

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vildmannen**

794000-0198

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Vildmannen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 1 källarlokal på 95 m<sup>2</sup> för uthyrning, 11 platser i 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 m<sup>2</sup></u>
1 r o kokvrå	8	142
1 rok	6	152
2 rok	20	1135
3 rok	34	2627
5 rok	6	681
	<b>74</b>	<b>4737</b>

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheterna är för 2024 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 Björkstadsens Ekonomibyrå AB.

### Styrelsen

Styrelsen har bestått av	vald till stämma
Erik Lundström, ordförande	2025
Mirella Persson, sekreterare	2025
Erik Sjöström, ledamot	2025
Eva Sunna, ledamot	2025
Felix Lohf, ledamot	2025
Therese Andersson, ledamot	2026
Erik Öhlund, ledamot	2026
Niklas Rudolfsson, suppleant	2025
Göran Jarmar, suppleant	2025

### Revisorer

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

### Valberedning

Vald av föreningen är Erik Wikberger sammankallande med Johanna Smedberg som suppleant.

### 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, 1 extra föreningsstämma och styrelsen har 13 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande styrelsemöte.

### Händelser under året

Avgifterna höjdes med 10% från årsskiftet. Detta motiverades av kommande omförhandling av föreningens lån.

Inför 2025 meddelades ytterligare en höjning av avgiften med 10%. Detta motiverades av att fortsatt följa kostnadsutvecklingen proaktivt mot omförhandlingar av lån samt generella kostnadsökningar för drift.

Två hus har dränerats vilket genomförts under slutet av sommaren och mot hösten 2024.

Översyn av snörasskydd samt hängrännor har utförts på samtliga fastigheter. För ett antal punkter gällande snörasskydden kommer dessa behöva hanteras inför kommande vinter 2026/2027.

Bastun samt tillhörande duschtrymmen har renoverats.

Återställt källarlokal efter hyresgäst. Reparationer samt hantering av vattenskador har utförts på den lokal belägen på Vretgatan 11.

Fastighetsskötaren har bytt lokal till tidigare företagslokal belägen på Hagmarksvägen 32. Detta för att frigöra den lokalyta belägen på Vretgatan 13 som tidigare använts och som bättre kan nyttjas mot andra ändamål.

Gästparkeringar har avskaffats och ersatts av hyresparkeringar. Vidare har fler ytor tagits i anspråk som hyresparkeringar. Genom detta har föreningen fått fler betalande parkeringar vilket kommer ge effekt under de kommande åren.

Parkeringsavgifterna höjdes från oktober 2024. Detta för att bättre återspegla de kostnader de driver i föreningen samt för att bättre fördela och återspegla föreningens intäkter per brukad yta.

Styrelsen driver fortsatt frågan angående ärenden avseende balkongerna mot PEAB. Flera balkonger har blivit åtgärdade, dock har ett antal fortsatt väsentliga fel.

### Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar i föreningen 98 st (fg år 98)

Under året har 4 (fg år 10) bostadsrättsöverlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 577	4 201	4 000	3 968
Resultat efter finansiella poster	-5	-120	-89	-742
Soliditet (%)	2	2	2	3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	895	812	774	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 129	5 053	5 109	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 549	5 611	5 673	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	159	164	0
Räntekänslighet (%)	6	7	7	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	224	210	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	92	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Nyckeltalsanalys för driftskostnader

Total yta (kvm) 4 737

<b>kr/kvm/år</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel, städning, vice värd och extrapersonal	94	92
Förbrukningsavgifter, vatten	65	61
Förbrukningsavgifter, el	72	59
Fjärrvärmeavgifter	141	129
Renhållning	33	19
Snöröjning, sandning	6	15
Reparationer och underhåll	86	115
Fastighetsförsäkringar	22	19
Styrelse- och revisionsarvoden	17	12
Sociala avgifter och övriga lönekostnader	41	37
Förvaltningsarvoden	32	33
Övriga kostnader	15	9
Fastighetsskatt	27	26
IT-avgifter och kabel-TV	38	32
Bankkostnader	1	1
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>690</b>	<b>659</b>

### Årsavgifter

För år 2024 höjdes avgiften med 10 %.

För år 2025 genomförs en avgiftshöjning med 10 %.

### Årets amortering lån

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

### Uppllysning vid förlust

Föreningen har haft omförhandling av tidigare bundna lån vilket medfört större räntekostnader. Likväl har kostnaderna för drift ökat i en ökad omfattning mot tidigare år. Föreningens tidigare höjning av avgifterna har täckt dessa händelser vilket har gett ett nära noll resultat. Mot detta samt nya omförhandlingar av lån under 2025, har styrelsen valt att höja avgiften med ytterligare 10% för 2025.

### 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	700 000	-305 025	-119 787	564 722
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-219 787	119 787	0
Årets resultat					-4 939	-4 939
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>96 700</b>	<b>192 834</b>	<b>800 000</b>	<b>-524 812</b>	<b>-4 939</b>	<b>559 783</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-524 812
årets förlust	-4 939
	<b>-529 751</b>
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-629 751
	<b>-529 751</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 576 568	4 201 419
Övriga rörelseintäkter		641	144
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 577 209</b>	<b>4 201 563</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 547 253	-2 457 124
Personalkostnader	4	-720 701	-665 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-966 231	-946 449
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 234 185</b>	<b>-4 068 920</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>343 024</b>	<b>132 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 967	21 829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 930	-274 259
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 963</b>	<b>-252 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 939</b>	<b>-119 787</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 939</b>	<b>-119 787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 939</b>	<b>-119 787</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 870 859	25 696 129
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 744	38 638
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 891 603</b>	<b>25 734 767</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 891 603</b>	<b>25 734 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 117	14 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 115	205 834
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>226 232</b>	<b>220 674</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 567 544	1 983 102
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 567 544</b>	<b>1 983 102</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 793 776</b>	<b>2 203 776</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 685 379</b>	<b>27 938 543</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 700	96 700
Reservfond		192 834	192 834
Fond för yttre underhåll		800 000	700 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 089 534</b>	<b>989 534</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-524 812	-305 024
Årets resultat		-4 939	-119 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-529 751</b>	<b>-424 811</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>559 783</b>	<b>564 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 635 000	17 297 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 635 000</b>	<b>17 297 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	18 650 000	9 282 500
Förskott från kunder		110	0
Leverantörsskulder		115 556	236 872
Skatteskulder		10 794	7 035
Övriga skulder		67 163	47 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 973	502 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 490 596</b>	<b>10 076 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 685 379</b>	<b>27 938 543</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-4 939	-119 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		966 231	946 449
Betald skatt		7 482	-4 025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>968 774</b>	<b>822 637</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 281	-74 860
Förändring av leverantörsskulder		-121 316	-101 105
Förändring av kortfristiga skulder		164 331	67 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 002 508</b>	<b>713 885</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 123 067	-25 930
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 123 067</b>	<b>-25 930</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-200 000
Amortering av lån		-295 000	-95 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-295 000</b>	<b>-295 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-415 559</b>	<b>392 955</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 983 102	1 590 147
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 567 544</b>	<b>1 983 102</b>

## 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

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Månadsavgifter	4 239 684	3 847 153
Lokalhyror	70 814	125 016
Hyror förråd, garage och p-platser	244 430	209 033
Övriga intäkter	21 641	20 218
	<b>4 576 569</b>	<b>4 201 420</b>

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

## Not 3 Fastighetsomkostnader

	2024	2023
Uppvärmning	667 242	610 637
Elkostnader	341 892	279 481
Vattenförbrukning	308 471	287 997
Snöröjning, sandning	28 238	73 337
Renhållning	155 076	88 784
Kabeltvavgifter och IT-avgifter	181 900	155 644
Försäkringar	101 803	90 896
Fastighetsskatt	125 060	122 026
Underhåll och reparationer	409 214	548 528
Ekonomisk administration	150 645	154 131
Övriga driftskostnader	72 586	41 202
Bankkostnader	5 126	4 462
	<b>2 547 253</b>	<b>2 457 125</b>

## Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 184 797	38 184 797
Inköp	1 123 067	
Försäljningar/utrangeringar	-124 286	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 183 578</b>	<b>38 184 797</b>
Ingående avskrivningar	-12 488 668	-11 557 469
Försäljningar/utrangeringar	124 286	
Årets avskrivningar	-948 337	-931 199
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 312 719</b>	<b>-12 488 668</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 870 859</b>	<b>25 696 129</b>
Taxeringsvärden byggnader	51 444 000	51 444 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	<b>76 244 000</b>	<b>76 244 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	712 455	686 525
Inköp		25 930
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>712 455</b>	<b>712 455</b>
Ingående avskrivningar	-673 817	-658 567
Årets avskrivningar	-17 894	-15 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-691 711</b>	<b>-673 817</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 744</b>	<b>38 638</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån alla med fast räntesats.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	0,98	2024-06-19		5 252 500
Nordea	0,88	2024-09-18		3 830 000
Nordea	1,08	2025-05-21	4 775 000	4 825 000
Nordea	0,98	2025-09-17	4 787 500	4 837 500
Nordea	1,05	2026-06-17	4 975 000	5 025 000
Nordea	1,25	2026-10-21	2 760 000	2 810 000
Nordea	2,98	2025-06-19	5 197 500	
Nordea	3,08	2025-09-18	3 790 000	
Kortfristig del av lån			-100 000	-200 000
Kortfristig del av lån			-5 197 500	-5 252 500
Kortfristig del av lån			-3 790 000	-3 830 000
Kortfristig del av lån			-4 775 000	

Kortfristig del av lån	-4 787 500	
	<b>7 635 000</b>	<b>17 297 500</b>

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 2025-05-21 (4 775 000 kr), 2025-06-19 (5 197 500 kr), 2025-09-17 (4 787 500 kr) och 2025-09-18 (3 790 000 kr) som kortfristigt. Föreningen har ingen avsikt att avsluta lånefinansieringen utan planerar att omförhandla och förlänga lånet under kommande räkenskapsår.

### Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 810 000	25 105 000
	<b>24 810 000</b>	<b>25 105 000</b>

### Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	27 344 000	27 344 000
	<b>27 344 000</b>	<b>27 344 000</b>

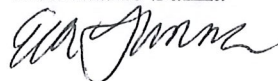
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Umeå 2025 - 03 - 30

Erik Lundström  
Ordförande



Eva-Marie Sunna



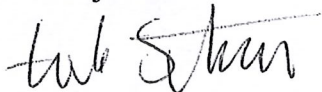
Felix Lohf



Mirella Persson



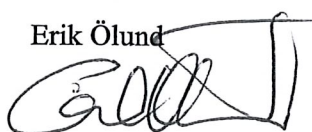
Erik Sjöström



Therése Andersson



Erik Ölund



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-30



Assar Eklund  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

20250330

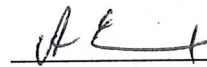
## Revisionsberättelse BRF Vildmannen 2024

Vid granskning av BRF Vildmannen räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 240101—241231, 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.

Umeå 250330



Assar Eklund

Förtroendevald revisor