

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget KRot 3
559119-5754

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-19.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Martin Zetterström, Styrelseledamot
2026-05-29

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget KRot 3 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Ägarförhållande

Företaget är ett dotterbolag till Merbona Invest AB, org nr 559130-1634 med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret fortsatt arbetet med att 3D-ombilda fastigheten.

Under året har bolaget även påbörjat stamreoveringar i fastigheten. Arbetena var per balansdagen ännu inte slutförda.

Bolaget har under räkenskapsåret skrivit upp värdet på marken till bedömt marknadsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 814	9 884	9 447	8 922
Resultat efter finansiella poster	1 880	4 189	5 505	3 394
Soliditet (%)	10,1	9,3	10,1	8,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	0	12 534 027	-1 388 375	11 195 652
Justering uppskjuten skatt			-25 334 038		-25 334 038
Balanseras i ny räkning			-1 388 375	1 388 375	0
Uppskrivning mark		34 847 108			34 847 108
Årets resultat				-3 597 879	-3 597 879
Belopp vid årets utgång	50 000	34 847 108	-14 188 386	-3 597 879	17 110 843

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 188 387
årets förlust	-3 597 879

-17 786 266

behandlas så att
i ny räkning överföres

-17 786 266

-17 786 266

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		10 814 115	9 883 975
Övriga rörelseintäkter		1 922	27 525
		10 816 037	9 911 500
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-4 312 412	-3 540 774
Övriga externa kostnader		-62 332	-75 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 314 392	-1 072 176
		-7 689 136	-4 688 174
Rörelseresultat		3 126 901	5 223 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186 706	403 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 433 914	-1 437 656
		-1 247 208	-1 034 080
Resultat efter finansiella poster		1 879 693	4 189 246
Bokslutsdispositioner	3	-6 406 902	-5 460 000
Resultat före skatt		-4 527 209	-1 270 754
Skatt på årets resultat	4	929 330	-117 621
Årets resultat		-3 597 879	-1 388 375

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	172 720 526	129 214 734
		172 720 526	129 214 734
Summa anläggningstillgångar		172 720 526	129 214 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		139 232	98 399
Övriga fordringar		831 003	336 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 682	6 280
		1 082 917	441 423
<i>Kassa och bank</i>		11 926 062	9 452 580
Summa omsättningstillgångar		13 008 979	9 894 003
SUMMA TILLGÅNGAR		185 729 505	139 108 737

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	6	34 847 108	0
		34 897 108	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 188 387	12 534 026
Årets resultat		-3 597 879	-1 388 375
		-17 786 266	11 145 651
Summa eget kapital		17 110 842	11 195 651
Periodiseringsfonder		2 113 471	2 113 471
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	33 445 645	0
Summa avsättningar		33 445 645	0
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		124 639 794	119 770 839
Övriga skulder		497 435	497 435
Summa långfristiga skulder		125 137 229	120 268 274
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 844 827	582 519
Skatteskulder		-107	157 516
Övriga skulder		3 545 658	3 311 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 531 940	1 480 070
Summa kortfristiga skulder		7 922 318	5 531 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 729 505	139 108 737

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Grund, gård och terrassbjälklag	50 år
Stomme	100 år
Fasad	30 år
Tak	30 år
Lägenheter	30 år
Lokaler	30 år
VVS-installationer	30 år
Elinstallationer	30 år
FTX aggregat	30 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	1 433 041	1 437 472
Övriga räntekostnader	873	184
	1 433 914	1 437 656

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
--	-------------	-------------

Lämnade koncernbidrag	6 406 902	5 460 000
	6 406 902	5 460 000

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Aktuell skatt	0	-117 621
Uppskjuten skatt	929 330	0
Skatt på årets resultat	929 330	-117 621

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 794 156	134 519 111
Inköp	2 932 139	1 275 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 726 295	135 794 156
Ingående avskrivningar	-6 579 422	-5 507 246
Årets avskrivningar	-3 314 392	-1 072 176
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 893 814	-6 579 422
Årets uppskrivningar av mark	43 888 045	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	43 888 045	0
Utgående redovisat värde	172 720 526	129 214 734

Not 6 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	34 847 108	0
Belopp vid årets utgång	34 847 108	0

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	25 334 038	0
Årets avsättningar	8 111 607	0
Belopp vid årets utgång	33 445 645	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller inom fem år efter balansdagen	-124 639 794	-119 770 839
	-124 639 794	-119 770 839

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Arbona AB med organisationsnummer 556541-8869 med säte i Stockholm.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Martin Zetterström
Martin Zetterström
Verkställande direktör
2026-05-06

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-11

Åsa Dahlgren
Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget KRot 3
Org.nr 559119-5754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget KRot 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget KRot 3s 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 bolagsstämman 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 Fastighetsaktiebolaget KRot 3 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget KRot 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Fastighetsaktiebolaget KRot 3 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Umeå 2026-05-11

Åsa Dahlgren

Åsa Dahlgren
Auktoriserad revisor