

### 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        |
|                                                      | <b>-621 534</b> |
| behandlas så att                                     |                 |
| i ny räkning överföres                               | -621 534        |
|                                                      | <b>-621 534</b> |

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. *smf*

## Resultaträkning

|                                                                                       | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                             |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                                                 | 2   | 2 884 896                 | 2 839 853                 |
| Övriga intäkter                                                                       | 2   | 194 763                   | 253 271                   |
|                                                                                       |     | <b>3 079 659</b>          | <b>3 093 124</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                            |     |                           |                           |
| 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                  |
|                                                                                       |     | <b>-2 245 246</b>         | <b>-1 816 253</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                                |     | <b>834 413</b>            | <b>1 276 871</b>          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                               |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |     | 33 579                    | 83 628                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                            |     | -1 576 782                | -1 519 546                |
|                                                                                       |     | <b>-1 543 203</b>         | <b>-1 435 918</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                              |     | <b>-708 790</b>           | <b>-159 047</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                            |     | <b>-708 790</b>           | <b>-159 047</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                                 |     | <b>-708 790</b>           | <b>-159 047</b> <i>mt</i> |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |   |                    |                    |
|-----------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                      | 5 | 112 786 546        | 114 140 602        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 116 401            | 154 285            |
|                                         |   | <b>112 902 947</b> | <b>114 294 887</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**112 902 947**

**114 294 887**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 | 7 | 513 276        | 519 349        |
| Övriga fordringar                            |   | 2 487          | 2 459          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 72 005         | 67 091         |
|                                              |   | <b>587 768</b> | <b>588 899</b> |

##### *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** *und*

## 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** *mm*

## 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 5 165 164,44%

## 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 (äka 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. *mt*

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-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<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-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                    |
|                            | <b>710 493</b>            | <b>785 357</b>            |

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

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

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

**Not 7 Kundfordran**

Avser fordran på föreningens medlemmar för kommande hyresperioder 2026.

|             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------|----------------|----------------|
| Kundfordran | 513 276        | 519 349        |
|             | <b>513 276</b> | <b>519 349</b> |

**Not 8 Fond för yttre underhåll**

|                                                         | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Reservering enligt stämmobeslut, ackumulerad avsättning | 1 375 000        | 1 375 000        |
|                                                         | <b>1 375 000</b> | <b>1 375 000</b> |

**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        |
|                                                               | <b>43 429 707</b> | <b>44 370 250</b> |

**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        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 44 789 307        | 45 510 250        |
|                                    | <b>44 789 307</b> | <b>45 510 250</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 339 900           | 285 000           |
|                                    | <b>339 900</b>    | <b>285 000</b>    |

## 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



Lars Ericson

2026-02-15



Åke Meng

2026-02-17



Roger Gill

2026-02-16



Hossein A. Qajar

2026-02-16

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 februari 2026



Marie Andersson

Godkänd revisor



Tomas Andersson

Revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Thuleparken Eskilstuna

Org.nr 769629-4441

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thuleparken Eskilstuna för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Thuleparken Eskilstuna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna 2026- 02-23



Marie Andersson

Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

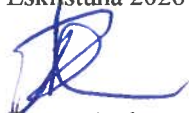
Undertecknad, av Bostadsrättsföreningen Thuleparken Eskilstuna, 769629-4441, utsedd på ordinarie föreningsstämma att granska räkenskaperna och förvaltningen för verksamhetsåret 20250101 20251231, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens årsredovisning och räkenskaper som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med god ordning och med noggrannhet. Inkomster och utgifter under verksamhetsåret samt föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut framgår av resultat och balansräkning per 2025-12-31.

Då det under revisionen inte framkommit någon anledning till anmärkning, tillstyrker jag:

- att resultat och balansräkning fastställs,
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 20250101 20251231.

Eskilstuna 2026-02-26



Tomas Andersson