

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3

769638-0802

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-07-29. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2026-07-29



Henrik Barkström

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3, med säte i Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2025 - 31 december 2025.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-08. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2020. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket under år 2021.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vallentuna Kårsta-Rickeby 2:66, 2:78, 2:141, 2:142, 2:149 i Vallentuna kommun. Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget IF.

Föreningen består av 20 lägenheter och samtliga lägenheter har upplåtits under 2022 och 2023.

Under 2025 har det skett 2 överlåtelser.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av A68 Redovisning AB. Från och med den 1 juli 2026 kommer den ekonomiska förvaltningen skötas av SBC.

Övrig information

Det har under 2026 framställts ett krav från Karsta Holding AB konkursbo mot föreningen. Utifrån den information som styrelsen fått så görs bedömning att föreningen inte kommer att behöva betala det krävda beloppet. Det som hävdas korresponderar inte med föreningens redovisning. Styrelsen gör därför bedömningen att det ej behöver avsättas någon fond för sådan betalning.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 372	1 320	1 319	277
Resultat efter finansiella poster	-799	-710	-319	-231
Soliditet %	71	72	72	29
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	857	824	775	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	121	86	10	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 249	14 249	14 249	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-5	51	296	
Räntekänslighet %	16,6	17,3	18,4	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 440 000	16 890 000	-549 744	-710 166
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-710 166	710 166
Årets resultat				-799 471
Belopp vid årets utgång	43 440 000	16 890 000	-1 259 910	-799 471

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 259 910
Årets resultat	-799 471
Summa	-2 059 381

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 059 381
Summa	-2 059 381

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 372 139	1 320 141
Övriga rörelseintäkter		0	204 407
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 372 139	1 524 548
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-292 332	-284 638
Övriga externa kostnader	4	-110 923	-181 408
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 452	-791 452
Summa rörelsekostnader		-1 194 707	-1 257 498
 Rörelseresultat		177 432	267 050
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 288	-977 220
Summa finansiella poster		-976 903	-977 216
 Resultat efter finansiella poster		-799 471	-710 166
 Resultat före skatt		-799 471	-710 166
 Årets resultat		-799 471	-710 166

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	80 870 553	81 662 005
Summa materiella anläggningstillgångar		80 870 553	81 662 005
Summa anläggningstillgångar		80 870 553	81 662 005
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		196 401	197 458
Övriga fordringar		321 582	266 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 178	10 000
Summa kortfristiga fordringar		549 161	473 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		110 732	122 553
Summa kassa och bank		110 732	122 553
Summa omsättningstillgångar		659 893	596 256
SUMMA TILLGÅNGAR		81 530 446	82 258 261

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	60 330 000	60 330 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	60 330 000	60 330 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 259 911	-549 744
Årets resultat	-799 471	-710 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-2 059 382	-1 259 910
Summa eget kapital	58 270 618	59 070 090
Långfristiga skulder	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	22 812 000	22 812 000
Summa långfristiga skulder	22 812 000	22 812 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	166 310	85 685
Övriga skulder	187 480	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94 038	40 486
Summa kortfristiga skulder	447 828	376 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 530 446	82 258 261

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 432	267 050
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	791 452	791 452
Erlagd ränta	-976 903	-977 216
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-8 019</i>	<i>81 286</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-75 458	295 111
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	71 656	-525 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 821	-149 004
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	163 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	163 983
Årets kassaflöde	-11 821	14 979
Likvida medel vid årets början	122 553	107 574
Likvida medel vid årets slut	110 732	122 553

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, och ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	1 372 139	1 320 141
	Övrigt	0	204 407
		1 372 139	1 524 548

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	El	12 862	6 251
	Vatten och Avlopp	180 979	131 088
	Fastighetsskötsel	3 174	6 147
	Bredband	46 500	59 191
	Avfallshantering	48 817	43 211
	Övrigt	0	38 750
		292 332	284 638

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Fastighetsskatt	0	26 190
	Ekonomisk Förvaltning	48 216	65 468
	Fastighetsförsäkring	55 532	75 885
	Övriga externa kostnader	7 175	13 865
		110 923	181 408

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	83 678 487	83 842 470
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	0	-163 983
	Utgående anskaffningsvärden	83 678 487	83 678 487
	Ingående avskrivningar	-2 016 482	-1 225 030
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-791 452	-791 452
	Utgående avskrivningar	-2 807 934	-2 016 482
	Redovisat värde	80 870 553	81 662 005

Not 6	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	22 812 000	22 812 000

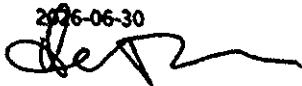
Föreningslån upptaget hos Solifast om 22 812 000 kr med bunden ränta om 4,27% t.o.m. 20 April 2028.
Lånet är amorteringsfritt under löptiden.

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-06-30

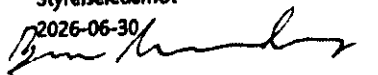
UNDERSKRIFTER

Stockholm

Henrik Barkström
Styrelseordförande
2026-06-30



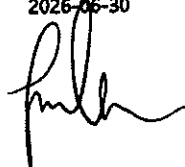
Björn Anderberg
Styrelseledamot
2026-06-30



Natalia Vdovina
Styrelseledamot
2026-06-30



Per Jonas Moen
Styrelseledamot
2026-06-30



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-30



Majica Jung
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3
Org.nr 769638-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3 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 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 revisionssed 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

Mitt 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 våra 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 Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3 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:

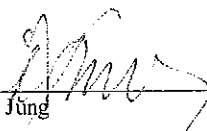
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Stockholm den 30/6/2026


Majka Jüng