



Årsredovisning 2025

Brf Patronen i Eskilstuna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Patronen i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 769636-4921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Yllemössan 1	2019-06-30	2021
Yllevanten 2	2019-06-30	2021
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 696
Totalt 33 objekt		3 696

Föreningens lägenheter fördelas på:
33 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Charlotta Nilsson	Ordförande
Petter Järleskog	Ledamot
Sara Zanganeh	Ledamot
Shajwan Tariq Abobaker	Ledamot
Jaafar Ibrahim	Ledamot
Rebecca Wickman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten bestående av 9 styrelsemöten samt föreningens årsstämma. Mötena har genomförts både fysiskt och digitalt.

Revisorer har varit: Martin Dagermark, vald av föreningen, auktoriserad revisor hos Forvis Mazars AB.

Valberedning har varit: Nawrous Ibrahim, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsens arbete och målsättning

Styrelsen har under året arbetat aktivt med fortsatt uppföljning och åtgärder av garantibesiktningar i dialog med byggaktören Obos Kärnhem.

Arbetet har främst handlat om att åtgärda återstående punkter kring gräsytor.

Under året har styrelsen även arbetat med ekonomisk uppföljning, förvaltning av föreningens tillgångar samt frågor kopplade till fastigheternas drift och utveckling.

Under året har styrelsen fattat beslut och genomfört ett antal åtgärder, bland annat:

- Inköp av 6 blomlåder som placerats ut strategiskt för att minska hastigheten i området
- Inköp av ventilationsfilter till samtliga lägenheter
- Genomförande av en gemensam utedag för medlemmarna
- Beslut att inte höja månadsavgiften 2025, vilket tidigare presenterats som en möjlig utgång.
- Genomförd årlig vattenavräkning
- Påbörjad utredning kring möjlighet till inglasning av uteplatser
- Placering av föreningens likvida medel på räntekonton
- Justering av markplattor i området
- Omförhandling och ombindning av ett av föreningens lån
- Satt ängsmark på en grusyta som tidigare använts som avlastningsyta under byggnationer i området
- Justering och åtgärder av gräsmattor
- Ängsytan har klippts två gånger under året

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Åtgärder som genomfördes hanterades efter garantibesiktning.

Markplattor justerade

Snörasskydd uppsatta

Start av grannsamverkan i området

Förråd på flera fastigheter är pålade och markhöjd har justerats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

5 årsbesiktning ska genomföras. Sista punkter från garantibesiktning ska åtgärdas.

Arbete kring upprättande av gränsdragningslista

Ta fram och fastställa en långsiktig underhållsplan

Binda om två lån

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021*
Sparande, kr/kvm	228	270	300	312	345
Skuldsättning, kr/kvm	11 523	11 575	12 070	12 208	12 346
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 523	11 575	12 070	12 208	12 346
Räntekänslighet, %	17	17	18	20	25
Energikostnad, kr/kvm	48	43	43	40	37
Årsavgifter, kr/kvm	688	697	679	597	497
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	97	99	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	691	715	683	652	542
Nettoomsättning, tkr	2 554	2 581	2 523	2 410	2 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	-27	127	226	283	548
Soliditet, %	65	65	64	63	63

* För definition och förklaring av nyckeltalen, se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 228 kr/m². Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 484 000	0	0	77 484 000
Underhållsfond, kr	523 292	0	200 000	723 292
S:a bundet eget kapital, kr	78 007 292	0	200 000	78 207 292
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	534 145	126 814	-200 000	460 960
Årets resultat, kr	126 814	-126 814	-26 713	-26 713
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	660 959	0	-226 713	434 247
S:a eget kapital, kr	78 668 251	0	-26 713	78 641 539

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	460 960
Årets resultat, kr	-26 713
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	434 247

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	230 247

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 553 953	2 581 228
Övriga rörelseintäkter		126	62 500
Summa Rörelseintäkter		2 554 079	2 643 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-572 014	-501 815
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 658	-34 013
Personalkostnader	Not 5	-81 677	-70 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-871 242	-871 242
Summa Rörelsekostnader		-1 588 591	-1 477 248
Rörelseresultat		965 488	1 166 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 396	15 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 597	-1 055 249
Summa Finansiella poster		-992 201	-1 039 666
Resultat efter finansiella poster		-26 713	126 814
Resultat före skatt		-26 713	126 814
Årets resultat		-26 713	126 814

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	119 288 033	120 159 275
Summa Materiella anläggningstillgångar		119 288 033	120 159 275
Summa Anläggningstillgångar		119 288 033	120 159 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	2 168 294	1 609 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 964	41 570
Summa Kortfristiga fordringar		2 205 728	1 651 350
Summa Omsättningstillgångar		2 205 728	1 651 350
Summa Tillgångar		121 493 761	121 810 625

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 484 000	77 484 000
Fond för yttre underhåll		723 292	523 292
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		78 207 292	78 007 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		460 960	534 145
Årets resultat		-26 713	126 814
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		434 247	660 960
Summa Eget kapital		78 641 539	78 668 252

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	15 338 000	28 079 610
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		15 338 000	28 079 610
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	27 249 750	14 700 198
Leverantörsskulder		38 902	131 804
Övriga kortfristiga skulder		0	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	225 570	230 635
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		27 514 222	15 062 763
Summa Skulder		42 852 222	43 142 373
Summa Eget kapital och skulder		121 493 761	121 810 625



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	965 488	1 166 480
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	871 242	871 242
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	871 242	871 242
Erhållen ränta	13 396	15 583
Erlagd ränta	-1 006 160	-1 054 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	843 966	998 331
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 004 133	-1 014 465
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-97 530	64 525
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	906 604	-949 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 750 570	48 391
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-192 058	-1 829 942
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-192 058	-1 829 942
Årets kassaflöde	1 558 512	-1 781 551
Likvida medel vid årets början	609 542	2 391 093
Likvida medel vid årets slut	2 168 054	609 542



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på

bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 364 912	2 364 912
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	97 237	130 962
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	80 388	80 388
	Övriga primära intäkter	11 416	4 966
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 553 953	2 581 228
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 553 953	2 581 228

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-77 648	-59 276
	Snö och halk-bekämpning	-14 275	-20 361
	Reparationer	-74 952	-42 006
	Försäkringsskador	-3 000	0
	El	-19 296	-20 859
	Vatten	-159 829	-138 575
	Sophämtning	-57 492	-64 713
	Fastighetsförsäkring	-87 733	-78 287
	Kabel-TV och bredband	-77 789	-77 739
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-572 014	-501 815
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 660	-4 867
	Extern revision	-48 250	-28 125
	Övriga förvaltningskostnader	-5 748	-1 021
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 658	-34 013
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 000	-53 400
	Sociala avgifter	-18 852	-16 778
	Övriga personalkostnader	-2 825	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-81 677	-70 178

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 549 000	104 549 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 950 000	18 950 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	123 499 000	123 499 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 339 725	-2 468 483
	Årets avskrivningar	-871 242	-871 242
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 210 967	-3 339 725
	<i>Utgående redovisat värde</i>	119 288 033	120 159 275
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 579 000	51 579 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 964 000	26 964 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	78 543 000	78 543 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 015 000	46 015 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	46 015 000	46 015 000
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 168 054	609 542
	Skattekontot samt placering 1 milj. kr HSB år 2024	240	1 000 237
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 168 294	1 609 779

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	2,63%	2027-03-30	15 338 000	0
Danske bank/ Prov.b.	2,55%	2026-04-30	14 338 000	0
Danske bank/ Prov.b.	1,25%	2026-03-31	12 911 750	511 000
			42 587 750	511 000
Långfristig del			15 338 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			27 249 750	
Kortfristig del			27 249 750	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			511 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 044 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,18%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB (publ)	2,63%	2027-03-30	15 338 000	0
Danske bank/ Prov.b.	2,55%	2026-04-30	14 338 000	0
Danske bank/ Prov.b.	1,25%	2026-03-31	12 911 750	511 000
			42 587 750	511 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			27 249 750	
Kortfristig del			27 249 750	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	202 275	206 514
Upplupna räntekostnader	1 464	2 027
Övriga upplupna kostnader	21 831	22 094
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	225 570	230 635

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-14.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna
Org. nr 769636-4921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna för år 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.

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 på 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 på 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 på 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Patronen i Eskilstuna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Eskilstuna den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Martin Dagermark
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Patronen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Charlotta Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:15:06



Shajwan Tariq Abobaker

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:29:12



Sara Zanganeh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 10:25:12



Petter Järleskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:32:30



Jaafar Ibrahim

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:49:12



Martin Dagermark

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:54:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Patronen i Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Martin Dagermark

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:56:19



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.