

## Årsredovisning 2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 tom 2022-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Information om verksamheten**

Föreningen 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.

### **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"><li>- 1 suterrängplan</li><li>- 2 plan</li><li>- 1 inrett vindsplan</li></ul>
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 2022-01-01 – 2022-12-31 svarat för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har under denna period avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2022.

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



- Under verksamhetsåret har en lägenhet sålts med lägenhetsnummer 1101.
- Justering och service på värmenät är utförd efter bortfall av värme i två element lägenhet nr 1001. Kostnaden 1 556:- debiterad *Reparation och underhåll.*
- Fastsättning av vindskiva på fastighetens norra sida. Kostnad 4865:- debiterad *Reparation och underhåll.*
- Framdragning av vatten till fastighetens bastu. I samband med detta är även elkabel dragen för ev framtida behov. Kostnad 8 179:- debiterad *Övriga fastighetskostnader.*
- Problem med trycket i värmesystemet felsökt och åtgärdat. Kostnad 4 688:- debiterad *Reparation och underhåll.*
- Föreningens brygga är oljebehandlad.  
Bastuns fönsterbågar är förbättrade med målning.  
Beskrining av buskar och träd är utfört vid en gemensam dag i oktober.  
Trädgårdsmöbler tas ut på våren och in på hösten.  
Vi krattar och klipper gräs.  
Perioden t o m juli månad har vi utfört trappstädning enligt schema månadsvis. Fr o m augusti månad anlitar vi städfirma varannan vecka.  
Redovisning och administration sköter vi själva.  
Vår förenings teknikgrupps ansvarsområde innefattar bl a:
  - fastighetens värmesystem (värmepanna, värmefläkt varmvattenberedare
  - belysning gemensamma utrymmen
  - regelbunden kontroll av fastighetens vind

#### **Planerade åtgärder budgetåret 2023**

- Kontroll av fastighetens vatten/avlopp.
- Kontroll av fuktskada bastu.
- Kontroll av avloppssystem lägh nr 0901 oh 0902.
- Service av fastighetens värmepanna.

### **Föreningens avgifter**

Föreningens avgifter för år 2023 fastställs i oktober månad enligt beslut vid årsstämman 2022-05-28.

Föreningens medlemmar informeras 2022-10-07 om en 15% höjning av avgiften perioden 2023-01-01—2023-06-30.

En ny bedömning ang 2023 års avgifter görs och informeras föreningens medlemmar i maj månad 2023.

Världslägets påverkan innebär hög inflation. Riksbanken höjer reporäntan. Elkostnaden har under året ökat med 33%. Räntekostnaden har under året ökat med 40%. Kostnader som under 2023 förväntas stiga ytterligare.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

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

#### **Noteringar:**

- Föreningen har lån på totalt 4 323 638 hos Länsförsäkringar Hypotek AB.  
Ränteläget under året har diskuterats kontinuerligt och varit svårbedömt.  
Lånet var bundet till en räntesats på 1,70% med förfallodatum 2022-05-31. Omförhandlat till en räntesats på 2,19% med förfallodatum 2022-09-30. Rörlig ränta 3,69% t o m 2022-10-13.  
Lånet är nu bundet till en räntesats på 3,99% med förfallodatum 2023-09-30.
- Amorteringen på lånet har under verksamhetsåret varit 52 008.  
Amorteringen kommer under nästa verksamhetsår att motsvara den årliga avskrivningen på fastigheten (52 500 kr).
- Elmätare och larmutrustning (kostnad 78 187) har aktiverats som byggnadsinventarium 2015 och är under verksamhetsåret 2019 avskrivna.
- Fiberanslutning (kostnad 48 900) har aktiverats som byggnadsinventarium 2016 och är under verksamhetsåret 2021 avskrivna.
- 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 på 15 år).
- Bastubyggnad (kostnad 64 335) har aktiverats som byggnad 2018 och avskrivs med 0,5%/år.
- Totala avskrivningar, byggnad, byggnadsinventarier samt markanläggning är 62 207 kr under verksamhetsåret.
- Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
- Föreningens räkenskaper är i balans.

# Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

---

## Nyckeltal

- Fastighetens belåningsgrad 34 %
- Lån per kvm bostadsyta 7 776 kr
- Genomsnittlig årsavgift/kvm 673 kr

## Styrelse

Styrelse har under det gångna verksamhetsåret varit:

Per Olov Sjöholm	Ordförande
Ann-Christine Gämling	Ledamot
Patrik Söderberg	Ledamot

## Revisor

Revisor har under det gångna verksamhetsåret 2022-01-01—2022-05-28 varit Ann-Kristin Jonsson samt 2022-05-29—2022-12-31 Bertil Eklund.

## Årets resultat:

Överförs till nästa budgetår	-1 968 kr
------------------------------	-----------

## Föreningens fonder

Yttre fond:

Ingående balans	43 805 kr
Årets avsättning	<u>0 kr</u>
Utgående balans	43 805 kr

# Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>		
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter	374 220	374 220
El mot förbrukning	55 092	32 806
Övriga intäkter	4 291	0
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Energi	-174 910	-132 011
Vatten, avlopp, sopor	-36 451	-37 525
Renhållning och städning	-7 275	0
Rep och underhåll	-12 035	-5 061
Yttre underhåll trädgård	-989	-7 402
Fastighetsskatt	-9 417	-9 417
Försäkring	-10 389	-10 089
Övriga fastighetskostnader	-8 319	-6 513
Förbrukningsmaterial	-1 236	-952
Övriga förvaltningskostnader	-6 654	-3 649
Bankkostnader	-1 000	-1 000
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>268 675</b>	<b>213 619</b>
<b>Avskrivningar av anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning byggnader	-52 822	-52 822
Avskrivning byggn inv	-7 965	-7 965
Avskrivning markanläggningar	-1 420	-1 420
<b>Rörelseresultat</b>	<b>62 207</b>	<b>62 207</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader	-104 689	-74 967
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 968</b>	<b>56 232</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 968</b>	<b>56 232</b>



**Bostadsrättsföreningen  
Strandvägen Fårösund**


Org nr 769624-5088

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader Bunge Stucks 1:281	10 089 087	10 141 909
Mark	2 634 000	2 634 000
Byggnadsinventarier CTC Ecoair	79 652	87 617
Markanläggning källarnedgång	18 470	19 890
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 821 209</b>	<b>12 883 416</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 821 209</b>	<b>12 883 416</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto LF bank	360 041	363 799
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>360 041</b>	<b>363 799</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>13 181 250</b>	<b>13 247 216</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Upplåtelseavgifter	-8 621 600	-8 621 600
Yttre fond	-43 805	-43 805
Vinst/förlust föregående år	-127 091	-79 858
Redovisat resultat	1 968	-47 233
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-8 790 528</b>	<b>-8 792 496</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån Länsförsäkringar	-4 323 638	-4 375 646
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-67 084	-79 074
	-4 390 722	-4 454 720
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>-13 181 250</b>	<b>-13 247 216</b>

**Styrelsen 2023-02-28**

  
Per Olov Sjöholm

  
Ann-Christine Gämling

  
Patrik Söderberg