

Årsredovisning för  
**Brf Sudereken**  
769621-9810

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sudereken, 769621-9810 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

BRF SUDEREKEN  
769621-9810

Styrelsen för BRF SUDEREKEN får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2021

#### Förvaltningsberättelse

##### Verksamhet

##### 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 Öja 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
Renoveringsår	2011. Ny dränering, målning fasad, målning utsida fönster, nya ytskikt golv, målning väggar och tak i gemensamma uppvärmda utrymmen.
Tomtareal	11 129 m <sup>2</sup>
Boarea	26 lägenheter. Lägenhetsareal 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.

##### 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.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Tony Båtelsson Alltjänst tog över i november
Värme, leverantör av pellets och skötsel Pelletspanna	Rangfunds
Separat mätning värme och el	Brunata
El	GEAB
Vatten	Region Gotland
Sophämtning	Region Gotland
Bredband	Telia
Ekonomisk Förvaltning	Fleringe Stenkusten HB

Fastigheten har inte något gemensamt bredband men är ansluten till Telias fibernät.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 december 2010. Nya stadgar registrerades 2019.

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Styrelse och revisorer

Styrelse

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021 haft följande sammansättning:

Johan Struwe	Ledamot Ordförande
Karin Bränström	Ledamot
Kerstin Hellström Isaksson	Ledamot Sekreterare
Helen Amborn	Ledamot Kassör
Kristoffer Ekermark	Ledamot
Sofia Nord	Ledamot fram till sin avflytt hösten 2021.

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden via zoom samt ett medlemsmöte.

Revisor Jesper Wikman, Swevik Revision Gotland AB

Föreningens ekonomi

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

Nyckeltal 2021		
Årsavgift kr/kvm boyta	539 kr	(529 kr 2020)
Lån kr/kvm boyta	6 080 kr	(6 164 kr 2020)
Ränta kr/kvm boyta	87 kr	(99 kr 2020)

Föreningens anläggningskostnader består framför allt av kostnaderna för fastigheten Öja Botarve 1:46. Föreningens räntebärande nettoskuld uppgick till 8,174 miljoner kr per december 2021. Föreningen har under 2021 amorterat sina lån med 71 000 kr.

Den genomsnittliga räntan för föreningens räntebärande nettoskuld är 1,51%.

Föreningens totala intäkter uppgick till 910 378 kr. Medlemmarnas avgifter till föreningen uppgick till 771 136 kr vilket motsvarar 538 kr/kvm.

Avgifterna har höjts 2021 med 2 %.  
Årsavgifterna för 2021 följer den ekonomiska planen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång  
Byte av varmvattenberedare och isamband med detta installation av elpatron  
2 gemensamma städdagar har genomförts

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Summa intäkter	910 378	890 227	857 003	806 760
Resultat efter finansiella poster	-108 413	-78 514	-127 172	-273 661
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	419 100	11 424 198	-16 286 358	-78 514
Avsättning yttre fond		41 910		-41 910	
Disposition enl årsstämlobeslut				-78 514	78 514
Förändring uppskrivningsfond			-95 242	95 242	
Årets resultat					-108 413
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 135 595</b>	<b>461 010</b>	<b>11 328 956</b>	<b>-16 311 540</b>	<b>-108 413</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)	
ansamlad förlust	-16 269 630
stadgenlig avsättning till yttre underhållsfond	-41 910
årets resultat	-108 413
<b>Totalt</b>	<b>-16 419 953</b>
behandlas	
balanseras i ny räkning	16 419 953
<b>Summa</b>	<b>16 419 953</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter		771 136	757 359
Övriga intäkter	2	139 242	132 868
<b>Summa intäkter</b>		<b>910 378</b>	<b>890 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader	4	-689 524	-623 485
Personalkostnader	3	-15 773	-13 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 471	-189 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-894 768</b>	<b>-826 709</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 610</b>	<b>63 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 023	-142 032
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 023</b>	<b>-142 032</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 413</b>	<b>-78 514</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-108 413</b>	<b>-78 514</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 413</b>	<b>-78 514</b>

13

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	21 019 055	21 208 526
Summa materiella anläggningstillgångar		21 019 055	21 208 526
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 019 055	21 208 526
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		124 495	121 445
Övriga fordringar		18 804	18 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	3 567
Summa kortfristiga fordringar		143 299	143 841
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		362 958	395 987
Summa kassa och bank		362 958	395 987
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		506 257	539 828
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 525 312	21 748 354

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 135 595	17 135 595
Uppskrivningsfond		11 328 956	11 424 198
Reservfond		461 010	419 100
Summa bundet eget kapital		<u>28 925 561</u>	<u>28 978 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 311 540	-16 286 358
Årets resultat		-108 413	-78 514
Summa fritt eget kapital		<u>-16 419 953</u>	<u>-16 364 872</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 505 608</u>	<u>12 614 021</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	8 103 000	8 174 000
Summa långfristiga skulder		<u>8 103 000</u>	<u>8 174 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		71 000	71 000
Leverantörsskulder		60 134	56 536
Skatteskulder		35 838	35 838
Övriga skulder		526 208	576 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 524	220 751
Summa kortfristiga skulder		<u>916 704</u>	<u>960 333</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 525 312</u>	<u>21 748 354</u>

## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

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

### Not 2 Övriga intäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ersättning el värme och vatten	135 245	131 368
Överlåtelseavgift	4 000	1 500
<b>Summa</b>	<b>139 245</b>	<b>132 868</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en timanställd för hjälp med städning. Under 2021 betalades 12 006 kr ut i brutto lön. Arbetsgivaravgifter har betalats in med 3 767 kr.

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Driftskostnader	335 582	309 323
Skötselkostnader	145 074	137 525
Tony Båtelsson Alltjänst	23 244	-
Bertly Appelqvist	43 288	42 962
	547 188	489 810
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	49 794	47 955
Förvaltningskostnader	45 957	53 914
Revision	15 375	5 750
Bankkostnader	931	750
Övriga externa tjänster	700	-
	112 757	108 369
Föreningens övriga kostnader	11 660	7 387
Fastighetsskatt	17 919	17 919
	29 579	25 306
	<b>689 524</b>	<b>623 485</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-706 534	-612 305
-Årets avskrivning enligt plan	-94 229	-94 229
	<u>-800 763</u>	<u>-706 534</u>
Ingående uppskrivning	12 417 599	12 417 599
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	-964 468	-869 226
Årets avskrivning på uppskrivet värde	-95 242	-95 242
	<u>11 357 889</u>	<u>11 453 131</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 019 055</b>	<b>21 208 526</b>

### Not 6 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	7 819 000	7 890 000
	<u>7 819 000</u>	<u>7 890 000</u>

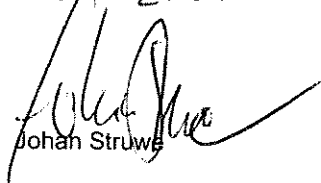
## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	8 583 000	8 583 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 583 000</b>	<b>8 583 000</b>

### Underskrifter

Burgsvik 220420

  
Johan Struwe

  
Helen Amborn

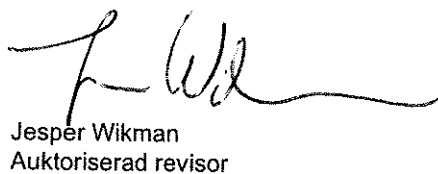
  
Kerstin Hellström Isaksson

  
Kristoffer Ekermark

  
Karin Bränström

Min revisionsberättelse har lämnats den

3/5 2022

  
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 2021.

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 2021 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

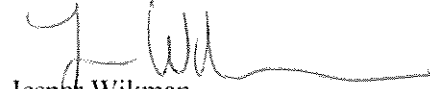
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsssed 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 3/5 2022



Jesper Wikman  
Auktoriserad revisor