

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik
769641-8644

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik får härmed avge 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende och hotellverksamhet åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag. Marken innehas med äganderätt och fastigheten har ännu inte del i en samfällighet. Underhållsplan har upprättats och stäcker sig över åren 2023-2073.

Föreningen har sitt säte i Strömstad.

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kungbäck 1:247 i Strömstads kommun.

Medlemsinformation

Förändring av medlemsantal	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	22
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
<u>Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret</u>	<u>0</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Bostadsrättsföreningen innehar 56 bostadsrätter. Varje bostadsrätt har en area på 35 kvm. När byggnationen är slutförd kommer föreningen ha 154 bostadsrätter med total bostadsarea om 5 390 kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023 (9 mån)
Nettoomsättning	803	184	0
Resultat efter finansiella poster	-19 276	-6 922	-129 818
Soliditet (%)	6,1	5,2	neg
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	294	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter (kr/kvm)	131 582	0	0
Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)	-8 087	0	0
Räntekänslighet (%)	44 726	140 843	0
Energikostnad per kvadratmeter (kr/kvm)	267	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	131 582	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72	96	0

Nettoomsättningen har ökat till följd av att föreningen börjat få in medlemsavgifter för bostadsrätterna.

Verksamhetens resultat innebär i år en förlust eftersom fastigheten fram tills räkenskapsårets ingång har varit under byggnation och de intäkter som inkommit inte täcker föreningens kostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden finansieras av årsavgifterna.

Specifika nyckeltal för bostadsrättsföreningar har fram tills räkenskapsåret 2025 inte varit relevanta, då bostadsrättsföreningen varit i uppförandeskedet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 701 969	123 685 855	7 290	-129 824 832	-6 922 432	37 647 850
Ökning av insatskapital	22 450 332					22 450 332
Justering av uppskrivet belopp från tidigare år		-36 517 156		13 901 600		-22 615 556
Disposition av föregående års resultat:				-6 922 432	6 922 432	0
Fond för yttre underhåll			4 584	-4 584		0
Ianspråkstagande av uppskrivningsfond		-720 596		720 596		0
Årets resultat					-19 088 607	-19 088 607
Belopp vid årets utgång	73 152 301	86 448 103	11 874	-122 129 652	-19 088 607	18 394 019

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-136 747 264
avsättning till fond för yttre underhåll	-4 584
justering av uppskrivet belopp från tidigare år	14 622 196
årets förlust	-19 088 607
	-141 218 259

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-141 218 259
	-141 218 259

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		802 936	183 794
Övriga intäkter		24 617	0
		827 553	183 794
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-960 114	-231 115
Övriga kostnader		-4 470 586	-1 985 510
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 238 277	-6
Övriga rörelsekostnader		-8	-57 140
		-8 668 985	-2 273 771
Rörelseresultat		-7 841 432	-2 089 977
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 987	113 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 551 118	-4 945 804
		-11 434 131	-4 832 455
Resultat efter finansiella poster		-19 275 563	-6 922 432
Resultat före skatt		-19 275 563	-6 922 432
Skatt på årets resultat		186 956	0
Årets resultat		-19 088 607	-6 922 432

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	298 602 337	170 781 989
Inventarier, verktyg och installationer	5	163 606	66 657
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	116 510 938
		298 765 943	287 359 584
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
Andra långfristiga fordringar	8	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		298 815 943	287 409 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 265	0
Avgifts- och hyresfordringar		88 169	0
Övriga fordringar		321 569	281 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 907	256 360
		513 910	538 030
<i>Kassa och bank</i>		210 745	42 613
Summa omsättningstillgångar		724 655	580 643
SUMMA TILLGÅNGAR		299 540 598	287 990 227

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		73 152 301	50 701 969
Uppskrivningsfond	9	86 448 103	87 168 699
Fond för yttre underhåll	10	11 874	7 290
		159 612 278	137 877 958

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-122 129 652	-115 923 232
Årets resultat		-19 088 607	-6 922 432
		-141 218 259	-122 845 664

Summa eget kapital

18 394 019 **15 032 294**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	11	22 428 600	22 615 556
Summa avsättningar		22 428 600	22 615 556

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	28 360 891	48 874 800
Övriga skulder		210 004 510	181 529 176
Summa långfristiga skulder		238 365 401	230 403 976

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	19 534 365	19 000 000
Leverantörsskulder		461 671	385 481
Övriga skulder		259 250	499 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 292	53 612
Summa kortfristiga skulder		20 352 578	19 938 401

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

299 540 598 **287 990 227**

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-7 841 432	-2 089 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 238 277	6
Erhållen ränta	116 987	113 349
Betald ränta	-11 551 118	-4 945 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-16 037 286	-6 922 426

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 265	0
Förändring av kortfristiga fordringar	27 385	-432 029
Förändring av leverantörsskulder	76 190	-369 977
Förändring av kortfristiga skulder	-196 378	-1 137 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-16 133 354	-8 861 754

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-14 644 636	-98 298 984
Ökning (-) / Minskning (+) av lånefordringar	0	-50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 644 636	-98 348 984

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	22 450 332	50 701 969
Lån kreditinstitut	-19 979 544	48 874 800
Övriga lån	28 475 334	6 272 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	30 946 122	105 848 874

Årets kassaflöde

168 132 -1 361 864

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	42 613	1 404 477
Likvida medel vid årets slut	210 745	42 613

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Rättelser av fel

Rättelse av fel från 2023 har skett avseende tillförd byggnad från dotterbolaget och uppskrivet belopp. Samtidigt justeras uppskrivningsfonden med uppskjuten skatteskuld med 20,6%. Jämförelseårets siffror har omräknats.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

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

Stomme och grund	75 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning vatten och avlopp	50 år
Fasad	40 år
Fönster	60 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Uteplats/balkong	50 år
Ventilation	20 år
Markanläggningar	5 år
Inventarier och verktyg	20 år
Installationer	30 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifter dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Energikostnad per kvadratmeter (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerade med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna dividerade med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

I årsavgiften ingår inte kostnader för uppvärmning, hushållsel, vatten och avlopp samt hemförsäkring.

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	576 617	177 080
Intäkter Current	63 503	0
Övrigt	162 816	6 714
	802 936	183 794

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El, vatten och avlopp	522 983	179 442
Städ, reparationer och underhåll	195 750	29 778
Fastighetsskatt	15 280	15 280
Vidarefakturerade kostnader	147 262	6 615
Fastighetsförsäkring	59 124	0
Övrigt	19 715	0
	960 114	231 115

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 997 734	60 997 734
Inköp	401 703	0
Omklassificeringar	130 649 480	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 048 917	60 997 734
Årets avskrivningar	-2 323 283	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 283	0
Ingående uppskrivningar	109 784 255	109 784 255
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-907 552	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	108 876 703	109 784 255
Utgående redovisat värde	298 602 337	170 781 989
Taxeringsvärden byggnader	728 000	728 000
Taxeringsvärden mark	800 000	800 000
	1 528 000	1 528 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 663	0
Inköp	0	66 663
Omklassificeringar	104 391	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 054	66 663
Ingående avskrivningar	-6	0
Årets avskrivningar	-7 442	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 448	-6
Utgående redovisat värde	163 606	66 657

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 510 938	18 278 615
Inköp	14 242 933	95 327 933
Omklassificeringar	-130 753 871	0
Förskott för byggnader och mark	0	2 800 000
Pågående inköp inventarier	0	104 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	116 510 938
Utgående redovisat värde	0	116 510 938

Not 7 Andelar i koncernföretag

Avser 100% innehav i BoMer Fastighets AB

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 685 855	123 685 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 685 855	123 685 855
Ingående nedskrivningar	-123 685 855	-123 685 855
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-123 685 855	-123 685 855
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Tillkommande fordringar	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	87 168 699	87 168 699
Ianspråkstagande av uppskrivningsfond	-720 596	0
Belopp vid årets utgång	86 448 103	87 168 699

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående reservering enligt stadgar	7 290	2 706
Årets reservering enligt stadgar	4 584	4 584
	11 874	7 290

Not 11 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader på byggnader och mark.

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	22 615 556	22 615 556
Årets förändring	-186 956	0
Belopp vid årets utgång	22 428 600	22 615 556

Not 12 Skulder som avser flera poster

Föreningens byggnadskreditiv om 28 360 891 kronor övertrasseras med 534 365 kronor. Total skuld om 28 895 256 kronor samt föreningens amorteringsfria banklån om 19 000 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	28 360 891	48 874 800
	28 360 891	48 874 800
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	19 534 365	19 000 000
	19 534 365	19 000 000

Årsredovisningen beslutades den 30 juni 2026

Strömstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Marcus Engebretsen
Ordförande

Joern Lyshoel

Marcus Alexander Kraft-Engbretsen

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

Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.06.2026 18:08

SENT BY OWNER:

Sara Ek Fliesberg • 30.06.2026 15:21

DOCUMENT ID:

Hyl417rZ7Gx

ENVELOPE ID:

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

DOCUMENT NAME:

ÅR för signering.pdf

14 pages

SHA-512:

689663450f0b6e645d4b483982361fd19ebf2f53dc387ef
9caed413b6488f31908864520a4be8a9de9124415af77e
ea4c35e3f1b4cc3116c1a26e4fa356a067c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jørn Bertil Lyshoel joern.lyshoel@wilhelmse n.com	 Signed Authenticated	30.06.2026 15:31 30.06.2026 15:31	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 72/08/14) IP: 195.159.231.42
2. Thor Marcus Engebretsen marcus@cassinis.no	 Signed Authenticated	30.06.2026 15:51 30.06.2026 15:51	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/03/30) IP: 62.92.215.248
3. Marcus Kraft-Engebretse n marcus.a@bomer.no	 Signed Authenticated	30.06.2026 17:55 30.06.2026 17:55	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 00/09/27) IP: 62.92.215.248
4. BJÖRN THOMAS MICHAEL OLOFSSON thomas.olofsson@bakertil ly.se	 Signed Authenticated	30.06.2026 18:08 30.06.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/30) IP: 91.195.155.70

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. ÅR för signering.pdf-pAdES-r1B1mBbXfx.pdf (371172 bytes)	f8c13311f37194fa42725fd1910a34b6957af30d72b1944ebd2562ba2f3115e8b579c88502cab4231945ee738996111069e9a61d460426fe7fd6cd23855b0815
2. ÅR för signering.pdf-pAdES-H1S1QHZQMg.pdf (371164 bytes)	5fc3f073a20ee054b5fe237e74944c51592cf62953ed54a7570146780fa1b742eed170fd37d2a7f8010338f4c9c53fe21c10619104dc399b002f745b883380d3
3. ÅR för signering.pdf-pAdES-BJgrJ7Sb7zg.pdf (371150 bytes)	c48dd3b3e22b879fa7c46a327d4936215bf360f4f0da75c76517c0647f00dc3ceb249d78f36d7761cd4b39e3ffbc661559dddc61ce4503498ede0dc03a1e8fbd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed