

Årsredovisning

för

Brf Vildmannen

794000-0198

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Vildmannen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Vildmannen är ett privat bostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter och i förekommande fall lokaler utan begränsning.

Brf Vildmannen registrerades hos Bolagsverket 1954-03-15.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Fastigheter och mark

Föreningen äger fastigheterna Hagen 12 och Vreten 17, Umeå kommun. På dessa finns sex byggnader uppförda med totalt 74 lägenheter. På fastigheten finns också 3 källarlokalerna på tillsammans 230 m² för uthyrning, 11 varmgarage, 50 p-platser med elanslutning och 2 p-platser utan elanslutning. Föreningen innehar marken med äganderätt.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1 r o kokvrå	8	142
1 rok	6	152
2 rok	20	1135
3 rok	34	2627
5 rok	6	681
	74	4737

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är för 2023 taxerade till 76 244 000 kronor (f.å. 76 244 000) varav byggnadsvärdet utgör 51 444 000 kronor och tomtvärdet 24 800 000 kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och Personal

Under året har anställda Gary Collier skött föreningens fastighetsskötsel, städning samt varit vice värd. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Björkstadens Ekonomibyrå AB.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av	vald till stämma
Susanne Waldau, ordförande	2024
Hanna Söderlund, sekreterare	2024
Erik Sjöström, ledamot	2024
Eva Sunna, ledamot	2024
Lisa Johansson, ledamot	2024
Niklas Rudolfsson, suppleant	2024
Göran Jarmar, suppleant	2024

Revisorer

Vald av föreningen är Assar Eklund med Patrik Bergvall som suppleant.

Valberedning

Ingen valberedning valdes på stämman utan bordlas till extra stämma till hösten.

Firmateckning

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av 2 styrelsemöter i förening. Ulrica Conradzon, Björkstadens Ekonomibyrå AB, har haft fullmakt att sköta föreningens normala affärstransaktioner under året.

Möten i föreningen

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie föreningsstämma och 12 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande styrelsemöte.

Händelser under året

Avgifterna höjdes med 4 % från årsskiftet. Detta motiverades av behovet av att rusta föreningen inför framtiden och av allmänna prishöjningar.

Inför 2024 meddelades ytterligare en höjning av avgiften 10 %. Detta motiverades av kommande omförhandling av föreningens lån.

Årsstämman tillsatte en arbetsgrupp att utreda alternativ till dagens fastighetsskötsel och städning. Efter styrelsens beredning återstod ett externt alternativ, som jämte dagens lösning förelades en extra stämma för beslut i mitten av februari -24. Beslutet innebär att fastighetsskötsel, städning och vicevärd behålls i egen regi. Frågan präglade i hög grad styrelsens arbete under året.

Två andra arbetsgrupper tillsattes av årsstämman, gällande laddstolpar och solpaneler. Ingen av dem har dock kommit fram med förslag.

Elavtalet förhandlades om och Vattenfall valdes som leverantör. Begärda OVK-åtgärder genomfördes och ventilationen i föreningen är nu godkänd. De självdragsturbiner som föreslogs till taken för att öka ventilationen bordlades på grund av detta samt allt för hög kostnad.

För att ge medlemmarna tillgång till plats att ställa upp frysar skapades ett frysrum på Hagmarksvägen 32.

Nytt avtal skrevs med Energiretur, som begränsas till korta månatliga insatser.

En hyresgäst i en av föreningens lokaler har under lång tid varit försenad med och senare helt underlåtit att betala hyran. Styrelsen drev detta ärende till Kronofogden och därefter vidare till Tingsrätten för

återbetalning och avhysning. Ärendet avgjordes under 2024 till föreningens fördel.

Styrelsen delade ut samlad information till medlemmarna vid tre tillfällen, två under våren och ett under hösten. I ett meddelades att cyklar ska märkas upp för att se vilka som verkar övergivna. Planen är att försöka rensa ut de övergivna cyklarna under 2024.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar i föreningen 98 st (fg år 98)
Under året har 10 (fg år 4) bostadsrättsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 201	4 000	3 968	3 922
Resultat efter finansiella poster	-120	-89	-742	-455
Soliditet (%)	2	2	3	5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	812	774	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 053	5 109	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 611	5 673	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	159	164	0	0
Räntekänslighet (%)	7	7	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	210	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

Total yta (kvm) 4 737

kr/kvm/år	2023	202
Fastighetsskötsel, städning, vice värd och extrapersonal	92	86
Förbrukningsavgifter, vatten	61	55
Förbrukningsavgifter, el	59	60
Fjärrvärmeavgifter	129	118
Renhållning	19	19
Snöröjning, sandning	15	7
Reparationer och underhåll	115	88
Fastighetsförsäkringar	19	17
Styrelse- och revisionsarvoden	12	10
Sociala avgifter och övriga lönekostnader	37	35
Förvaltningsarvoden	33	39
Övriga kostnader	9	11
Fastighetsskatt	26	25
IT-avgifter och kabel-TV	32	36
Bankkostnader	1	1
Summa driftskostnader	659	607

Årsavgifter

För år 2023 höjdes avgiften med 4 %.

För år 2024 genomförs en avgiftshöjning med 10 %.

Årets amortering lån

Under året har lånen amorterats med 295 000 (fg år 295 000) kr.

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft oförutsedda utgifter i form av pumpar i värmecentralen som gick sönder och behövde bytas ut till en kostnad av 73 000 kronor samt en tvättmaskin som kostade 30 000 kronor mer än förutsett. Snöröjningen var dubbelt så dyr som året innan. Föreningen har med detta och kommande låneomförhandlingar i åtanke höjt avgifterna med 10 % för 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 700	192 834	600 000	-116 093	-88 932	684 509
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-188 932	88 932	0
Årets resultat					-119 787	-119 787
Belopp vid årets utgång	96 700	192 834	700 000	-305 025	-119 787	564 722

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-305 024
årets förlust	-119 787
	-424 811

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	100 000 -524 811 -424 811
--	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 201 419	4 000 231
Övriga rörelseintäkter		144	10 038
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 201 563	4 010 269
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 457 124	-2 255 135
Personalkostnader	4	-665 347	-619 416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-946 449	-946 449
Summa rörelsekostnader		-4 068 920	-3 821 000
Rörelseresultat		132 643	189 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 829	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 259	-278 452
Summa finansiella poster		-252 430	-278 201
Resultat efter finansiella poster		-119 787	-88 932
Resultat före skatt		-119 787	-88 932
Årets resultat		-119 787	-88 932

Brf Vildmannen
Org.nr 794000-0198

6 (13)

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 696 129	26 627 328
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 638	27 958
Summa materiella anläggningstillgångar		25 734 767	26 655 286

Summa anläggningstillgångar

25 734 767 26 655 286

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		14 840	5 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 834	130 974
Summa kortfristiga fordringar		220 674	136 415

Kassa och bank

Kassa och bank		1 983 102	1 590 147
Summa kassa och bank		1 983 102	1 590 147
Summa omsättningstillgångar		2 203 776	1 726 562

SUMMA TILLGÅNGAR

27 938 543 28 381 848

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

96 700

96 700

Reservfond

192 834

192 834

Fond för yttre underhåll

700 000

600 000

Summa bundet eget kapital

989 534

889 534

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-305 024

-116 093

Årets resultat

-119 787

-88 932

Summa fritt eget kapital

-424 811

-205 025

Summa eget kapital

564 723

684 509

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

17 297 500

26 580 000

Summa långfristiga skulder

17 297 500

26 580 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7, 8

9 282 500

295 000

Leverantörsskulder

236 872

337 977

Skatteskulder

7 035

1 661

Övriga skulder

47 727

43 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

502 186

439 351

Summa kortfristiga skulder

10 076 320

1 117 339

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 938 543

28 381 848

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-119 787	-88 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		946 449	946 449
Betald skatt		-4 025	-9 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		822 637	847 585
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-74 860	-62
Förändring av leverantörsskulder		-101 105	142 704
Förändring av kortfristiga skulder		67 213	44 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten		713 885	1 035 026
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-25 930	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 930	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-295 000	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-295 000	-295 000
Årets kassaflöde		392 955	740 026
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 590 147	850 122
Likvida medel vid årets slut		1 983 102	1 590 147

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, stambyte, tak, fönster, dörrar, balkonger och dränering.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Byggnadskomponenter	0,75-5 %
Inventarier	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Om räntorna på föreningens samtliga lån skulle öka med 1 % skulle avgifterna behöva höjas med räntekänsligheten i procent.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	3 847 153	3 665 365
Lokalhyror	125 016	112 776
Hyror förråd, garage och p-platser	209 033	201 996
Övriga intäkter	20 218	20 095
	4 201 420	4 000 232

I föreningens årsavgifter ingår värme, hushållsel, vatten, bostadsrättstillägg, abonnemang för kabel-TV och bredband.

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2023	2022
Uppvärmning	610 637	559 443
Elkostnader	279 481	282 642
Vattenförbrukning	287 997	260 709
Snöröjning, sandning	73 337	31 738
Renhållning	88 784	93 880
Kabeltvavgifter och IT-avgifter	155 644	170 512
Försäkringar	90 896	82 627
Fastighetsskatt	122 026	116 846
Underhåll och reparationer	548 528	415 279
Ekonomisk administration	154 131	184 284
Övriga driftskostnader	41 202	53 242
Bankkostnader	4 462	3 933
	2 457 125	2 255 135

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 184 797	38 184 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 184 797	38 184 797
Ingående avskrivningar	-11 557 469	-10 626 270
Årets avskrivningar	-931 199	-931 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 488 668	-11 557 469
Utgående redovisat värde	25 696 129	26 627 328
Taxeringsvärden byggnader	51 444 000	51 444 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	76 244 000	76 244 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	686 525	686 525
Inköp	25 930	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	712 455	686 525
Ingående avskrivningar	-658 567	-643 317
Årets avskrivningar	-15 250	-15 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673 817	-658 567
Utgående redovisat värde	38 638	27 958

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån alla med fast räntesats.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	0,98	2024-06-19	5 252 500	5 307 500
Nordea	0,88	2024-09-18	3 830 000	3 870 000
Nordea	1,08	2025-05-21	4 825 000	4 875 000
Nordea	0,98	2025-09-17	4 837 500	4 887 500
Nordea	1,05	2026-06-17	5 025 000	5 075 000
Nordea	1,25	2026-10-21	2 810 000	2 860 000
Kortfristig del av lån			-200 000	
Kortfristig del av lån			-5 252 500	
Kortfristig del av lån			-3 830 000	
			17 297 500	26 875 000

Föreningen måste enligt gällande redovisningsregelverk redovisa fastighetslån som ska villkorsändras inom ett år från balansdagen som kortfristiga skulder i det fall bindande avtal med banken inte ingåtts. Med anledning av detta redovisar föreningen de lån som ska villkorsändras 2024-06-19 (5 252 500 kr) och 2024-09-18 (3 830 000 kr) som kortfristigt. Föreningen har ingen avsikt att avsluta

lånefinansieringen utan planerar att omförhandla och förlänga lånet under kommande räkenskapsår.

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 105 000	25 400 000
	25 105 000	25 400 000

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter		
Fastighetsinteckning	27 344 000	27 344 000
	27 344 000	27 344 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Takrännor på Norra Ersmarksgatan 57-59 behöver bytas ut eftersom de läcker. Offerter för att reparera duschrummet togs in och beslut fattades om entreprenör.

I februari 2024 hade föreningen en extra stämma där beslut togs om fyllnadsval av Mirella Persson som ny ledamot i styrelsen. Göran Jarmar och Erik Wikberger valdes som valberedning. Beslut togs även om att behålla nuvarande förvaltningsform.

Den hyresgäst som häftar i skuld till föreningen avhystes den 26 februari och ett ytterligare ärende på den tillkommande hyresskulden inlämnades till Kronofogden. Hans totala skuld uppgår till drygt 70 000 kronor.

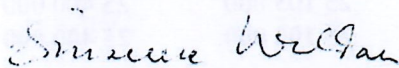
Föreningen har sent (8/3 -24) fått kännedom om att hyresgästen har skulder om över 600 000 kronor hos Kronofogden, varav det mesta är skatteskulder. Dessa är prioriterade i förhållande till hyresskulden till Brf Vildmannen, varför det inte kan förutsättas att denna kommer att regleras.

Brf Vildmannen
Org.nr 794000-0198

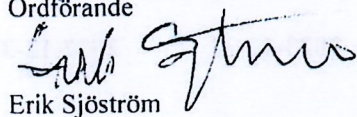
13 (13)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

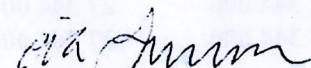
Umeå 2024-03-08



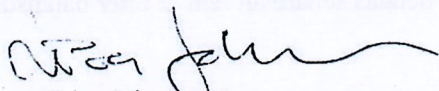
Susanne Waldau Wiechel
Ordförande



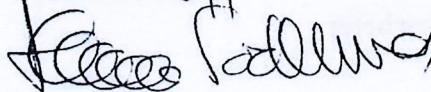
Erik Sjöström



Eva-Marie Sunna



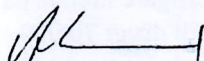
Lisa Johansson



Hanna Söderlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-27



Assar Eklund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

20240325

Revisionsberättelse BRF Vildmannen 2023

Vid granskning av BRF Vildmannen räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 230101—231231, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Kassa och bank, Nordea och SBAB har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

240325 Hemavan

A Eklund

Assar Eklund

Förtroendevald revisor

Revisionsberichterstattung

Viel gestiegen ist die Zahl der Revisionsberichterstattungen, die in den letzten Jahren veröffentlicht wurden. Dies ist ein Zeichen dafür, dass die Revisionsberichterstattung in der Öffentlichkeit immer mehr Anerkennung findet. Die Revisionsberichterstattung ist ein wichtiges Instrument, um die Wirtschaftsprüfung zu verbessern und die Wirtschaftsprüfer zu unterstützen. Die Revisionsberichterstattung ist ein wichtiges Instrument, um die Wirtschaftsprüfung zu verbessern und die Wirtschaftsprüfer zu unterstützen. Die Revisionsberichterstattung ist ein wichtiges Instrument, um die Wirtschaftsprüfung zu verbessern und die Wirtschaftsprüfer zu unterstützen.

1992/93


Revisor
Revisor