

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3

769638-0802

Styrelsen för Brf Kårsta Park 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park 3, med säte i Stockholms kommun, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

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 2024 har det skett 2 överlåtelser.

Under kvartal 2 2023 har föreningen upptagit ett föreningslån om 22 812 000 kr, med en bunden ränta om 4,27 % med en löptid om 5 år. Lånet är amorteringsfritt under löptiden.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av A68 Redovisning AB.

Väsentliga händelser

Föreningen har haft en fordran på Brf Kårsta Park 4 om 159 630 kr. Bolaget var satt i konkurs och den har nu avslutats. Fordran har därför avskrivits.

Föreningen har en kvarvarande fordran om 266 237 kronor på Kårsta 3 AB som per den 19 mars 2024 har inlett en konkurs. Den kvarvarande fordran avser medel som skulle skjutas till föreningen i samband med att föreningens förvaltning har överlämnats till medlemmarna.

Denna fordran är att betrakta som osäker, men styrelsen övervakar föreningens intressen under konkursprocessen och har skickat krav på slutreglering. Fordran kvarstår i balansräkningen.

Under 2024 riktade Kårsta Park 3 ett skadeståndskrav mot en tidigare ledamot i föreningens styrelse och representant för Kårsta 3 AB och Kårsta Holding. Kravet omfattar totalt 2 221 600 kronor. Kravet är inte upptaget i balansräkningen.

Vederbörande person beviljades inte ansvarsfrihet vid föreningsstämman den 19 juni 2024. Det blir upp till den kommande styrelsen att hantera detta ärende och ta beslut vad som är vägen framåt.

Föreningen tog under 2024 ett kortfristig lån av Vallentuna Apartments AB på 250 000 kronor för att täcka underskott. Räntan är satt till två procent, och lånet amorteras löpande under två år.

Föreningen har betalt felaktig fastighetsskatt då föreningen i ett tidigt skede inte genomförde en fastighetstaxering. Styrelsen har under året varit i kontakt med Skatteverket för att rätta till detta. Utsikten är en återbetalning på cirka 50 000 kr under 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 320	1 319	277	
Resultat efter finansiella poster	-710	-319	-231	
Soliditet %	72	72	29	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	824	775		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	86	10		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	14 249	14 249		
Sparande (kr) per kvadratmeter	51	296		
Räntekänslighet %	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	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 440 000	16 890 000	-230 941	-318 803	59 780 256
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-318 803	318 803	0
Årets resultat				-710 166	-710 166
Belopp vid årets utgång	43 440 000	16 890 000	-549 744	-710 166	59 070 090

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-549 744
Årets resultat	-710 166
Summa	-1 259 910

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 259 910
Summa	-1 259 910

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 320 141	1 319 143
Övriga rörelseintäkter		204 407	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 524 548	1 319 143
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-284 638	-53 942
Övriga externa kostnader	4	-181 408	-112 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-791 452	-793 067
Summa rörelsekostnader		-1 257 498	-959 121
 Rörelseresultat		267 050	360 022
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-977 220	-678 825
Summa finansiella poster		-977 216	-678 825
 Resultat efter finansiella poster		-710 166	-318 803
 Resultat före skatt		-710 166	-318 803
 Årets resultat		-710 166	-318 803

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	81 662 005	82 617 440
Summa materiella anläggningstillgångar		81 662 005	82 617 440
Summa anläggningstillgångar		81 662 005	82 617 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		197 458	409 842
Övriga fordringar		266 245	353 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 000	5 785
Summa kortfristiga fordringar		473 703	768 815
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		122 553	107 574
Summa kassa och bank		122 553	107 574
Summa omsättningstillgångar		596 256	876 389
SUMMA TILLGÅNGAR		82 258 261	83 493 829

	2024-12-31	2023-12-31
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>	<i>60 330 000</i>	<i>60 330 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-549 744	-230 941
Årets resultat	-710 166	-318 803
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 259 910</i>	<i>-549 744</i>
Summa eget kapital	59 070 090	59 780 256
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	22 812 000	22 812 000
Summa långfristiga skulder	22 812 000	22 812 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	85 686	863 724
Övriga skulder	249 999	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 486	37 849
Summa kortfristiga skulder	376 171	901 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	82 258 261	83 493 829

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	267 050	360 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	791 452	793 067
Erlagd ränta	-977 216	-678 825
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>81 286</i>	<i>474 264</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	295 111	-753 452
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-525 401	-23 740 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-149 004	-24 019 847
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	163 983	7 193 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163 983	7 193 801
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	33 865 000
Upptagna lån	0	22 812 000
Amortering av lån	0	-40 202 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	16 474 505
Årets kassaflöde	14 979	-351 541
Likvida medel vid årets början	107 574	459 115
Likvida medel vid årets slut	122 553	107 574

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	2024	2023
	Årsavgifter	1 320 141	1 241 554
	Övrigt	204 407	77 593
		1 524 548	1 319 147

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	6 251	15 784
	Ekonomisk Förvaltning	0	24 010
	Vatten och Avlopp	131 088	0
	Fastighetsskötsel	6 147	0
	Bredband	59 191	0
	Avfallshantering	43 211	0
	Övrigt	38 750	14 148
		284 638	53 942

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsskatt	26 190	0
	Ekonomisk Förvaltning	65 468	50 537
	Företagsförsäkringar	75 885	49 100
	Övriga externa kostnader	13 865	12 475
		181 408	112 112

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	83 842 470	91 036 271
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-163 983	-7 193 801
	Utgående anskaffningsvärden	83 678 487	83 842 470
	Ingående avskrivningar	-1 225 030	-431 963
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-791 452	-793 067
	Utgående avskrivningar	-2 016 482	-1 225 030
	Redovisat värde	81 662 005	82 617 440

Not 6	Förfallotid skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<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.

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Henrik Barkström
2025-05-20



Björn Anderberg
2025-05-20



Natalia Vdovina
2025-05-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20



Maja 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 2024.

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 2024-12-31 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. Risker 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 Kårsta Park 3 för räkenskapsåret 2024 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 20 Maj 2025



Majka Jung