

Årsredovisning 2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 tom 2021-12-31.

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">- 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 2021-01-01 – 2021-12-31 svarat för den ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har under denna period avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2021.

Föreningens medlemmar svarar gemensamt för fastighetens skötsel.

- Samtliga gamla termostater på elementen är nu utbytta. Kostnaden debiterad lägenhetsinnehavaren.
- Kodlås vid fastighetens entré är utbytt. Kostnaden 6 163:- debiterad *Övriga fastighetskostnader.*
- Renovering av ett fönster, lägenhet nr 1102 är utförd. *Kostnad 2 480:- debiterad Reparation och underhåll.*
- Rensning av avlopp, lägenhet nr 1101 är utförd. *Kostnad 1 738:- debiterad Reparation och underhåll.*
- Två stycken caféstolar samt två stycken solstolar är inköpta. Kostnad 956:- debiterad *Yttre underhåll trädgård.*
- Ett plommonträd är planterat på fastighetens västra sida. Kostnad 699:- *debiterad Yttre underhåll trädgård.*
- Föreningens brygga är oljebehandlad.
Bastuns fönsterbågar är förbättrade med målning samt dörren oljad.
Fastighetens yttre källardörr samt trappräcken vid entrén är målade.
Staketen vid parkeringen är oljade.
Skador på muren utmed Sundet är åtgärdade.
Beskrning 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.
Vi utför trappstädning enligt schema månadsvis.
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 2022

- Nytt vattenutkast placerat vid bastun samt förberedelse för framtida eldragning
- Fastsättning av vindskivor på fastighetens norra sida orsakat av vinterns stormar

Föreningens avgifter

Föreningens avgifter för år 2023 fastställs vid årsstämman 2022-05-28. Elpriset har under vintern 2021/2022 ökat väsentligt. Vatten och avlopp-avgifterna har stigit. Räntehöjningar är att förvänta.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Noteringar:

- Föreningen har lån på totalt 4 427 654 hos Länsförsäkringar Hypotek AB. Lånet är bundet och förfaller 2022-05-31 med räntesats 1,70%.
- 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 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.

Nyckeltal

• Fastighetens belåningsgrad	34 %
• Lån per kvm bostadsyta	7 870 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 varit Ann-Kristin Jonsson

Bostadsrättsföreningen

Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

Årets resultat:

Överförs till nästa budgetår	56 232 kr
------------------------------	-----------

Föreningens fonder

Yttre fond:

Ingående balans	34 805 kr
Årets avsättning	<u>9 000 kr</u>
Utgående balans	43 805 kr

Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultaträkning		
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	374 220	374 220
El mot förbrukning	32 806	31 555
Extraordinär intäkt	0	0
Övriga intäkter	0	3 959
Rörelsens kostnader		
Energi	-132 011	-80 857
Vatten, avlopp, sopor	-37 525	-38 121
Rep och underhåll	-5 061	-17 868
Yttre underhåll trädgård	-7 402	-11 914
Fastighetskatt	-9 417	-9 417
Försäkring	-10 089	-9 995
Övriga fastighetskostnader	-6 513	-1 179
Förbrukningsmaterial	-952	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 649	-5 795
Bankkostnader	-1 000	-1 000
Rörelseresultat före avskrivningar	213 619	176 146
Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader	-52 822	-52 822
Avskrivning byggn inv	-7 965	-17 745
Avskrivning markanläggningar	-1 420	-1 420
Rörelseresultat	62 207	113 966
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader	-74 967	-75 850
Resultat efter finansiella poster	56 232	85 750
Årets resultat	56 232	85 750

Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund

Org nr 769624-5088

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader Bunge Stucks 1:281	10 141 909	10 194 731
Mark	2 634 000	2 634 000
Byggnadsinventarier CTC Ecoair	87 617	95 582
Byggn inventarie Fiberanslutning	0	0
Markanläggning källarnedgång	19 890	21 310
Summa materiella anläggningstillgångar	12 883 416	12 945 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Summa anläggningstillgångar	12 883 416	12 945 623
Omsättningstillgångar		
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto LF bank	363 799	276 952
Summa omsättningstillgångar	363 799	276 952
Summa tillgångar	13 247 216	13 222 575
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Upplåtelseavgifter	-8 621 600	-8 621 600
Yttre fond	-43 805	-34 805
Vinst/förlust föregående år	-79 858	-3 108
Redovisat resultat	-47 233	-76 750
Summa eget kapital	-8 792 496	-8 736 263
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån Länsförsäkringar	-4 375 646	-4 427 654
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-79 074	-58 658
	-4 454 720	-4 486 312
Summa eget kapital och skulder	-13 247 216	-13 222 575

Styrelsen 2022-03-23


Per Olov Sjöholm


Ann-Christine Gämling


Patrik Söderberg