



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2023.
- 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

William Hallner	Ordförande
Björn Jönsson	Ledamot
Thomas Nikas	Ledamot
Peter Tägtström	Ledamot

Bo Thomas Möller	Suppleant
Christofer Pontus Peter Starnefalk	Suppleant
Julia Goncharuk	Revisorsuppleant
Lars Tomas Lindgren	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

### Valberedning

Anders Andersson  
Johan Hummelgård  
Karl-Gerhard Jansson Sammankallande  
Seth Jansson  
Per Wennberg  
Mohammad Al Ess  
Håkan Boox  
Stefan Silverloo Sammankallande  
Julia Goncharuk  
Panagiotis Xanthoulis

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

### 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

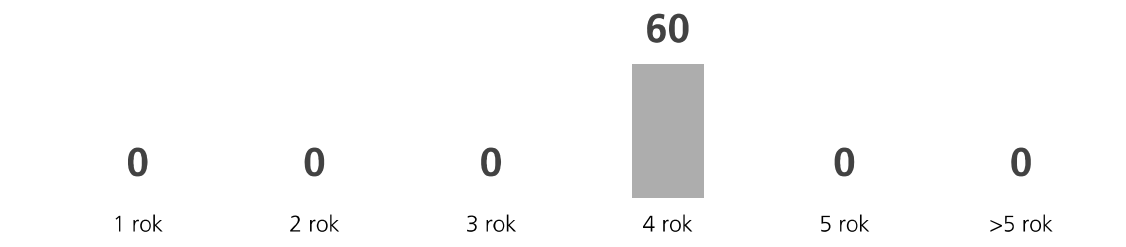
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 10 småhus.  
Värdeåret är 1971.

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 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takreovering hus 12, 14, 16, 18 och 20.	2022	
Installation elmätare	2022	Arbetet har skjutits upp i och med pandemi Covid 19.
Dränering	2022	Gavel 4F, 18F, 20A och framsidan 14F.
Nya dräneringspumpar	2022	14 F och 18F.
Renovering av entré & burspråkstak	2022	
VVS-stråken från källare till tvättstuga	2022	10A, 10B, 10E, 12A, 12D, 14B, 16C, 16D, 16E, 18F & 20B.
Byte kallvattnet galvrörsledningar	2022	Mellan hus 4 & undercentral.
Byte av expansionskärl	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byta kv galvrörsledningar .	2023	Både i bostäderna och mellan husen.

### 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

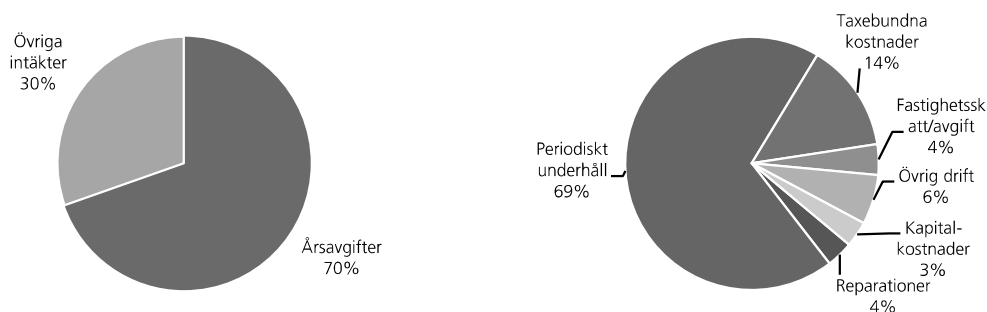
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 886 141</b>	<b>2 493 021</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 974 196	3 469 132
Finansiella intäkter	4 888	453
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 902
Ökning av långfristiga skulder	5 268 000	5 050 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	538 228
	<b>10 247 084</b>	<b>9 083 715</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 173 822	6 411 780
Finansiella kostnader	383 803	278 815
Ökning av kortfristiga fordringar	237 882	0
Minskning av kortfristiga skulder	309 703	0
	<b>12 105 210</b>	<b>6 690 595</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 028 016</b>	<b>4 886 141</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 858 126</b>	<b>2 393 120</b>

\*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Skyfallet 2021 – återuppbyggnad**

Föreningens tidigare försäkringsbolag Gjensidige har efter skyfallet 2021 presenterat företaget HRB Service som huvudentreprenör för återställandet av skadade fastigheter. Styrelsen har i december 2021 fattat beslut om att låta HRB Service etablera sig på området och har i samband med det fått preliminära beräkningar för stomåterställning, bod/container samt traktamente och logi. Etableringen har skett under februari 2022 och arbetet med stomåterställningen har pågått fram till senvåren 2022. Därefter har HRB Service fortsatt arbetet med att återställa ytskikt med drabbade bostadsrättsinnehavarna som enskilda försäkringsärenden/kunder.

En del tilläggsarbeten har tillkommit. Styrelsen har till exempel beslutat att byta VVS-stråken från källaren till tvättstugan som leder upp till övervåningen i några av bostäderna. Detta har bedömts från fall till fall t.ex. om bastubyggnation stänger in vattenledningarna eller om rören på andra sätt blir svåråtkomliga vid byte. Utöver VVS-stråken så har det också uppkommit plötsliga utgifter när vatten- eller värmeledningar börjar läcka eller något element inte gått att återinstallera efter nedmontering.

Återställningen har tagit längre tid än utlovat och avetablering av byggprojektet har i mars 2023 ännu inte skett. Styrelsen och HRB Service har kontakt om slutfakturering och styrelsen har begärt förtydliganden på en del kostnadsposter från HRB Service.

### **Vattenläcka mellan huvudcentralen och hus 4**

Under styrelsens budgetarbete i december 2022 så upptäckte ledamöter att kostnader för vattenförbrukning under 2022 har skjutit i höjden vilket ledde till flera dagars febrilt undersökande av orsaken. Redan två dagar senare så stod det klart att vi hade en pågående vattenläcka som behövde hittas. Vid det skedet så hade styrelsen fått bekräftat från Gästrike vatten att det stod klart för dem att vi hade en vattenläcka men att deras rutin hade brustit i att informera oss om det. Styrelsen ställde då krav mot Gästrike vatten om compensation. Den 5 januari 2023 fick vi beslut om att vi var beviljade ersättning med 123 090 kronor, vilket motsvarar 50 procent av överförbrukningen under vattenläckan.

### **Dränering av gavel 4F**

I samband med byte av vattenledningen mellan huvudcentralen och hus 4 så passade styrelsen på att dränera gaveln 4F.

### **Fuktskada gaveln 18 F / Dränering av gavel 18 F och 20 A samt dräneringsdike på baksida av 18 F.**

I samband med skyfall i juni 2022 så drabbades fastigheten av fukt som trängde in genom fasaden på 18 F. Styrelsen har tagit hjälp av Asfalt och mark för att bedöma skicket på dräneringarna

18 F och 20 A, och mot bakgrundsinformationen som insamlats beslutades att dränera båda gavlarna och leda bort vattnet från huskropparna 18 och 20. En ny dräneringspump har installerats vid gaveln 18 F.

### **Fuktskada framsida yttervägg 14 F**

HRB Service som återställde källaren i 14 F meddelade höga fuktvärden i ytterväggen, vilket på kort tid skadade den nyputsade väggen. Mot bakgrund av det så beställde styrelsen dränering av yttervägg i samband med dränering av gavlarna 18 F och 20 A.

I styrelsen lyftes frågan om hela framsidan på hus 14 skulle dräneras, vilket först var planen. Efter närmare fuktmätningar i januari 2023 så bestämde sig styrelsen för att inte gå vidare med beställning av dränering av hela framsidan.

### **Entré- och burspråkstak**

Styrelsen har under december 2021 beslutat att beställa renovering av entré- och burspråkstak i samband med takrenoveringen som pågick. Arbetet blev klart under hösten 2022 och slutbesiktning skedde våren 2023.

### **Byte av stuprör och självrensare**

Styrelsen har i samband med beställning av takrenovering (som pågått sen 2021 och fortsatt under 2022) beställt byte av stuprör och självrensare. Dessa har installerats under verksamhetsåret.

### **Fördelningsel**

Gävle Energi har installerat undermätare i alla bostäder under juni 2022. Styrelsens avsikt var att börja debitera medlemmarna för hushållens förbrukning av hushållsel från och med september 2022, men har stött på problem med bland annat momsregistrering och teknikaliteter i kommunikation mellan Gävle Energi och ekonomisk förvaltare. Sent i processen så upptäckte styrelsen att ett par dräneringspumpar som hör till fastigheten var kopplade till enskilda medlemmars mätare. Detta behövde kopplas om och fördröjde skiftet till fördelningsel fram till januari 2023. Från och med januari 2023 så betalar hushållen för sin förbrukning av hushållsel.

### **Bredbandshastighet**

Vi har samlat flera energi- och bredbandslösningar hos Gävle Energi och blivit Guld-kund. Därför bjuder de på en högre hastighet på vårt bredband. Den 1 november uppgraderades hastigheten från 250 till 500 Mbit/s, utan extra kostnad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st  
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	597	560	560
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 234	4 326	3 456	750
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	95	84	84
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	113	111	113
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	29	26	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	66	48	20	10
Soliditet (%)	0	0	9	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 659	-3 301	-754	18
Nettoomsättning (tkr)	3 472	3 464	3 248	3 248

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

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	860 220	0	0	860 220
Fond för yttre underhåll	179 640	179 640	-783 161	783 161
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 039 860</b>	<b>179 640</b>	<b>-783 161</b>	<b>1 643 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 253 968	-179 640	-2 517 849	443 521
Årets resultat	-6 658 541	-6 658 541	3 301 010	-3 301 010
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-8 912 509</b>	<b>-6 838 181</b>	<b>783 161</b>	<b>-2 857 489</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-7 872 649</b>	<b>-6 658 541</b>	<b>0</b>	<b>-1 214 108</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 658 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 074 328
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 640
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 912 509</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

179 640  
**-8 732 869**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 471 646	3 464 407
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 502 550	4 725
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 974 196</b>	<b>3 469 132</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-10 827 575	-6 035 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 824	-223 206
Personalkostnader	Not 6	-125 423	-153 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 000	-80 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 253 822</b>	<b>-6 491 780</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 279 626</b>	<b>-3 022 648</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 888	453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 803	-278 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 915</b>	<b>-278 362</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 658 541</b>	<b>-3 301 010</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 658 541</b>	<b>-3 301 010</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	20 048 560	20 128 560
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 048 560</b>	<b>20 128 560</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 048 560</b>	<b>20 128 560</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 200	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 167 365	4 931 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 090	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 309 655</b>	<b>4 931 108</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 590	1 381
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 590</b>	<b>1 381</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 312 246</b>	<b>4 932 489</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 360 805</b>	<b>25 061 049</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		860 220	860 220
Fond för yttre underhåll	Not 12	179 640	783 161
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 039 860</b>	<b>1 643 381</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 253 968	443 521
Årets resultat		-6 658 541	-3 301 010
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 912 509</b>	<b>-2 857 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-7 872 649</b>	<b>-1 214 108</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 586 000	24 562 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 586 000</b>	<b>24 562 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 784 000	540 000
Leverantörsskulder		255 013	705 159
Skatteskulder		205 329	125 702
Övriga skulder		1 611	47 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	401 501	294 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 647 454</b>	<b>1 713 157</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 360 805</b>	<b>25 061 049</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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2022	2021
Byggnader	87 år	87 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 464 400	3 464 400
	Överlåtelse/pantsättning	7 245	0
	Öresutjämning	1	7
		<b>3 471 646</b>	<b>3 464 407</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	1 500 000	0
	Övriga intäkter	2 550	4 725
		<b>1 502 550</b>	<b>4 725</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	1 400	0
	Snöröjning/sandning	79 725	111 278
	Sotning	0	24 510
	Garage/parkering	0	200
	Gård	6 318	9 557
	Serviceavtal	22 500	22 500
	Förbrukningsmateriel	10 585	11 784
	Fordon	2 190	3 640
		<b>122 718</b>	<b>183 469</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	29 500	0
	Källare	4 300	0
	Entré/trapphus	44 675	0
	Lås	317	1 338
	VVS	180 227	40 659
	Värmeanläggning/undercentral	1 879	0
	Ventilation	5 900	0
	Elinstallationer	11 039	10 919
	Skador/klotter/skadegörelse	118 773	6 125
	Vattenskada	0	79 621
		<b>396 610</b>	<b>138 662</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	3 536 025	300 000
	Tvättstuga	179 875	0
	Källare	29 500	0
	VVS	340 261	34 563
	Värmeanläggning	402 500	0
	Tak	2 975 000	2 585 000
	Mark/gård/utemiljö	518 750	414 159
		<b>7 981 911</b>	<b>3 333 722</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	435 288	551 074
	Värme	675 631	655 482
	Vatten	337 499	169 679
	Sophämtning/renhållning	158 353	154 421
	Grovsopor	5 780	144 068
		<b>1 612 551</b>	<b>1 674 724</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	100 647	73 135
	Kabel-TV	42 358	40 425
	Bredband	121 680	142 428
		<b>264 685</b>	<b>255 988</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>449 100</b>	<b>448 683</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>10 827 575</b>	<b>6 035 248</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	1 086	0
	Föreningskostnader	3 401	438
	Styrelseomkostnader	618	1 411
	Fritids- och trivselkostnader	3 715	1 363
	Förvaltningsarvode	70 011	68 512
	Administration	120 212	121 445
	Korttidsinventarier	3 025	17 980
	Konsultarvode	12 375	5 768
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 290
		<b>220 824</b>	<b>223 206</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 000	87 000
	Löner	31 500	33 300
	Sociala kostnader	29 923	33 025
	Övriga personalkostnader	1 000	0
		<b>125 423</b>	<b>153 325</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	80 000	80 000
		<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	22 730 781	22 730 781
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 730 781</b>	<b>22 730 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 602 221	-2 522 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 000	-80 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 682 221</b>	<b>-2 602 221</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 048 560</b>	<b>20 128 560</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 840 000	15 840 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	39 660 000	39 660 000
	Taxeringsvärde mark	20 220 000	20 220 000
		<b>59 880 000</b>	<b>59 880 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 880 000	59 880 000
		<b>59 880 000</b>	<b>59 880 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	141 940	46 348
	Klientmedel hos SBC	1 970 698	3 834 327
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		<b>3 167 365</b>	<b>4 931 108</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vatten, återbetalning	123 090	0
		<b>123 090</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	783 161	920 044
	Reservering enligt stadgar	179 640	179 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-783 161	-316 523
	<b>Vid årets slut</b>	<b>179 640</b>	<b>783 161</b>



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,150 %	7 650 000	7 770 000	2025-08-25
Swedbank	1,300 %	7 650 000	7 770 000	2028-08-01
Swedbank	3,150 %	2 000 000	0	2023-01-28
Handelsbanken	1,300 %	4 112 000	4 172 000	2026-12-30
Handelsbanken	1,090 %	5 170 000	5 390 000	2026-06-30
Handelsbanken	2,800 %	3 788 000	0	2027-04-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 370 000</b>	<b>25 102 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 784 000	-540 000	
		<b>27 586 000</b>	<b>24 562 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 450 000 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.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	30 787 000	25 692 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Löner	3 000	0
	Arvoden	61 000	7 000
	Sociala avgifter	19 166	2 199
	Ränta	29 635	1 624
	Avgifter och hyror	288 700	283 909
		<b>401 501</b>	<b>294 732</b>

## **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

### **Stamrust kvarvarande bostäder**

Styrelsen har under 2022 inventerat stammar och vattenledningar med hjälp av VVS-montörerna.

Styrelsen har med anledning av pandemin och skyfallet samt återbyggnad efter detta inte arbetat aktivt med stamrust utöver vissa akuta åtgärder och de VVS-stråk som byttes i vissa källare som haft översvämning.

### **Vattenledningar**

Styrelsen är något efter i underhållsplan vad gäller galvrörsledningar, vars livslängd passerat. Det gäller både i bostäderna och mellan husen, vilket aktualiserades under 2021-2022 när en galvrörsledning brast. Vissa bostäder har bytt vattenledningarna från källaren och vidare i bostaden vilket framgår i inventeringen som styrelsen beställt.

### **Laddning för elbilar**

Styrelsen har fått olika alternativ med förslag från Gävle Energi och ser behovet av att ta in fler offerter från andra aktörer för att kunna ta ett informerat beslut. Detta är en stor fråga som kommer kräva mycket planering.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Gävle den / 2023

William Hallner  
Ordförande

Björn Jönsson  
Ledamot

Thomas Nikas  
Ledamot

Peter Tägtström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Caj Abrahamsson  
Intern revisor

Peter Ljungkvist  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Mårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2022, 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 2022-12-31 fastställs samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022.

Gävle i april 2023

Caj Abrahamsson

Peter Ljungkvist

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 966 000	3 464 400	3 552 433
Elintäkter moms	300 000	0	0
Överlåtelse/pantsättning	0	7 245	0
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	1 500 000	2 232 000
Övriga intäkter	129 089	2 550	3 000
	<b>4 395 089</b>	<b>4 974 196</b>	<b>5 787 433</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	0	-1 400	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-33 000	0	-35 000
Snöröjning/sandning	-123 000	-79 725	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-10 000	-6 318	-5 000
Serviceavtal	-25 000	-22 500	-23 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-10 585	-18 000
Fordon	0	-2 190	0
	<b>-205 000</b>	<b>-122 718</b>	<b>-183 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-183 000
Tvättstuga	0	-29 500	0
Källare	0	-4 300	0
Entré/trapphus	0	-44 675	0
Lås	0	-317	0
VVS	0	-180 227	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 879	0
Ventilation	0	-5 900	0
Elinstallationer	0	-11 039	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-118 773	0
Vattenskada	0	0	-2 000 000
	<b>-500 000</b>	<b>-396 610</b>	<b>-2 183 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-3 536 025	0
Tvättstuga	0	-179 875	0
Källare	0	-29 500	0
VVS	0	-340 261	-232 000
Stambyte	-250 000	0	400 000
Värmeanläggning	0	-402 500	0
Tak	0	-2 975 000	-3 215 000
Mark/gård/utemiljö	0	-518 750	0
	<b>-250 000</b>	<b>-7 981 911</b>	<b>-3 047 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-375 000	-435 288	-505 000
Värme	-695 000	-675 631	-669 000
Vatten	-200 000	-337 499	-151 000
Sophämtning/renhållning	-160 000	-158 353	-149 000
Grovsopor	10 000	-5 780	-7 000
	<b>-1 420 000</b>	<b>-1 612 551</b>	<b>-1 481 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-70 000	-100 647	-74 000
Kabel-TV	-43 500	-42 358	-42 000
Bredband	-121 680	-121 680	-149 000
Övriga fastighetskostnader	-2 000	0	0
	<b>-237 180</b>	<b>-264 685</b>	<b>-265 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-353 250	-449 100	-354 000
	<b>-353 250</b>	<b>-449 100</b>	<b>-354 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-1 086	-1 000
Föreningskostnader	-1 000	-3 401	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-618	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 715	-3 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-70 011	-71 000
Administration	-20 000	-120 212	-189 000
Korttidsinventarier	0	-3 025	-20 000
Konsultarvode	0	-12 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 380	-7 000
	<b>-108 000</b>	<b>-220 824</b>	<b>-292 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-32 150	-31 500	-32 000
Styrelsearvode	-72 000	-57 000	-72 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-6 000	-6 000
SPP/Tjänstepension	0	-1 000	0
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-27 467	-33 000
Löneskatt	0	-757	0
FORA	-1 699	-1 699	-2 000
	<b>-141 849</b>	<b>-125 423</b>	<b>-145 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-80 000	-80 000	-81 000
	<b>-80 000</b>	<b>-80 000</b>	<b>-81 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 295 279</b>	<b>-11 253 822</b>	<b>-8 031 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 099 810</b>	<b>-6 279 626</b>	<b>-2 243 567</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 873	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-556 000	-382 474	-250 000
Övriga räntekostnader	0	-1 329	0
	<b>-556 000</b>	<b>-378 915</b>	<b>-250 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>543 810</b>	<b>-6 658 541</b>	<b>-2 493 567</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)