

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1971 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Marcus Zingmark	Ordförande
William Hallner	Ledamot
Emil Jingstål	Ledamot
Björn Jönsson	Ledamot
Peter Carl-Gustav Öden	Ledamot

Sven Anders Fredrik Hällstrand	Suppleant
Thomas Nikas	Suppleant
Christofer Pontus Peter Starnefalk	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Anders Fredrik Hällstrand, Emil Jingstål, Thomas Nikas, Christofer Pontus Peter Starnefalk, Marcus Zingmark och Peter Carl-Gustav Öden.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Caj Abrahamsson	Ordinarie Intern
Håkan Boox	Suppleant Intern
Björn Lindroos	Suppleant Intern

### Valberedning

Thomas Djurhed	
Stefan Enarsson	
Lena Häggström	
Peter Ljungkvist	
Gunnar Molinder	Samman kallande
Thomas Möller	
Ulf Steinbach	
Lars Ullerfelt	
Marianne Westerberg	
Fredrik Åhlén	Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sätra 27:1	1970	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 10 småhus.

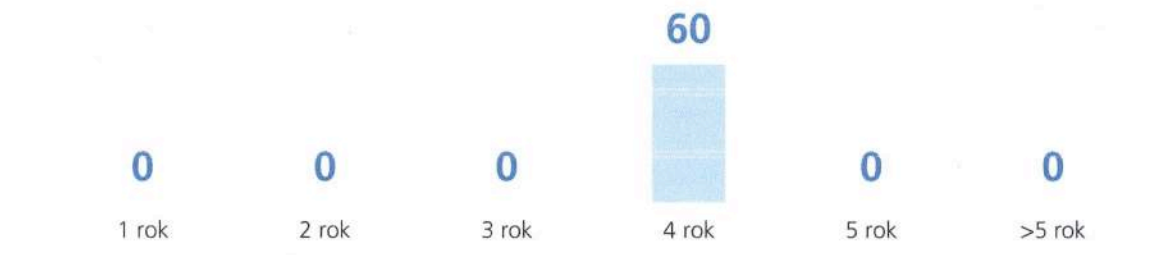
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 802 m<sup>2</sup>, varav 5 802 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1971 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grävning samt dränering gavel 18A, sms översyn platonmattor.	2021	
Renovering av boden vid planen	2021	Inklusive återställande av boden.
Dränering av gaveln 12A	2021	
Byte av brunnar i källare	2021	Hus 14 och 16. Arbetet planerat att fortsätta i hus 10, 12 och 18 efter årsskiftet 2021/2022.
Pågående byte av stuprör med självrensare	2021	Sker i samband med takrenovering.
Takrenovering	2021	Hus 2, 4, 6, 8, 10.
Uppgradering bredband 250/100 Mbit	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av stuprör med självrensare.	2022	Sker i samband med takrenovering.
Installation elmätare	2022	Arbetet har skjutits upp i och med pandemi Covid 19.
Takrenovering hus 12, 14, 16, 18 och 20.	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning & halkbekämpning	Maserfrakt
Kabel-tv	Tele2
Elavtal (grund)	Gävle Energi
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Serviceavtal	Lås & Nyckel
Internet	Gävle Energi

### Föreningens ekonomi

Styrelsen vill påtala för föreningen att vi anser att planering av stamrust, byte av VVS i bostäder, renovering av kulvertar med avlopp och dagvatten mellan hus och byte vattenledningar mellan hus kräver en samlad ekonomisk planering över längre tid.

Styrelsen ser behovet av en preliminär långtidsbudget som tar hänsyn till ovanstående i relation till föreningens intäkter som i stort sett uteslutande är avgifter som medlemmarna betalar.

Styrelsen har påbörjat arbetet med informationsinsamlande och har låtit påbörja vissa arbeten men menar att föreningen på sikt behöver få till skott en flerårsbudget för att med sparade medel och framtida intäkter efterleva underhållsplanen. Om större underhåll ska finansieras med lån så menar styrelsen att det är viktigt att planerade utgifter sker i relation till faktiska planerade utgifter.

Samma sak gäller avgiftshöjningar för löpande kostnader som föreningen har även om de i regel är lättare att räkna upp årligen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 7 %.

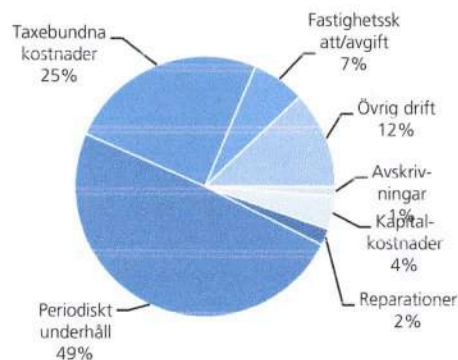
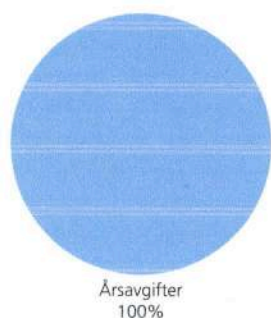
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 493 021</b>	<b>3 198 101</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 469 132	3 255 400
Finansiella intäkter	453	28
Minskning kortfristiga fordringar	25 902	0
Ökning av långfristiga skulder	5 050 000	15 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	538 228	118 003
	<b>9 083 715</b>	<b>19 073 431</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 411 780	3 810 157
Finansiella kostnader	278 815	118 805
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 549
	<b>6 690 595</b>	<b>3 938 511</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 886 141</b>	<b>2 493 021</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 393 120</b>	<b>-705 080</b>

*Köpte loss tomte  
höst 2020-21*

*Banklån  
Takrenovering*

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Pandemi/Covid 19 och Skyfallet 2021**

Räkenskapsåret 2021 är framförallt påverkat av två saker. Det ena är den pågående pandemin som medfört att arbeten som redan var planerade till exempel installation av separata elmätare för fördelning, uppgradering av fiber/internet och byte av expansionskärl inte påbörjats plan. Av samma anledning så har förarbete och planering av nödvändigt underhåll till exempel kallvattenledningar eller återupptagande av stamrust inte kommit lika långt som föreningen tidigare planerat.

Den andra stora faktorn som påverkar räkenskapsåret är skyfallet som drabbade oss den 18 augusti 2021. Föreningen har en fastighetsförsäkring men den har begränsningar och de preliminära beräkningarna som styrelsen har gjort visar att försäkringen troligtvis inte täcker återställandet avseende föreningens underhållsansvar. Utöver det så har omständigheterna inneburit att styrelsen bedömt att vi behöver göra en del arbeten i samband med rivning och återuppbyggnad av källarutrymmen till exempel byta brunnar.

Sammantaget så innebär ovanstående att en del kostnader skjutits för planerat underhåll som uteblivit men också att oplanerade kostnader uppstått framförallt som en följd av skyfallet.

### **Takreoveringen**

Inför räkenskapsåret så har föreningen planerat ett takbyte som efter mätningar och konsultation landat i att föreningen tagit in anbud om att renovera alla hustak. Något som tillkommit under arbetet är att Gästrike plåt föreslagit att förse alla skorstenar med ny plåt och att renovera alla entrétak och burspråk. Styrelsen har beslutat att göra ovanstående och även några andra mindre tillägsarbeten vilket finansieras genom lån som styrelsen tecknad under 2021.

### **Fördelning**

Som beskrivits ovan så är föreningens budget för 2021 planerad med förutsättningen att varje hushåll förses med enskild elmätare och att hushållselen betalas enskilt. Det skulle innebära en besparing för föreningen.

Gävle Energi har löpande under 2021 meddelat att de behöver avvakta med installationen av elmätare på grund av pandemin. När skyfallet drabbade oss med följden att föreningen behövde installera avfuktare i nästan hälften av alla källare så gjorde styrelsen bedömningen att föreningen ska avvakta ytterligare med att påbörja installationen av separata elmätare. Därför har inte föreningen övergått till fördelning år 2021.

### **Fuktskada gaveln 12A (juli 2021) / Dränering av gavel**

En lördag i juli 2021 så drabbades gaveln vid 12A av en vattenskada, troligtvis från vattenutkastet. Vattnet som trängde in i källarutrymmet skadade fastighet, ytskikt och lösöre. Samma källarutrymme drabbades igen av skyfallet den 18 augusti och har behövt saneras efter det.

Styrelsen har tagit hjälp av Ocab för besiktning och Asphalt & Gräv för åtgärdsförslag och beslutade att beställa arbetet att göra en ny dränering av gaveln då dräneringen bedömdes som undermålig och behövdes åtgärdas innan vintern. Gaveln har en ny dränering.

### **Stamrust**

Föreningen har tidigare haft en paus i anmälan och utförande av stamrust. Styrelsen har under räkenskapsåret meddelat att pausen är hävd eftersom föreningen tidigare beslutat att pausen gällde till årsmötet 2021. Styrelsen sen tagit emot ett antal intresseanmälningar och påbörjat informationsinsamling för att planera stamrust.

Styrelsen har med hjälp av VVS-Montörerna gjort en inventering. Mot bakgrund av vad som framkommit så har styrelsen gjort bedömningen att vi behöver avvakta med fortsatt stamrust för att planera med ett helhetsgrepp om resterande stamrust innan vi går vidare. Därför har inte de medel som budgeterats för stamrust använts. Däremot anser styrelsen att medlen kommer till användning inom relevant område då vi byter brunnar i alla källare som rivits efter skyfallet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	560	560	562
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 326	3 456	750	760
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	95	84	84	65
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	111	113	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	26	22	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	20	10	9
Soliditet (%)	0	9	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 301	-754	18	343
Nettoomsättning (tkr)	3 464	3 248	3 248	3 262

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 802 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	860 220	0	0	860 220
Fond för yttre underhåll	783 161	179 640	-316 523	920 044
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 643 381</b>	<b>179 640</b>	<b>-316 523</b>	<b>1 780 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	443 521	-179 640	-437 011	1 060 172
Årets resultat	-3 301 010	-3 301 010	753 534	-753 534
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 857 489</b>	<b>-3 480 650</b>	<b>316 523</b>	<b>306 638</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 214 108</b>	<b>-3 301 010</b>	<b>0</b>	<b>2 086 902</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 301 010
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	623 161
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 640
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 857 489</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats <b>att i ny räkning överförs</b>	783 161 <b>-2 074 328</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 464 407	3 248 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 725	7 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 469 132</b>	<b>3 255 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 035 248	-2 998 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 206	-663 253
Personalkostnader	Not 6	-153 325	-148 443
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 000	-80 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 491 780</b>	<b>-3 890 157</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 022 648</b>	<b>-634 757</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		453	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 815	-118 805
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 362</b>	<b>-118 777</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 301 010</b>	<b>-753 534</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 301 010</b>	<b>-753 534</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	20 128 560	20 208 560
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 128 560</b>	<b>20 208 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 128 560</b>	<b>20 208 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 931 108	2 565 271
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 931 108</b>	<b>2 565 271</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 381	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 381</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 932 489</b>	<b>2 565 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 061 049</b>	<b>22 773 831</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		860 220	860 220
Fond för yttre underhåll	Not 11	783 161	920 044
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 643 381</b>	<b>1 780 264</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		443 521	1 060 172
Årets resultat		-3 301 010	-753 534
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 857 489</b>	<b>306 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 214 108</b>	<b>2 086 902</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 562 000	15 540 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 562 000</b>	<b>15 540 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	540 000	4 512 000
Leverantörsskulder		705 159	223 057
Skatteskulder		125 702	55 538
Övriga skulder		47 564	47 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	294 732	308 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 713 157</b>	<b>5 146 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 061 049</b>	<b>22 773 831</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	87 år	87 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 464 400	3 248 400
Öresutjämning	7	0
	<b>3 464 407</b>	<b>3 248 400</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	150
Övriga intäkter	4 725	6 850
	<b>4 725</b>	<b>7 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	96 400
	Snöröjning/sandning	111 278	39 601
	Sotning	24 510	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 275
	Garage/parkering	200	0
	Gård	9 557	3 795
	Serviceavtal	22 500	0
	Förbrukningsmateriel	11 784	35 869
	Fordon	3 640	6 385
		<b>183 469</b>	<b>183 325</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	16 125
	Lås	1 338	0
	VVS	40 659	11 057
	Värmeanläggning/undercentral	0	181 400
	Elinstallationer	10 919	2 174
	Bredband	0	10 548
	Skador/klotter/skadegörelse	6 125	0
	Vattenskada	79 621	39 000
		<b>138 662</b>	<b>260 304</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	300 000	135 875
	VVS	34 563	0
	Stambyte	0	180 648
	Tak	2 585 000	0
	Mark/gård/utemiljö	414 159	0
		<b>3 333 722</b>	<b>316 523</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	551 074	484 656
	Värme	655 482	642 447
	Vatten	169 679	150 197
	Sophämtning/renhållning	154 421	142 323
	Grovsopor	144 068	6 076
		<b>1 674 724</b>	<b>1 425 699</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 135	67 247
	Självrisk	0	6 745
	Tomträttsavgäld	0	203 200
	Kabel-TV	40 425	39 740
	Bredband	142 428	142 428
		<b>255 988</b>	<b>459 360</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>448 683</b>	<b>353 250</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 035 248</b>	<b>2 998 461</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	0	645
	Föreningskostnader	438	438
	Styrelseomkostnader	1 411	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 363	2 240
	Förvaltningsarvode	68 512	67 080
	Administration	121 445	552 759
	Korttidsinventarier	17 980	9 812
	Konsultarvode	5 768	23 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 290	6 330
		<b>223 206</b>	<b>663 253</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	87 000	86 000
	Löner	33 300	31 500
	Sociala kostnader	33 025	30 943
		<b>153 325</b>	<b>148 443</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	80 000	80 000
		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 730 781	6 890 781
	Nyanskaffningar	0	15 840 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 730 781</b>	<b>22 730 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 522 221	-2 442 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 000	-80 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 602 221</b>	<b>-2 522 221</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 128 560</b>	<b>20 208 560</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 840 000	15 840 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 660 000	29 100 000
	Taxeringsvärde mark	20 220 000	18 000 000
		<b>59 880 000</b>	<b>47 100 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 880 000	47 100 000
		<b>59 880 000</b>	<b>47 100 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	431 787	431 787
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>431 787</b>	<b>431 787</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-431 787	-431 787
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-431 787</b>	<b>-431 787</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	46 348	46 975
	Skattefordran	0	25 275
	Klientmedel hos SBC	3 834 327	2 493 021
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>4 931 108</b>	<b>2 565 271</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	920 044	1 152 263
	Reservering enligt stadgar	179 640	141 300
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-316 523	-373 519
	<b>Vid årets slut</b>	<b>783 161</b>	<b>920 044</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,150 %	7 770 000	7 890 000	2025-08-25
	Swedbank	1,300 %	7 770 000	7 890 000	2028-08-01
	Handelsbanken	1,300 %	4 172 000	4 272 000	2026-12-30
	Handelsbanken	1,090 %	5 390 000	0	2026-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 102 000</b>	<b>20 052 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-540 000	-4 512 000	
			<b>24 562 000</b>	<b>15 540 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 402 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 692 000	20 192 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	7 000	0
	Sociala avgifter	2 199	0
	Ränta	1 624	10 725
	Avgifter och hyror	283 909	298 000
		<b>294 732</b>	<b>308 725</b>

### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

**Återställning av källare skadade av skyfallet 2021.** Föreningen har med hjälp av försäkringsbolaget Gjensidige anlitat HRB Service för återställande av de skador som uppstått på grund av skyfallet den 18 augusti 2021. HRB Service återställer i samtliga fall det som utgör föreningens underhållsansvar med undantag för de medlemmar som själva tagit emot ersättning för att sköta allt återställande.

HRB Service har även utfört visst rivningsarbete i de källare som inte omfattats av försäkring och kostnader för detta har inkommit under årsskiftet 2021/2022.

Framförallt så är det kostnader för återställning som kan inkomma efter årsskiftet fram till årsstämman 2022.

Det är sannolikt att de kvarvarande kostnader som fastighetsförsäkringen inte omfattar faktureras löpande under 2022.

Andra arbeten som uppstått till exempel behov att byta brunnar i källare faktureras också under 2022, troligtvis innan årsstämman.

**Takreovering** Gästrike plåt fortsätter reovering av taket enligt beställning. Renoveringen är finansierad genom lån. Fakturering av arbetet fortsätter under 2022.

**Fördelningsel** Installation av separata elmätare är angeläget och ska enligt styrelsebeslut påbörjas så snart som möjligt efter årsskiftet 2021/2022. Kostnader för arbetet bör faktureras under 2022.

**Expansionskärl** Byte av expansionskärl är uppskjutet och kostnad för bytet och arbetet bör komma under 2022.

**Stamrust** Mot bakgrund av inventering av stammar och VVS så har styrelsen diskuterat och börjat förbereda ett underlag för planering av fortsatt stamrust. Stammar och VVS har av VVS-montörerna bedömts nått slutet på sin livslängd och styrelsen arbetar vidare med förslaget. Allt tyder på att detta bör utgöra en stor kostnad när det fullföljs.

**Kulvert/avlopp mellan hus** Styrelsen har tagit hjälp av VVS teknik för filmning av avloppsstammar hus 14 och 16 för bedömning av teknisk livslängd. Filmningen var ett stickprov för att ha underlag för planering. Informationen vi fick var att avloppen under husen är i gott skick men att kulvertarna mellan husen är behov av åtgärd. Mer arbete och förberedelser krävs för beslut om åtgärder.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Gävle den 20 / 3 2022



Marcus Zingmark  
Ordförande




William Hallner  
Ledamot



Emil Jingstål  
Ledamot



Björn Jönsson  
Ledamot



Peter Carl-Gustav Öden  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2022



Caj Abrahamsson  
Intern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Mårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2021, får efter vår granskning avgiva följande berättelse.

Vid fullgörande av vårt uppdrag har vi granskat styrelsens årsredovisning, protokoll och handlingar som lämnat upplysningar om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.


Då vår granskning inte ger anledning till anmärkning beträffande överlämnade handlingar gällande föreningens ekonomi och förvaltning, tillstyrker undertecknade revisorer

att balansräkningen per 2021-12-31 fastställs samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2021.

Gävle i april 2022

  
Caj Abrahamsson

  
Björn Lindroos