



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 288 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 14 686 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 4 988 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 6 %	 <b>Energikostnad</b> 232 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 865 kr/kvm	

# Årsredovisning 2025

Brf Mården i Gävle

# Bostadsrättskollen

## NYCKELTAL



Sparande  
288 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
14 686 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
4 988 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
6 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
232 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
865 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde  
medlemmens månadskostnad och  
värdet på bostadsrätten. Därför är  
det viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i förhållande  
till de andra nyckeltalen - om det  
finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Mården i Gävle med säte i Gävle org.nr. 785000-3406 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sätra 27:1	1971-10-04	1971

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 705
1	lägenheter (hyresrätt)	97
<b>Totalt 60 objekt</b>		<b>5 802</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ludvig Setterlind	Suppleant	2025-06-02
Sherzad Mahma	Suppleant	2025-06-02
Lee Ekman	Suppleant	2025-06-02
Abel Tesfay	Ledamot	2024-12-10
Thomas Nikas	Ledamot	2024-12-10
Lars Åke Ternström	Ledamot	2025-06-02
Mohamad Al Ess	Ledamot	2024-12-10
Marcus Zingmark	Ordförande	2025-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Muhammad Al Ess, Abel Tesfay och Lars-Åke Ternström .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Åke Ternström, Marcus Zingmark, Thomas Nikas, Mohamad Al Ess och Abel Tesfay.

Revisorer har varit: Julia Goncharuk med Fredrik Häggström som suppleant valda av föreningen.

Blockchefer/valberedning för 2025:

2B - Ahmed Adnan Alseifi & Fatin Abduljabbar - sammankallande

4F - Gunnar Molinder &

6C Fredrik Hällstrand & Dorcas Hällstrand

8E - Fredrik Östlund

10B - William Hallner & Clara Helén

12E - Stefan Bäcklin - sammankallande

14E - Zeynep Parlak

16B - Björn Henrik Johan Lindroos & Maj-Britt Lindroos

18B - Göran Ullberg & Lena Ullberg

20E - Serkan Sürer & Yasemin Sürer

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-13. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-10-24.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mården avger härmed verksamhetsberättelse för år 2025.

Under året har styrelsens arbete främst inriktats på ekonomisk stabilisering, övergång till ny förvaltare, löpande fastighetsförvaltning samt förberedelser inför kommande större underhållsåtgärder.

Under 2025 slutfördes övergången från SBC till HSB som ekonomisk förvaltare. Nya rutiner för redovisning, avisering och fakturahantering etablerades. Årsredovisningen för 2024 visade ett negativt resultat till följd av korrigerad tidigare redovisningsfel, vilket redovisades och motiverades. Budgetarbete genomfördes tillsammans med HSB. Styrelsen beslutade om avgifts och hyresjusteringar inför 2026 samt om övergång till K3-redovisning från och med 1 januari 2026. Föreningens lån bands om med nya villkor och amorteringsnivåer.

Vaktmästarens anställningsform ändrades under året till vicevärd med arvode. Nya avtal upprättades och kompletterades med semesterersättning samt olycksfallsförsäkring. Styrelsen konstaterade att arbetsbeskrivningen är föråldrad och att översyn ska ske under kommande verksamhetsår. Löpande drift och reparationer genomfördes, bland annat avseende belysning, asfalt, lekutrustning, garageportar, lås samt gemensamma ytor.

Styrelsen har under året utrett föreningens värmesystem och tappvattensystem. Beslut fattades om att gå vidare med

förprojektering av ett större projekt omfattande kallvatten, varmvatten, VVC och eventuell värmerör i samarbete med HSB och WSP, med förberedelser för framtida individuell mätning och debitering. Underhållsplanen uppdaterades inför 2026.

Ett flertal medlemsärenden har behandlats under året, bland annat rörande bygglov, ändringar i bostäder, fukt och vattensador, dagvatten, parkering och gemensamma ytor. Överlåtelse av bostadsrätter har hanterats enligt gällande rutiner.

Sammanfattningsvis har 2025 varit ett år präglad av omställning, strukturering och långsiktig planering, där styrelsen lagt grunden för fortsatt stabil förvaltning och kommande underhållsprojekt.

#### Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2023	Dränering gavel 4F, slutfört arbete med nytt tak och tre partiella stamruster.
2024	Partiellt byte av kallvattenledningar, dränering av gavel hus 14, ny dagvattenbrunn framför hus 14 och fortsatt stamrust.
2025	Fortsatt stamrust och nya gungor och reparationer i lekpark.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av vattenledningar i kulvertar och källarstråk. Fortsatt stamrust.
2027	Fortsatt stamrust.
2028	Fortsatt stamrust.
2029	Fortsatt stamrust.
2030	Fortsatt stamrust.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	288	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 988	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 073	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	865	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	869	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 038	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 500	0	0	0	0
Soliditet, %	-22	0	0	0	0

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	860 220	0	0	860 220
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	186 660	0	94 472	281 132
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 046 880</b>	<b>0</b>	<b>94 472</b>	<b>1 141 352</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 666 274	-185 854	-94 472	-7 946 600
Årets resultat, kr	-185 854	185 854	1 500 494	1 500 494
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-7 852 128</b>	<b>0</b>	<b>1 406 022</b>	<b>-6 446 106</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-6 805 248</b>	<b>0</b>	<b>1 500 494</b>	<b>-5 304 754</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 186 660 kr samt ianspråktagande skett med 92 188 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 666 274
Årets resultat, kr	1 500 494
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 165 780</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-186 660
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 188
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 260 252</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 038 214	4 589 561
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 400	-554 744
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 041 614</b>	<b>4 034 817</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 769 094	-3 506 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 859	-60 242
Personalkostnader	Not 6	-165 865	-171 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-79 932	-79 932
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 037 750</b>	<b>-3 818 203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 003 863</b>	<b>216 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-17 388	81 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 982	-483 567
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-503 370</b>	<b>-402 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 500 494</b>	<b>-185 854</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 500 494</b>	<b>-185 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 500 494</b>	<b>-185 854</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 808 764	19 888 696
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>19 808 764</b>	<b>19 888 696</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>19 808 764</b>	<b>19 888 696</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		36	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 696 591	452 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	63 796	86 532
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 760 423</b>	<b>539 488</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 976 456	-224 621
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 976 456</b>	<b>-224 621</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	6 612	3 349 068
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 612</b>	<b>3 349 068</b>

### Summa Omsättningstillgångar

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>24 552 255</b>	<b>23 552 630</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	860 220	860 220
Fond för yttre underhåll	281 132	186 660
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 141 352</b>	<b>1 046 880</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 946 600	-7 666 274
Årets resultat	1 500 494	-185 854
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 446 106</b>	<b>-7 852 128</b>

### Summa Eget kapital

**-5 304 754** **-6 805 248**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	19 140 875	27 460 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 140 875</b>	<b>27 460 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 799 125	1 960 000
Leverantörsskulder		176 158	246 023
Skatteskulder	Not 14	41 203	14 568
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 612	1 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	698 037	675 673
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 716 135</b>	<b>2 897 878</b>

### Summa Skulder

**29 857 010** **30 357 878**

### Summa Eget kapital och skulder

**24 552 255** **23 552 630**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 003 863	216 614
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	79 932	79 932
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>79 932</b>	<b>79 932</b>
Erhållen ränta	1 546	67 095
Erlagd ränta	-371 865	-483 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 713 477</b>	<b>-119 925</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 302	43 011
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-134 985	820 482
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-145 287</b>	<b>863 493</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 568 190</b>	<b>743 568</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-480 000	-480 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-480 000</b>	<b>-480 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 088 190</b>	<b>263 568</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 517 705</b>	<b>3 254 138</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 605 895</b>	<b>3 517 705</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd på tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnader: 1,16 % / år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	4 672 800	4 327 974
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	260 781	246 323
	Hyror bostäder	93 600	0
	Hyror förbrukningsbaserad	2 508	0
	Övriga primära intäkter	8 525	15 264
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 038 214</b>	<b>4 589 561</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 038 214</b>	<b>4 589 561</b>

I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 400	-554 744
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 400</b>	<b>-554 744</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-146 014	-107 062
	Snö och halk-bekämpning	-88 417	-205 086
	Reparationer	-123 069	-87 083
	Planerat underhåll	-92 188	-714 536
	Försäkringsskador	-85 814	-47 278
	El	-368 137	-354 946
	Uppvärmning	-712 899	-833 627
	Vatten	-262 806	-232 909
	Sophämtning	-147 338	-149 852
	Fastighetsförsäkring	-76 823	-61 310
	Kabel-TV och bredband	-169 785	-157 578
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-494 436	-555 387
	Övriga driftkostnader	-1 369	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 769 094</b>	<b>-3 506 654</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-11 057	-4 938
	Extern revision	0	-6 300
	Konsultkostnader	-2 000	-40 439
	Föreningsverksamhet	-1 779	-2 583
	Övriga förvaltningskostnader	-8 023	-5 982
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-22 859</b>	<b>-60 242</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 658	-95 550
	Revisionsarvode	-1 146	-3 438
	Övriga arvoden	-31 500	-31 500
	Sociala avgifter	-44 561	-40 887
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-165 865</b>	<b>-171 375</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-79 932	-79 932
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-79 932</b>	<b>-79 932</b>
<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 890 781	6 890 781
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 840 000	15 840 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>22 730 781</b>	<b>22 730 781</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 842 085	-2 762 153
	Årets avskrivningar	-79 932	-79 932
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 922 017</b>	<b>-2 842 085</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>19 808 764</b>	<b>19 888 696</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 500 000	37 500 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 720 000	24 720 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>62 220 000</b>	<b>62 220 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 787 000	30 787 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>30 787 000</b>	<b>30 787 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 622 827	393 259
	Övriga fordringar	73 764	59 697
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 696 591</b>	<b>452 956</b>
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	18 934
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 796	67 598
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>63 796</b>	<b>86 532</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SBAB placeringskonto	1 976 456	-224 621
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 976 456</b>	<b>-224 621</b>
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	2 698
	Bankkonto 2	0	2 297 770
	Handelsbanken affärskonto	6 612	48 599
	Bankkonto 5	0	1 000 000
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>6 612</b>	<b>3 349 068</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,09%	2026-06-30	5 170 000	0
Stadshypotek	1,30%	2026-12-30	4 092 000	0
Swedbank	2,85%	2030-10-11	1 640 000	198 800
Swedbank	1,30%	2028-08-25	7 290 000	120 000
Swedbank	2,85%	2030-10-25	7 560 000	75 600
Stadshypotek	2,80%	2027-04-30	3 188 000	200 000
			<b>28 940 000</b>	<b>594 400</b>

Långfristig del	19 083 600
Nästa års amortering av långfristig skuld	594 400
Lån som ska konverteras inom ett år	9 262 000
Kortfristig del	9 856 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	594 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 377 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	41 203	14 568
<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>41 203</b>	<b>14 568</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 612	1 615
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 612</b>	<b>1 615</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	401 739	393 259
Upplupna räntekostnader	114 117	0
Övriga upplupna kostnader	182 181	282 414
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>698 037</b>	<b>675 673</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



## Revisionsberättelse

Till årsmötet i **Brf Mården**

Organisationsnummer 785000-3406

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för **Brf Mården**

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för **Brf Mården** för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle 2026-04-08

Julia Goncharuk

Fredrik Hellstrand

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Mården i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Marcus Zingmark

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:22:17



### Abel Tesfay

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:33:36



### Thomas Nikas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:30:07



### Mohamad Al Ess

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:27:02



### Lars Åke Ternström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 14:40:43



### Fredrik Hällstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:45:25



### Julia Goncharuk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:51:40



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Mården i Gävle signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Fredrik Hällstrand

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:44:02



### Julia Goncharuk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:48:00



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.