

Årsredovisning 2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägen Fårösund, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 tom 2024-12-31.

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 - 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 trespannare vilket innebär 2-3 lägenheter per plan runt ett gemensamt trapphus i betong. Trespannaren 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 2024-01-01 – 2024-12-31 svarat för den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Styrelsen har under denna period avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2024.

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

Lägenheternas andelstal i föreningen per 231231.

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 2024-05-18 beslutades:

- att sittande styrelse kvarstår, bestående av:

Ann-Christine Gämling	Ledamot
Patrik Söderberg	Ledamot
Alexander Kristofersson	Ledamot

Vid styrelsemöte 2024-05-27 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	Gunilla Ljung
-------------	---------------

Revisor	Bertil Eklund
---------	---------------

Valberedning	Ewa Majing Agneta Wallgren
--------------	-------------------------------

Styrelsens arbete har varit fortsatt inriktat på åtgärder för att tillgodose husets väsentliga underhållsbehov framöver på ett samordnat och kostnadseffektivt sätt, i enlighet med utredningen 2023. Ett antal relativt små åtgärder under 2024 tycks ha gett god effekt, i och för sig. Behovet kvarstår på sikt av de större åtgärder som diskuterats – rörrenovering, fönsterrenovering, förstärkning av värmesystemet etc. Vi har prioriterat arbetet med frågan om värmesystemet, eftersom lägenheterna högst upp var mycket kalla vintern 2023/2024. (Vindsisoleringen kan kostnadseffektivt ha löst en del av problemet men en helhetslösning återstår ändå att få klar.)

Under verksamhetsåret har en lägenhet sålts med lägenhetsnummer 1002.

Under verksamhetsåret har följande kostnader av betydande karaktär debiterats verksamheten:

- Rengöring av husets ventilationssystem. Kostnaden 9 375:- debiterad *Reparation och underhåll*.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt justering av husets ventilation. Kostnad 19 509:- debiterad *Reparation och underhåll*.
- Byte av avloppsrör utanför huset. Kostnad 20 063:- debiterad *Materiella anläggningstillgångar*. Avskrivs under 5 år.
- Isolering av husets vind. Kostnad 38 793:- debiterad *Materiella anläggningstillgångar*. Avskrivs under 5 år.
- Reparation av husets värmefläkt. Kostnad 2 813:- debiterad *Reparation och underhåll*.
- Underhållsåtgärder utförda under året utifrån besiktningsprotokoll Visby Ark daterad 2023-09-11. Samt byte av takplatta. Kostnad 19 351:- debiterad *Reparation och underhåll*.
- Föreningens brygga är oljebehandlad.
Bastuns fönsterbågar är förbättrade med målning.
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 2025

Styrelsens arbete kring renoveringsbehoven fortsätter utan vare sig dröjsmål eller brådska, med fokus på att det som görs ska göras ordentligt. Fokus 2025 ligger 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 2025 fastställs i oktober månad enligt beslut vid årsstämman 2024-05-18.

Föreningens medlemmar informeras 2024-10-11 om en 5% höjning av avgiften perioden 2025-01-01—2025-12-31. Höjningen av avgifterna motsvarar väntade löpande kostnadsökningar under 2025.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Noteringar:

- Föreningen har lån på totalt 4 219 622 hos Länsförsäkringar Hypotek AB.
Ränteläget under året har diskuterats kontinuerligt.
Lånet har den 1 januari 2025 en rörlig 3 månaders ränta till en räntesats på 3,64 %.
- 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 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 73 976 kr under verksamhetsåret.
- Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
- Föreningens räkenskaper är i balans.

De större renoveringsåtgärder som huset behöver förutsätter starkare ekonomi i föreningen, vilket de senaste årens ränte- och energikostnader har försvårat. Just nu går räntor och energipriser i rätt riktning. Nuvarande avgiftsnivå bedöms kunna ge ett löpande årligt överskott i nuläget men är enligt styrelsens bedömning inte tillräckligt för renoveringarna. Ytterligare avgiftshöjningar bedöms behövas för att finansiera dem på ett effektivt sätt. Vårt låneutrymme är en begränsning, och vid investeringar kan en egen insats från föreningens sida vara förutsättningen för goda lånevillkor.

Årets resultat:

Överförs till nästa budgetår	36 782 kr
------------------------------	-----------

Föreningens fonder

Yttre fond:

Ingående balans	43 805 kr
Årets avsättning	<u>9 000 kr</u>
Utgående balans	52 805 kr

Flerårsöversikt

Föreningens avgifter har höjts med 5% fr o m 2025-01-01.
Avgiftshöjningen motsvarar förväntade löpande kostnadsökningar under år 2025.

Nyckeltal

Årsavgift/kvm	967 kr
Skuldsättning per kvm bostadsyta	7 589 kr
Sparande per kvm	305 kr
Räntekänslighet	7,8 %
Energikostnad per kvm	246 kr
<i>Hushållsel debiteras resp innehavare</i>	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90 %

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31**

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

36 782

Justeringar som inte ingår i kassaflödet

73 976

Skattekonto

9

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Före förändring av rörelsekapitalet

110 767

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga skulder

-5 289

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 289

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

-58 856

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-58 856

Finansieringsverksamhet

Amortering av lån

-52 008

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-52 008

Årets kassaflöde

-5 386

Likvida medel vid årets början

352 060

Likvida medel vid årets slut

346 673

Spec av nettoomsättning årsavgifter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultaträkning		
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter	537 924	430 344
El mot förbrukning	45 383	42 865
Övriga intäkter	4 024	28 758
Ränta	5 489	2 892
Rörelsens intäkter	592 820	504 859
Rörelsens kostnader		
Energi	-136 993	-136 499
Vatten, avlopp, sopor	-41 199	-39 057
Renhållning och städning	-11 750	-10 368
Rep och underhåll	-51 048	-41 871
Yttre underhåll trädgård	-1 320	-3 940
Fastighetsskatt	-9 015	-9 015
Försäkring	-12 212	-11 427
Övriga fastighetskostnader	-1 374	-2 215
Förbrukningsmaterial	-1 077	-1 064
Övriga förvaltningskostnader	-6 851	-8 835
Konsultarvoden	-0	-31 660
Bankkostnader	-1 000	-1 000
Övriga externa tjänster	-0	-4 924
Övriga externa tjänster avdragsgilla	-0	-1 674
Rörelseresultat före avskrivningar	273 839	303 549
Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader	-52 820	-52 822
Avskrivning byggn inv	-15 724	-7 965
Avskrivning markanläggningar	-5 432	-1 420
Rörelseresultat	245 005	139 102
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader	-208 223	-183 345
Resultat efter finansiella poster	36 782	-44 242
Årets resultat	36 782	-44 242

**Bostadsrättsföreningen
Strandvägen Fårösund**
Org nr 769624-5088

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader Bunge Stucks 1:281	9 983 445	10 036 265
Mark	2 634 000	2 634 000
Byggnadsinventarier CTC Ecoair	63 722	71 687
Markanläggningar	31 681	17 050
Isolering av vinden	31 034	-
Summa materiella anläggningstillgångar	12 743 882	12 759 002
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Summa anläggningstillgångar	12 743 882	12 759 002
 Omsättningstillgångar		
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto LF bank	346 673	352 060
Summa omsättningstillgångar	346 673	352 060
 Summa tillgångar	13 090 555	13 111 062
 Eget kapital och skulder		
Skattekonto	0	-8
 Eget kapital		
Upplåtelseavgifter	-8 621 600	-8 621 600
Yttre fond	-52 805	-43 805
Vinst/förlust föregående år	-80 880	-125 123
Redovisat resultat	-27 782	44 242
Summa eget kapital	-8 783 067	-8 746 285
 Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån Länsförsäkringar	-4 219 622	-4 271 630
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-87 866	-93 155
 Summa eget kapital och skulder	-13 090 555	-13 111 062

Styrelsen 2025-02-21


Ann-Christine Gämling


Patricia Söderberg


Alexander Kristofersson