Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen BoMer Kungsvik

769641-8644

Räkenskapsåret

2025

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
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.

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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.

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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**
Finansiella anläggningstillgångar			
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			
Kortfristiga fordringar			
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**
Kassa och bank		210 745	42 613
Summa omsättningstillgångar		**724 655**	**580 643**
SUMMA TILLGÅNGAR		**299 540 598**	**287 990 227**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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	12		
Skulder till kreditinstitut		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	12		
Skulder till kreditinstitut		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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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.

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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.

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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**

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

Årsredovisningen beslutades den 30 juni 2026

Strömstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Marcus Engebretsen
Ordförande

Joern Lyshoel

Marcus Alexander Kraft-Engebretsen

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

Thomas Olofsson
Auktoriserad revisor

r14kQrWmGx-Hyl417rZ7Gx

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:
689663450f0b6e645d4b483982361fd19ebf2f53dc387ef9caed413b6488f31908864520a4be8a9de9124415af77eea4c35e3f1b4cc3116c1a26e4fa356a067c

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**	**Signed**	**30.06.2026 15:31**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 72/08/14)**
joern.lyshoel@wilhelmsen.com	Authenticated	30.06.2026 15:31	Low	IP: 195.159.231.42
2. **Thor Marcus Engebretsen**	**Signed**	**30.06.2026 15:51**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 75/03/30)**
marcus@cassinis.no	Authenticated	30.06.2026 15:51	Low	IP: 62.92.215.248
3. **Marcus Kraft-Engebretsen**	**Signed**	**30.06.2026 17:55**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 00/09/27)**
marcus.a@bomer.no	Authenticated	30.06.2026 17:55	Low	IP: 62.92.215.248
4. **BJÖRN THOMAS MICHAEL OLOFSSON**	**Signed**	**30.06.2026 18:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1965/09/30)**
thomas.olofsson@bakertilly.se	Authenticated	30.06.2026 18:02	Low	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