

Årsredovisning för
Brf Sudereken
769621-9810

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Styrelsen för BRF SUDEREKEN får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2022

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gotland Öja Botarve 1:46

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-09-01. Bostadsrättsföreningen Sudereken är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten	
Registerbeteckning	Gotland Öja Botarve 1:46
Kommun	Gotland
Kommundel	Öja
Församling	Hoburgs Församling
Adress	Målargränd 2, 623 35 Burgsvik
Byggnadsår	1954, tillbyggt 1961-1962 Ombyggt till bostadsätter 2011-2018
Renoveringsår	I samband med ombyggnationen till bostadsätter dränerades grunden, målades fasad och fönster samt anpassades el och VVS installationer. Respektive bostadsrätt fick bl.a nya ytsikt, vitvaror och i bottenvåningen nya entrédörrar mot uteplats. Utvändig målning fasad och fönster. Målning väggar och tak i gemensamma utrymmen. Anläggning av pool. Målning av västra fasaden i C-huset och ommålning av vissa fönster 2019. Vintertäckning av plåt till poolen 2019. Inredning av träningsrum i källaren 2019-2020. Ny källarentre i C-huset 2020-2021. Ny entrédörr C-huset 2021. Staket runt poolen 2021.

Tomtareal	11 129 m ²
Boarea	26 lägenheter. Lägenhetsarea ca 1431 kvm, gemensamma ytor ca 1985 kvm. Total yta ca 3403 kvm.
Taxeringsvärde	Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 5 973 000 kronor.
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Öja Botarve 1:46 m.fl. tillägg
Servitut/Nyttjanderätt	Förmån, avtalsservitut; Väg och gångväg.
Ledn.last avtalsservitut;	Vatten och avlopp.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa

Som ett komplement till fastighetsförsäkringen har bostadsrättsförening tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- " Byte av varmvattenberedare och i samband med detta installation av elpatron.
- " Nytt pooltäck
- " Nytt avtal med Telia om leverans av TV och Bredband till samtliga lägenheter mot bakgrund av att tidigare TV-nätet släckts.
- " Utredning av föreningens varme, vatten och elinstallationer inför ev. framtida åtgärder tillsammans

- med installatör av nuvarande system (Incontrols AB) och Region Gotlands energicoach.
- " Åtgärd av vattenskada i pannrummet förorsakad av poolduschen.
- " Påbörjad avverkning av diverse träd, sly och buskage på östra sidan.
- " Byte av elleverantör från GEAB till Skellefteå kraft.
- " Ny ytterdörr till lgh 01:01
- " Ny balkongdörr

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag från styrelsen handlagts av Fleringe Stenkusten HB som även har upprättat förslag till årsredovisning.
Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Tony Båtelsson Alltjänst AB
Värme, leverantör av pellets och skötsel Pelletspanna	Rangfunds
Separat mätning värme och el	Tony Båtelsson Alltjänst AB
EI	GEAB tom oktober 2022 from 2022-11-01 Skellefteå Kraft
Vatten	Region Gotland
Sophämtning	Region Gotland
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk Förvaltning	Fleringe Stenkusten HB
Individuell mätning av värme	Brunata uppsagt 2022-10-07. Hälften av den totala värmekostanden debiteras sedan dess per kvm, resten står föreningen för.

Fastigheten är ansluten till Telias fibernät.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 december 2010. Nya stadgar registrerades 2022-10-06.

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna Leif Dahl, Tina Westberg och Annika Löfgren - välkomna i föreningen.

Styrelse och revisorer

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har 2022 haft följande sammansättning:

Johan Struwe	Ledamot Ordförande
Karin Bränström	Ledamot
Kerstin Hellström Isaksson	Ledamot Sekreterare

Följande medlemmar i styrelsen deltog fram till avflytt 2022

Helen Amborn	Kassör fram till årsstämman, därefter ledamot tom 30/11
Kristoffer Ekermark	Ledamot fram till årstämman

Nya styrelsemedlemmar from årstämman 2022

Anna Åberg	Kassör efter årstämman
Joakim Franke	Suppleant/ledamot from 1/12
Alexander Löfgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden samt en extra stämma utöver

årsstämman och ett medlemsmöte i december 2022. Samtliga möten var digitala via zoom.

Revisor Jesper Wikman, Swevik Revision Gotland AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Nyckeltal 2022

Årsavgift kr/kvm boyta	567 kr	(539 kr 2021)
Lån kr/kvm boyta	6 029 kr	(6 080 kr 2021)
Ränta kr/kvm boyta	98 kr	(87 kr 2021)

Föreningens anläggningskostnader består framför allt av kostnaderna för fastigheten Öja Botarve 1:46. Föreningens räntebärande nettoskuld uppgick till 8,628 miljoner kr per december 2022. Föreningen har under 2022 amorterat sina lån med 71 000 kr till Swedbank. Lånen till Storsudret och Noer om 525 934 förföll och ersattes med ett nytt lån i Swedbank på 525 000 kr. Den genomsnittliga räntan för föreningens räntebärande nettoskuld är 1,63%.

Föreningens totala intäkter uppgick till 959 223 kr. Medlemmarnas avgifter till föreningen uppgick till 811 578 kr vilket motsvarar 567 kr/kvm. Avgifterna har höjts 2022 med 2 %.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Summa intäkter	959 223	910 378	890 227	857 003
Resultat efter finansiella poster	-210 202	-108 413	-78 514	-127 172
Soliditet, %	58	58	58	58

Förändringar i eget kapital

	Inbetalade insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 135 595	461 010	11 328 956	-16 311 540	-108 413
Avsättning yttre fond		41 910		-41 910	
Disposition enl årsstämmobeslut				-108 413	108 413
Förändring uppskrivningsfond			-95 242	95 242	
Årets resultat					-210 202
Vid årets slut	17 135 595	502 920	11 233 714	-16 366 621	-210 202

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)	
ansamlad förlust	-16 419 953
försändring av uppskrivningsfond	95 242
stadgenlig avsättning till yttre underhållsfond	-41 910
årets resultat	-210 202
Totalt	-16 576 823

behandlas	
balanseras i ny räkning	-16 576 823
Summa	<u>-16 576 823</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter		811 578	771 136
Övriga intäkter	2	147 645	139 242
Summa intäkter		959 223	910 378
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-825 994	-689 524
Personalkostnader	3	-13 536	-15 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 471	-189 471
Summa rörelsekostnader		-1 029 001	-894 768
Rörelseresultat		-69 778	15 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 425	-124 023
Summa finansiella poster		-140 424	-124 023
Resultat efter finansiella poster		-210 202	-108 413
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-210 202	-108 413
Skatter			
Årets resultat		-210 202	-108 413

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 829 584	21 019 055
Summa materiella anläggningstillgångar		20 829 584	21 019 055
Summa anläggningstillgångar		20 829 584	21 019 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		189 876	124 495
Övriga fordringar		939	18 804
Summa kortfristiga fordringar		190 815	143 299
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		307 451	362 958
Summa kassa och bank		307 451	362 958
Summa omsättningstillgångar		498 266	506 257
SUMMA TILLGÅNGAR		21 327 850	21 525 312

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 135 595	17 135 595
Uppskrivningsfond		11 233 714	11 328 956
Yttre underhållsfond		502 920	461 010
Summa bundet eget kapital		28 872 229	28 925 561
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 366 621	-16 311 540
Årets resultat		-210 202	-108 413
Summa fritt eget kapital		-16 576 823	-16 419 953
Summa eget kapital		12 295 406	12 505 608
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	8 557 000	8 103 000
Summa långfristiga skulder		8 557 000	8 103 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		71 000	71 000
Leverantörsskulder		67 113	60 134
Skatteskulder		38 913	35 838
Övriga skulder		274	526 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 144	223 524
Summa kortfristiga skulder		475 444	916 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 327 850	21 525 312

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentliga restvärde.

Not 2 Övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ersättning el värme och vatten	145 044	135 245
Överlåtelseavgift	2 600	4 000
Summa	147 644	139 245

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en timanställd för hjälp med städning. Under 2022 betalades 10 304 kr ut i brutto lön. Arbetsgivaravgifter har betalats in med 3 232 kr.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	337 965	335 582
Skötselkostnader	187 196	145 074
Tony Båtelsson Alltjänst	117 472	23 244
Bredband	20 924	-
Bertly Appelqvist	-	43 288
	663 557	547 188
Förvaltningskostnader		
Fastighetsförsäkring	50 718	49 794
Förvaltningskostnader	61 875	45 957
Revision	12 375	15 375
Bankkostnader	1 299	931
Övriga externa tjänster	5 114	700
	131 381	112 757
Föreningens övriga kostnader	10 061	11 660
Fastighetsskatt	20 994	17 919
	31 055	29 579
	825 993	689 524

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 461 929	10 461 929
	<u>10 461 929</u>	<u>10 461 929</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-800 763	-706 534
-Årets avskrivning enligt plan	-94 229	-94 229
	<u>-894 992</u>	<u>-800 763</u>
Ingående uppskrivning	12 417 599	12 417 599
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	-1 059 710	-964 468
Årets avskrivning på uppskrivet värde	-95 242	-95 242
	<u>11 262 647</u>	<u>11 357 889</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>20 829 584</u>	<u>21 019 055</u>

Not 6 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	7 748 000	7 819 000
	<u>7 748 000</u>	<u>7 819 000</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	8 583 000	8 583 000
Summa ställda säkerheter	8 583 000	8 583 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga


Underskrifter

Burgsvik

den 5/5 2023

Johan Struwe


Anna Åberg


Kerstin Hellström Isaksson


Karin Bränström


Joakim Franke

Min revisionsberättelse har lämnats den

19/5 - 23


Jesper Wikman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sudereken
Org.nr. 769621-9810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sudereken för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sudereken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 19/5 2023



Jesper Wikman

Auktoriserad revisor