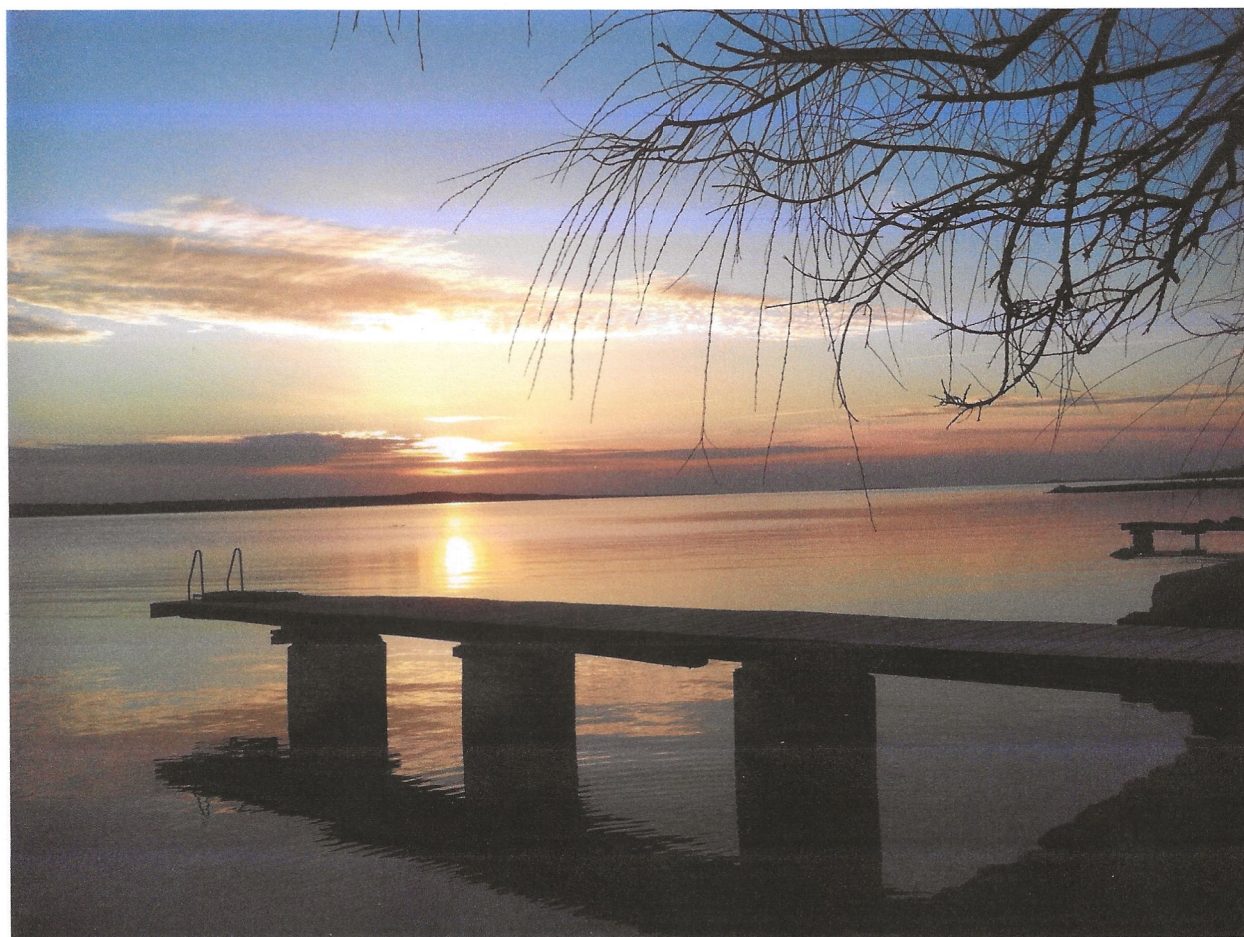


Årsredovisning 2025



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 tom 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Beteckning	Bunge Stucks 1:281
Kommun	Gotlands kommun
Adress	Strandvägen 23, Fårösund
Län	Gotlands län
Tomtareal	Ca 950 kvm
Lägenhetsarea	Ca 556 kvm
Källare mm	Ca 60 kvm
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Fördjupad översiktsplan fastställd 2004-08-16
Byggnader	Flerbostadshus med <ul style="list-style-type: none">- 1 suterrängplan- 2 plan- 1 inrett vindsplan
Taxeringskod	320 Hyreshusenhet

Föreningens bostadsrätter

Föreningens 9 bostadsrätter:

- 7 lgh om 2 rum och kök
- 1 lgh om 3 rum och kök
- 1 lgh om 4 rum och kök.

Två lägenheter i suterrängplan med egen uteplats.

Fyra lägenheter har terrasser med fin utsikt över sundet.

Övriga lägenheter har liten balkong.

Till varje lägenhet hör ett litet källarförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gotland AB.

Fastighetens historia

Fårösund ligger vid havet med utsikt mot Fårö. Fram till slutet av 1930-talet var orten ett stilla färjeläge för färjor till och från Fårö men under perioden slutet på 30-talet fram till nedläggningen år 2000 präglades Fårösund av regementet KA3:s verksamhet. Fårösund är förutom namnet på samhället också namnet på sundet mellan "Storön" och Fårö.

Fastigheten Bunge Stucks 1:281 är belägen centralt i samhället Fårösund och begränsas i öster av sundet, i väster av Strandvägen och i norr och söder av staket till grannfastigheterna. Till fastigheten hör även en liten brygga för mindre båtar och bad samt en fristående vedeldad bastu. Bastun som är på 8,5 kvm är uppförd under 2018 av föreningens medlemmar.

Detaljplanen för Fårösund anger att området närmast vattenbrynet får bebyggas med uthus, sjöbod, bastu eller liknande men dock inte för boendeändamål. Fastigheten är mycket vackert belägen och trädgården ner mot sundet medger möjlighet till uteplatser och aktiviteter. Trots att Gotland har mer än 500 km strand så är det ovanligt med fastigheter som har direktkontakt med havet, vilket innebär att fastigheten har unika värden.

Byggnaden är ursprungligen uppförd i slutet av 1950-talet som ett så kallat lamellhus i två våningar med inredd vindsvåning. Karaktäristiskt för lamellhusen är att de är uppförda som två och trespännare vilket innebär 2-3 lägenheter per plan runt ett gemensamt trapphus i betong. Trespännaren har en ensidig lägenhet som omges av två genomgående lägenheter. Suterrängplanet har 2013 byggts till med en 1-plansdel som slagits samman med tidigare garage varvid 2 lägenheter i markplan och tillhörande uteplatser. I suterrängplanet finns även källarförråd och pannrum.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar

- registrerades hos Bolagsverket 2019-06-28
- medger uthyrning av bostaden så länge inte hyresgäst stör andra bostadsrättsinnehavare. Styrelsen har tolkningsrätt på störning.
- tillåter juridisk person som ägare.

Fastighetsförvaltning

Styrelsens har under perioden 2025-01-01 – 2025-12-31 svarat för den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har under denna period avhållit 19 protokollförda sammanträden. Föreningens suppleant har deltagit under samtliga styrelsemöten juni–december 2025.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2025.

Föreningens medlemmar svarar i huvudsak gemensamt för fastighetens skötsel. Från och med augusti 2022 anlitar vi städfirma för trappstädning varannan vecka.

Extern utförare har vid behov under 2025 tagits in för trädgårdsskötsel.

Lägenheternas andelstal i föreningen per 251231.

Lägenhet	Typ	Kvm	Andelstal
0901	2 rum och kök	68	12,23%
0902	2 rum och kök	58	10,43%
1001	2 rum och kök	54	9,71%
1002	2 rum och kök	41	7,38%
1003	2 rum och kök	58	10,43%
1101	3 rum och kök	73	13,13%
1102	4 rum och kök	85	15,29%
1201	2 rum och kök	59	10,61%
1202	2 rum och kök	60	10,79%
		556	100%

Händelser under det gångna verksamhetsåret

På föreningsstämma 2025-05-31 beslutades:

- att sittande styrelse kvarstår, bestående av:
Ann-Christine Gämling Ledamot
Patrik Söderberg Ledamot
Alexander Kristofersson Ledamot

Vid styrelsemöte 2025-06-10 beslutas att firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas var för sig av ledamöterna och att den konstituerade sig enligt följande:

Ann-Christine Gämling Ordförande samt kassör
Patricia Söderberg Ledamot
Alexander Kristofersson Ledamot

Suppleanter Ewa Majing

Revisor Bertil Eklund

Valberedning Ewa Majing
 Agneta Wallgren

Styrelsens inriktning för att tillgodose husets väsentliga underhållsbehov i enlighet med utredningen 2023 har under året fått stå tillbaka på grund av vattenskada i lägenhet nummer 0902.

Jurister är inkopplade då vi betraktar skadan som ett byggfel. Rättsskyddsförsäkring hos Länsförsäkringar är beviljad.

Under verksamhetsåret har en lägenhet sålts med lägenhetsnummer 1003.

Under verksamhetsåret har följande kostnader av betydande karaktär debiterats verksamheten:

- Byte av avloppsrör utanför huset. Kostnad 15 000:- debiterad *Materiella anläggningstillgångar*. Avskrivs under 5 år.
- Besiktning och bedömning av följskador efter vattenskada i lägenhet nr 0902. Kostnad 8 000:- debiterad Konsultarvoden
- Föreningens brygga är oljebehandlad.
Föreningen bjuder in till gemensam trädgårdsdag vår och höst.
Trädgårdsmöbler tas ut på våren och in på hösten.
Vi krattar, klipper gräs, rensar ogräs och skottar snö.
Redovisning och administration sköter vi själva.
Vår förenings ansvarsområde innefattar bl a:
 - fastighetens värmesystem (värmepanna, värmefläkt varmvattenberedare
 - belysning gemensamma utrymmen
 - regelbunden kontroll av fastighetens vind

Planerade åtgärder budgetåret 2026

Styrelsens arbete fortsätter i första hand med att få ett avslut i den pågående processen i ansvarsfrågan gällande vattenskadan i lägenhet nummer 0902. Kostnadsbildningen för föreningen är 2025-12-31 inte klarlagd där "byggherrens" ansvar samt omprövning av beslut från Länsförsäkringar ingår i den juridiska processen.

Därefter avser styrelsen återuppta sitt fokus på att driva renoveringsprocesserna framåt utan vare sig dröjsmål eller brådska. Fokuset kommer där fortfarande att ligga på att...

- säkerställa ett fullgott värmesystem, eftersom dagens system fungerar otillräckligt med kalla lägenheter som följd, samt
- presentera plan för stamrenovering (spolning eller byte, efter behov), och/eller
- presentera plan för åtgärd av fastighetens fönster.

Föreningens avgifter

Föreningens avgifter för år 2026 fastställdes i oktober månad enligt beslut vid årsstämman 2025-05-31.

Föreningens medlemmar informeras 2025-10-12 om en 10% höjning av avgiften perioden 2026-01-01—2026-12-31.

Värme, vatten samt upplåten parkeringsplats ingår i avgiften.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Noteringar:

- Föreningen har lån på totalt 4 167 614 hos Länsförsäkringar Hypotek AB.
Ränteläget under året har diskuterats kontinuerligt.
Lånet har den 1 januari 2026 en rörlig 3 månaders ränta till en räntesats på 2,99 %.
- Amorteringen på lånet har under verksamhetsåret varit 52 008.
Amorteringen kommer under nästa verksamhetsår att motsvara den årliga avskrivningen på fastigheten (52 500 kr).
- Markarbete vid källarnedgång (kostnad 28 410) har aktiverats som markanläggning 2016 och avskrivs med 5%/år.
- CTC Ecoair värmefläkt (kostnad 119 477) har aktiverats som byggnadsinventarium 2018 och avskrivs under 15 år.
- Bastubyggnad (kostnad 64 335) har aktiverats som byggnad 2018 och avskrivs med 0,5%/år.
- Avloppsrör utanför fastigheten (kostnad 15 000) har aktiverats som markanläggning 2025 och avskrivs under 5 år.
- Avloppsrör utanför fastigheten (kostnad 20 063) har aktiverats som markanläggning 2024 och avskrivs under 5 år.
- Isolering av fastighetens vind (kostnad 38 793) har aktiverats som byggnadsinventarium 2024 och avskrivs under 5 år.
- Totala avskrivningar, byggnad, byggnadsinventarier samt markanläggning är 76 976 kr under verksamhetsåret.
- Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
- Föreningens räkenskaper är i balans.

Väsentliga avgiftshöjningar de senaste åren, tillsammans med återgång i räntenivåer och energipriser sedan topparna här om året, gör att föreningens ekonomi är god i förhållande till löpande kostnader. Det kvarstår ändå att den enligt styrelsens bedömning är otillräcklig för renoveringarna som behövs. Vårt låneutrymme är en begränsning, och vid investeringar kan en egen insats från föreningens sida vara förutsättningen för goda lånevillkor. Styrelsen överväger att initiera en diskussion med alla medlemmar om förutsättningarna för ett kapitaltillskott till föreningen, för att utan brådska möjliggöra ett välinformerat och välförankrat beslut om det skulle visa sig vara rätt väg att gå.

Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

Årets resultat:

Överförs till nästa budgetår 150 582 kr

Föreningens fonder

Yttre fond:

Ingående balans	52 805 kr
Årets avsättning	<u>9 000 kr</u>
Utgående balans	61 805 kr

Flerårsöversikt

Föreningens avgifter har höjts med 10% fr o m 2026-01-01.

Nyckeltal

Årsavgift/kvm	1 117 kr
Skuldsättning per kvm bostadsyta	7 496 kr
Sparande per kvm	423 kr
Räntekänslighet	7,8 %
Energikostnad per kvm	241 kr
<i>Hushållsel debiteras resp innehavare</i>	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92 %

Kassaflödesanalys	2025-01-01 -2025-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	150 583
Justeringar som inte ingår i kassaflödet	76 976
Skattekonto	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	
Före förändring av rörelsekapitalet	227 559
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet	
Förändring av kortfristiga skulder	-20 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 307
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 000
Finansieringsverksamhet	
Amortering av lån	-52 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 008
Årets kassaflöde	140 244
Likvida medel vid årets början	346 673
Likvida medel vid årets slut	486 917

Spec av nettoomsättning årsavgifter

I föreningens avgifter ingår kostnader för värme, vatten samt parkeringsplats.

Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Resultaträkning		
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	564 828	537 924
El mot förbrukning	42 513	45 383
Övriga intäkter	4 239	4 024
Ränta	2 595	5 489
Rörelsens intäkter	614 175	592 820
Rörelsens kostnader		
Energi	-133 866	-136 993
Vatten, avlopp, sopor	-41 212	-41 199
Renhållning och städning	-11 750	-11 750
Rep och underhåll	-12 566	-51 048
Yttre underhåll trädgård	-8 687	-1 320
Fastighetsskatt	-9 015	-9 015
Försäkring	-12 578	-12 212
Övriga fastighetskostnader	-0	-1 374
Förbrukningsmaterial	-350	-1 077
Övriga förvaltningskostnader	-6 184	-6 851
Konsultarvoden	-8 000	-0
Bankkostnader	-1 000	-1 000
Rörelseresultat före avskrivningar	245 208	273 839
Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader	-52 820	-52 820
Avskrivning byggn inv	-15 724	-15 724
Avskrivning markanläggningar	-8 432	-5 432
Rörelseresultat	291 991	245 005
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader	-141 408	-208 223
Resultat efter finansiella poster	150 583	36 782
Årets resultat	150 583	36 782

Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

Balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader Bunge Stucks 1:281	9 930 625	9 983 445
Mark	2 634 000	2 634 000
Byggnadsinventarier CTC Ecoair	55 757	63 722
Markanläggningar	38 249	31 681
Isolering av vinden	23 275	31 034
Summa materiella anläggningstillgångar	12 681 906	12 743 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Summa anläggningstillgångar	12 681 906	12 743 882
Omsättningstillgångar		
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto LF bank	486 917	346 673
Summa omsättningstillgångar	486 917	346 673
Summa tillgångar	13 168 823	13 090 555
Eget kapital och skulder		
Skattekonto	0	-0
Eget kapital		
Upplåtelseavgifter	-8 621 600	-8 621 600
Yttre fond	-61 805	-52 805
Vinst/förlust föregående år	-108 663	-80 880
Redovisat resultat	-141 583	-27 782
Summa eget kapital	-8 933 651	-8 783 067
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån Länsförsäkringar	- 4 167 614	-4 219 622
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-67 559	-87 866
Summa eget kapital och skulder	-13 168 823	-13 090 555

Upprättandedatum för räkenskapsåret 2025

2026-03-26

Styrelsen

Fårösund 4 april 2026



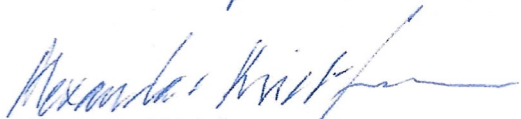
Ann-Christine Gämling

Fårösund 4 APRIL 2026



Patricia Söderberg

Stockholm 2 april 2026


Alexander Kristofersson