

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Dykaren

769639-4977

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dykaren 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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen och stadgarna registrerades 2021-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiskaplan registrerades 2022-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Öckerö kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.om. årsstämman
Victor Nystedt	Ordförande	2027
Axel Nilsson	Ledamot	2026
Nicklas Lathvenis	Ledamot	2026
Andreas Andersson	Suppleant	2026
Per Granström	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald t.om. årsstämman
Camilla Wallhult	2026

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-03

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Öckerö Hönö 27:1, 27:2, 27:3, med därpå uppförda byggnader med 9 bostadslägenheter i 3 parhus och 3 st fristående hus samt tillhörande p-platser. Byggnaderna uppfördes 2022. Fastighetens adress är Dykarevägen 1-9.

Fastigheternas totalyta är 488,3 kvm, varav 488,3 kvm utgör lägenhetsyta.

Alla lägenheter har en egen frånluftsvärmepump för vattenburen golvvärme och varmvatten. Lägenheterna har egna abonnemang för hushållsel.

Föreningen tillhandahåller kallvatten och sophantering.

Underhåll

Föreningen avsätter till underhållsfond enligt den ekonomiska planen med 51 kr per kvm. Föreningens fastigheter är nyproducerade år 2022 och inget underhållsplan har ännu upprättad.

Bostäder och lokaler

<i>Antal</i>	<i>Typ</i>	<i>Total yta</i>
3 st	Lägenheter 1 ROK	73,5 kvm
6 st	Lägenheter 3 ROK	414,8 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<i>Avtal</i>	<i>Leverantörer</i>
El leverantörer	Ellevio & GodEl
Ekonomisk förvaltning	Talenom AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter årets slut.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsensord

Allt rullar på bra. Vi hjälps åt med både gräsklippning och snöskottning och alla i föreningen kommer väl överens.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31:3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31:3 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början: 15

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid årets slut: 15

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst avsett antalet innehavare.

Föreningens ekonomiÅrsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifter senast den 1 april 2025 då avgiften höjdes med 2%, enligt den ekonomiska planen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	-148	-202	-219	-126
Soliditet (%)	81,9	81,9	81,8	81,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	974,6	922,1	863,7	818,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 819,8	11 933,1	12 069,1	12 205,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	221,4	110,6	76,4	12,2
Räntekänslighet (%)	12,1	12,9	14,0	14,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	139,8	124,3	142,7	144,8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0
Nettoomsättning	476	450	422	200

År 2022 avser rörelsens intäkter endast 6 månader. Nyckeltal knutna till kr/kvm har år 2022 omräknats för att vara jämförbara med senare år som avser 12 månader.

Upplysning vid förlust

Föreningens gör en förlust vilket bland annat är en följd av årets avskrivningar vilka inte påverkar likviditeten.

Bostadsföreningens fastigheter är uppförda år 2022 och föreningen har inga framtida återinvesteringar och underhåll i närtid. Varje år görs en utvärdering av avgifterna för att säkra föreningens ekonomiska åtagande avseende räntor och amorteringar på föreningenslån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 360 000	48 830	-394 805	-202 414	26 811 611
Disposition av föregående års resultat:			-202 414	202 414	0
Avsättning till underhållsfond		24 903	-24 903		0
Årets resultat				-148 318	-148 318
Belopp vid årets utgång	27 360 000	73 733	-622 122	-148 318	26 663 293

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-622 122
årets förlust	-148 318
	-770 440
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	24 903
i ny räkning överföres	-795 343
	-770 440

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

Bostadsrättsföreningen Dykaren
Org.nr 769639-4977

5 (13)

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	475 891	450 251
		475 891	450 251
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	0	0
Driftskostnader	4	-114 807	-106 482
Övriga kostnader	5	-46 234	-42 444
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 433	-256 433
		-417 474	-405 359
Rörelseresultat		58 417	44 892
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 811	-247 308
		-206 735	-247 306
Resultat efter finansiella poster		-148 318	-202 414
Resultat före skatt		-148 318	-202 414
Årets resultat		-148 318	-202 414

Bostadsrättsföreningen Dykaren
Org.nr 769639-4977

6 (13)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 337 430	32 593 863
		32 337 430	32 593 863
Summa anläggningstillgångar		32 337 430	32 593 863
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 699	15 536
Övriga fordringar		170	168
		5 869	15 704
<i>Kassa och bank</i>	8	200 829	111 698
Summa omsättningstillgångar		206 698	127 402
SUMMA TILLGÅNGAR		32 544 128	32 721 265

Bostadsrättsföreningen Dykaren
Org.nr 769639-4977

7 (13)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 360 000	27 360 000
Fond för yttre underhåll	9	73 733	48 830
		27 433 733	27 408 830
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-622 122	-394 805
Årets resultat		-148 318	-202 414
		-770 440	-597 219
Summa eget kapital		26 663 293	26 811 611
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	0	0
Summa avsättningar		0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 705 216	5 760 546
Summa långfristiga skulder		5 705 216	5 760 546
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	66 396	66 396
Leverantörsskulder		16 168	12 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93 055	70 554
Summa kortfristiga skulder		175 619	149 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 544 128	32 721 265

Bostadsrättsföreningen Dykaren
Org.nr 769639-4977

8 (13)

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-148 318	-202 414
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 433	256 433
Betald skatt	-2	-43 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	108 113	10 451
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	9 837	-1 603
Förändring av leverantörsskulder	4 010	942
Förändring av kortfristiga skulder	22 501	-4 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 461	5 358
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-55 330	-66 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 330	-66 396
Årets kassaflöde	89 131	-61 038
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	111 698	172 736
Likvida medel vid årets slut	200 829	111 698

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 underhållsplan.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,84%-4,0%
-----------	------------

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, utranteras 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 mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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

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 kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	475 891	450 252
	475 891	450 252

I föreningens årsavgifter ingår vatten, el för gemensamma anläggningar, sophantering och upplåtelse av parkeringsplats.

Bostadsrättsföreningen Dykaren
Org.nr 769639-4977

11 (13)

Not 3 Planerat underhåll

	2025	2024
Bostäder	0	0
	0	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vatten & Avlopp, sophantering	93 844	67 776
Fastighets El	6 339	6 306
Fastighetsskötsel	0	18 750
Försäkringar	14 624	13 650
	114 807	106 482

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	41 118	39 584
Bankkostnader	1 705	1 402
Övriga kostnader	3 411	1 458
	46 234	42 444

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 236 000	33 236 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 236 000	33 236 000
Ingående avskrivningar	-642 137	-385 704
Årets avskrivningar	-256 433	-256 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 570	-642 137
Utgående redovisat värde	32 337 430	32 593 863
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	32 337 430	32 593 863

Not 8 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	130 754	111 698
Bankmedel Underhållsfond	70 074	0
	200 828	111 698

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	73 733	48 830
	73 733	48 830

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Belopp vid årets utgång	0	0

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 771 612 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 705 216	5 760 546
	5 705 216	5 760 546
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	66 396	66 396
	66 396	66 396

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 600 000	6 600 000
	6 600 000	6 600 000

Bostadsrättsföreningen Dykaren
Org.nr 769639-4977

13 (13)

Årsredovisningen beslutades den 28 mars 2026

Hönö

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Victor Nystedt
Ordförande

Axel Nilsson

Nicklas Lathvenis

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

Camilla Wallhult
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 769639-4977 Bostadsrättsföreningen Dykaren för 20250101-20251231.pdf
Checksumma: 1373f92f49a454f6a52d3452f75872699676fcf87adbeccce05d4f18cc1c4dfb
Skickad: 2026-04-28 kl 08:03

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: VICTOR NYSTEDT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-28 kl 08:17



Digitalt signerad av: AXEL NILSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-28 kl 08:19



Digitalt signerad av: Nicklas Lathvenis
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-28 kl 09:27



Digitalt signerad av: CAMILLA WALLHULT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-28 kl 13:13

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>