

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2

769636-5092

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2 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 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Kårsta Park 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

Verksamheten

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 18 Juli 2018. Föreningen gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 Februari 2021. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket den 21 Juni 2021.

Fakta om vår fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Kårsta-Rickeby 2:72, 2:73, 2:75, 2:143, 2:144 i Vallentuna Kommun.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Dina Försäkring AB inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har per den 1 Januari 2026 bytt ekonomisk förvaltare från A68 Redovisning AB till SBC.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Föreningen har under 2025 registrerat 1 stycken överlåtelsen.

Väsentliga händelser

Föreningen har under 2025 haft förhandlingar i tingsrätten avseende en stämningsansökan som inlämnats mot föreningen av PA Contractor AB.

Twisten hade sin grund i en tvist avseende entreprenaden för föreningen mellan Omnires AB och PA Contractor.

Tingsrätten fattade dom om att föreningen skall till PA Contractor AB betala ett belopp om 2,9 MSEK.

Detta har finansierats genom ett tillägslån om 1 843 000 kr samt att föreningens medlemmar har lånat in resterande belopp om 948 463 kr. Medlemslånet kommer efter godkännande från hyresnämnden konverteras till kapitaltillskott under 2026.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 455	1 108	918	977
Resultat efter finansiella poster	-713	-591	-631	-619
Soliditet %	64	65	68	68
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	906	690	572	558
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	288	84	19	37
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	15 008	13 851	13 993	14 171
Sparande (kr) per kvadratmeter	14	90	58	70
Räntekänslighet %	17	20	24,5	25,4
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	91,7

Nettoomsättningen avviker med tidigare år om 31% då man dels höjde avgifter i december 2024 om 30 %, samt ytterligare 6% i november 2025.

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	36 680 600	12 485 000	-1 852 312	-590 531	46 722 757
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-590 531	590 531	0
Årets resultat				-712 534	-712 534
Belopp vid årets utgång	36 680 600	12 485 000	-2 442 843	-712 534	46 010 223

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 442 843
Årets resultat	-712 534
<i>Summa</i>	<i>-3 155 377</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 155 377
<i>Summa</i>	<i>-3 155 377</i>

Föreningens 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			
Nettoomsättning	2	1 454 906	1 107 528
Summa rörelseintäkter.		1 454 906	1 107 528
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-599 713	-266 914
Övriga externa kostnader		-55 997	-38 639
Personalkostnader		-27 164	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-734 488	-734 488
Summa rörelsekostnader		-1 417 362	-1 040 041
Rörelseresultat		37 544	67 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 459	-658 018
Summa finansiella poster		-750 078	-658 018
Resultat efter finansiella poster		-712 534	-590 531
Resultat före skatt		-712 534	-590 531
Årets resultat		-712 534	-590 531

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	71 150 687	71 885 175
Summa materiella anläggningstillgångar		71 150 687	71 885 175
Summa anläggningstillgångar		71 150 687	71 885 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175 228	43 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 237	30 184
Summa kortfristiga fordringar		207 465	73 984
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		103 206	3 234
Summa kassa och bank		103 206	3 234
Summa omsättningstillgångar		310 671	77 218
SUMMA TILLGÅNGAR		71 461 358	71 962 393

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	49 165 600	49 165 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>49 165 600</i>	<i>49 165 600</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 442 843	-1 852 312
Årets resultat	-712 534	-590 531
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 155 377</i>	<i>-2 442 843</i>
Summa eget kapital	46 010 223	46 722 757
Långfristiga skulder		
	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	23 802 638	22 231 350
Övriga skulder	948 463	0
Summa långfristiga skulder	24 751 101	22 231 350
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	285 750	0
Leverantörsskulder	286 984	56 031
Övriga skulder	285	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 015	2 952 255
Summa kortfristiga skulder	700 034	3 008 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	71 461 358	71 962 393

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 544	67 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	734 488	734 488
- Omklassificeringar	0	-2 909 218
Erlagd ränta	-750 078	-658 018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>21 954</i>	<i>-2 765 261</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-133 481	102 156
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	211 499	2 630 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99 972	-32 382
Årets kassaflöde	99 972	-32 382
Likvida medel vid årets början	3 234	35 616
Likvida medel vid årets slut	103 206	3 234

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 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 , ventikation	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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Nettoomsättning	1 454 906	1 107 528
	Summa	1 454 906	1 107 528

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Vatten och avlopp	455 323	116 775
	Fastighetsförsäkringar	53 314	49 000
	El- och nätavgifter	6 935	17 251
	Bredband	46 500	48 051
	Städning och renhållning	37 641	35 836
		599 713	266 913

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	74 763 215	71 853 997
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	0	2 909 218
	Utgående anskaffningsvärden	74 763 215	74 763 215
	Ingående avskrivningar	-2 878 041	-2 143 553
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-734 488	-734 488
	Utgående avskrivningar	-3 612 529	-2 878 041
	Redovisat värde	71 150 686	71 885 174

Not 5	Förfallotid skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Obligationslån</i>		
	Förfaller senare än 5 år	23 802 638	22 231 350

Föreningslånet är uppbundet hos Danske Bank med 2 delar (inklusive den del om 285 750 kr som förfaller inom 12 månader);

12 970 474 kr 3,010% t.o.m. 31 Mars 2027

11 117 914 kr 3,190% t.o.m. 30 April 2028

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	127 015	91 174
	Övriga upplupna kostnader och intäkter	0	40 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 015	131 174

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Victor Sagmeister

Matthias Jansson

Patrik Bohlin

Marcus Tysk

Min revisionsberättelse har lämnats

Majka Jung
Revisor

Document history

The authenticity of the signatures can be validated using any service approved by the relevant digital authorities.
For validation with Adobe Acrobat Reader, please use the built-in signature verification tools.
If this document is printed, the electronic signatures will not be included and therefore cannot be validated.

Document details

Document name:	Completed signing:
BRF Kårsta Park 2 Årsredovisning 2025	2026-04-10 12:18:36.00013
Document ID:	SHA-512:
68bd3658-8581-4106-8437-e981accc2893	5d00ff0a2f4b156ef7a130920f23f91887702749da62 06dcc79c6a74de5fd82126181a14d43153baa7272619 a07550a67f608bac0940e7a6094889a0ff04f4cd
Document sent by:	
Majka Jung	

Activity log

The following individuals have approved the contents of this document through their electronic signatures and confirmed that the provided information is accurate.

RECIPIENT	ACTION	SIGN METHOD
VICTOR JOHAN SAGMEISTER vsagmeister@gmail.com 1988/12/30	Signed 2026-04-11T23:03	BANKID
	Authenticated 2026-04-10T12:31	Email - Security code
MATTHIAS JANSSON eclipse.matte@gmail.com 1985/07/09	Signed 2026-04-10T15:02	BANKID
	Authenticated 2026-04-10T15:02	Email - Security code



RECIPIENT	ACTION	SIGN METHOD
MAJKA JUNG KANIEWSKA majka@sanatak.com 1960/01/26	Signed 2026-04-12T10:21	BANKID
	Authenticated 2026-04-12T10:21	Email - Security code
PATRIK BOHLIN patrik.c.bohlin@gmail.com 1987/08/28	Signed 2026-04-10T19:18	BANKID
	Authenticated 2026-04-10T19:17	Email - Security code
Marcus Robert Tysk Karlsson marcustyskkarlsson@hotmail.com 1996/07/28	Signed 2026-04-10T14:46	BANKID
	Authenticated 2026-04-10T14:45	Email - Security code

Attachments

There are no attachments related to this document.