

Styrelsen för Brf Thuleparken Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

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.

Styrelsen

Styrelsen har under 2024 haft 7 protokollförda styrelsemöten.
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2024-04-04 bestått av:

ordförande	Håkan Johansson
sekreterare	Hossein A. Qajar
kassör	Roger Gill
ledamot	Åke Meng
ledamot	Lars Ericsson

suppleant	Rolf Arpemyr
suppleant	Jan-Erik Carlsson

revisor	Marie Andersson, WeAudit Sweden AB
revisor	Tomas Andersson
revisors- suppleant	Leif Sundkvist

valberdning	Ingalill Johansson Ola Trygg
-------------	---------------------------------

Fastighetens status

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.

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar och alla lägenheter är uthyrda.
Under 2024 har en lägenhet bytt ägare.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes under året vid två tillfällen på grund av ränte- och elpris utvecklingen.
Höjningen ett gjordes 2024-01-01 och var 2,26% och höjning två gjordes 2024-04-01 och var 6,66%.
Höjningen gjordes i kronor så procenttalen ovan är ett medelvärde.

Övrigt

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

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

Prisbasbeloppet 2025 är SEK 58 800,- (57 300,-)

Trädgårdsgruppen fortsätter sitt arbete med att sköta föreningens trädgård.

Flerårsöversikt (TSEK)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 839,9	2 644,9	2 250,5	2 135,1	2 113,7
Resultat efter finansiella poster	-159,0	264,2	195,0	213,7	227,0
Soliditet (%)	61,0	60,9	60,5	60,1	59,8
Reservering till yttre fond	200,0	300,0	175,0	175,0	175,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	998,5	930,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 390,4	13 532,2	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 102,4	16 272,9	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	215,4	339,1	0,0	0,0	0,0
Räntekänslighet (%)	16,1	17,5	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	99,5	93,5	0,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,8	92,9	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningen har tidigare år inkluderat all omsättning. F.o.m. i år avser nettoomsättning bostadsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 758 000	1 175 000	245 145	264 157	73 442 302
Disposition av föregående års resultat:			264 157	-264 157	0
Avsättning yttre underhåll		200 000	-200 000		0
Årets resultat				-159 047	-159 047
Belopp vid årets utgång	71 758 000	1 375 000	309 302	-159 047	73 283 255

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	509 303
avsättning till fond, yttre underhåll enl stämma 240404	-200 000
årets förlust	-159 047
	150 256

disponeras så att	
reservering till fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	150 256
	150 256

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 839 853	2 644 920
Övriga rörelseintäkter	2	253 271	201 780
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 093 124	2 846 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-785 357	-727 909
Övriga externa kostnader		-93 766	-80 845
Personalkostnader		-41 402	-42 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-895 728	-895 728
Summa rörelsekostnader		-1 816 253	-1 747 263
Rörelseresultat		1 276 871	1 099 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 628	83 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 519 546	-919 216
Summa finansiella poster		-1 435 918	-835 280
Resultat efter finansiella poster		-159 047	264 157
Resultat före skatt		-159 047	264 157
Årets resultat		-159 047	264 157

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	114 140 602	114 998 446
Inventarier, verktyg och installationer	5	154 285	192 169
Summa materiella anläggningstillgångar		114 294 887	115 190 615
Summa anläggningstillgångar		114 294 887	115 190 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	519 349	508 478
Övriga fordringar		2 459	2 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 091	131 121
Summa kortfristiga fordringar		588 899	642 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 165 163	4 839 378
Summa kassa och bank		5 165 163	4 839 378
Summa omsättningstillgångar		5 754 062	5 481 836
SUMMA TILLGÅNGAR		120 048 949	120 672 451

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

71 758 000

71 758 000

Fond för yttre underhåll

1 375 000

1 175 000

Summa bundet eget kapital

73 133 000

72 933 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

309 303

245 145

Årets resultat

-159 047

264 157

Summa fritt eget kapital

150 256

509 302

Summa eget kapital

73 283 256

73 442 302

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

45 510 250

45 795 250

Summa långfristiga skulder

45 510 250

45 795 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

285 000

485 000

Leverantörsskulder

53 444

77 499

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

916 998

872 400

Summa kortfristiga skulder

1 255 442

1 434 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 048 948

120 672 451

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-159 047

264 157

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

895 728

895 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

736 681

1 159 885

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-10 871

-15 308

Förändring av kortfristiga fordringar

64 430

151 016

Förändring av leverantörsskulder

-24 055

10 243

Förändring av kortfristiga skulder

44 600

15 473

Kassaflöde från den löpande verksamheten

810 785

1 321 309

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-485 000

-485 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-485 000

-485 000

Årets kassaflöde

325 785

836 309

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 839 378

4 003 069

Likvida medel vid årets slut

5 165 163

4 839 378

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	6,7-12,5 år

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 839 853	2 644 920
Hyror garage och parkeringsplatser	194 970	201 780
Övriga intäkter	58 301	0
	3 093 124	2 846 700

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

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppvärmning	192 510	171 159
El	44 205	47 550
Vatten o avlopp	103 435	101 039
Renhållning	50 694	65 121
Underhåll	93 737	9 357
Underhåll hiss	84 910	36 553
Teknisk förvaltning	103 980	91 828
Ventilation	6 422	90 122
Snöröjning	20 261	37 831
Försäkring	57 683	52 765
Övriga fastighetskostnader	27 520	24 583
	785 357	727 908

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 146 325	121 146 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 146 325	121 146 325
Ingående avskrivningar	-6 147 879	-5 290 035
Årets avskrivningar	-857 844	-857 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 005 723	-6 147 879
Utgående redovisat värde	114 140 602	114 998 446
Bokfört värde byggnader	95 975 853	96 833 697
Bokfört värde mark	18 164 749	18 164 749
	114 140 602	114 998 446

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 114	238 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 114	238 114
Ingående avskrivningar	-45 945	-8 061
Årets avskrivningar	-37 884	-37 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 829	-45 945
Utgående redovisat värde	154 285	192 169

Not 6 Kundfordran

Avser fordran på föreningens medlemmar för kommande hyresperioder 2025.

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordran	519 349	508 478
	519 349	508 478

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas 5 år eller senare efter balansdagen	44 370 250	43 855 250
	44 370 250	43 855 250

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 45 795 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	45 510 250	45 795 250
	45 510 250	45 795 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	285 000	485 000
	285 000	485 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 000 000	51 000 000
	51 000 000	51 000 000

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

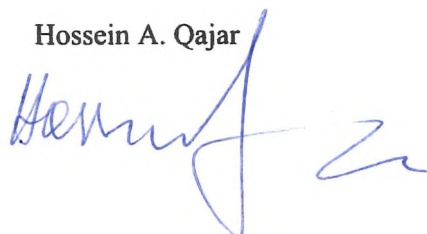
Eskilstuna den 12 februari 2025


Håkan Johansson
Ordförande


Roger Gill


Lars Ericson

Hossein A. Qajar




Åke Meng

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2025

Marie Andersson
Godkänd revisor

Tomas Andersson