

Årsredovisning
för
Brf Vildmannen

794000-0198

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Vildmannen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 m² för uthyrning, 1 källarlokal på 100 m² inredda för förråd, 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 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 2025 taxerade till 82 301 000 kronor (f.å. 76 244 000) varav byggnadsvärdet utgör 57 501 000 kronor och tomtvärdet 24 800 000 kronor.

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

Från 2026 finns försäkringen hos Länsförsäkringar.

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
Erik Ölund, ordförande	2026
Mirella Persson, sekreterare, föräldraledig tiden 251101-260331	2027
Erik Sjöström, ledamot	2026
Eva Sunna, ledamot	2027
Johanna Smedberg, ledamot	2026
Ella Kalén, ledamot	2026
Filip Forsman, suppleant, ersättare till Mirella P tiden 251101-260331	2026
Göran Jarmar, suppleant	2026

Revisorer

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

Valberedning

Vald av föreningen är Erik Wikberger sammankallande med Hanna Söderlund 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 och styrelsen har 10 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande styrelsemöte.

Händelser under året

Ekonomiskt har verksamhetsåret inneburit ökade uppvärmningskostnader samt ökade räntekostnader och styrelsen har haft stort kostnadsfokus på föreningens kostnader. En av åtgärderna har varit att vi inte har tagit in extra sommarpersonal men även att underhållsarbetet har genomförts mer av vår vaktmästare Gary samt även av delar av styrelsen.

I slutet av året har föreningen målat om samt bytt ut en del möbler, tavlor och lampor i gästlägenheten.

Under våren har vi även byggt om vår lokal på Vretgatan 11 till extra förråd som vi hyr ut till medlemmar, andra intresserade personer och företag.

Vi har även i år slutfört arbetet med översyn och åtgärder av snörasskydd samt hängrännor på våra fastigheter.

Under året har föreningen upphandlat nytt femårigt avtal för bredband, internet och TV vilket medfört minskade kostnader för föreningen. Telia är från och med februari 2026 ny leverantör till föreningen. Styrelsen har beslutat att månadskostnaderna för bredband, internet och TV kommer att läggas till som ett tillägg med 185 kronor i månaden och inte ingå som tidigare i månadsavgiften. Det innebär att det motsvarar en "avgiftshöjning" på ca 2,8 % för 2026.

Det var stor uppslutning vid föreningens vårstädning i slutet av maj och vi kunde slutföra ett antal större arbetsuppgifter såsom att återställa gräsmattorna efter förra årets omdränering av fastigheterna på Norra Ersmarksgatan 53-59 samt inventera kvarglömda cyklar i våra cykelförråd, både inomhus och utomhus.

Föreningens trädgårdsgrupp med engagerade medlemmar har i år gjort ett fantastiskt och ovärderligt arbete med att få en vacker och välskött utemiljö som har stor betydelse för trivseln för alla som bor i bostadsrättsföreningen.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar i föreningen 101 st (fg år 98)

Under året har 8 (fg år 4) bostadsrättsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 061	4 577	4 201	4 000
Resultat efter finansiella poster	570	-5	-120	-89
Soliditet (%)	4	2	2	2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	983	895	812	774
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 965	5 129	5 053	5 109
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 487	5 549	5 611	5 673
Sparande per kvm (kr/kvm)	302	209	159	164
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	257	224	210
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	92	92

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

Total yta (kvm) 4 737

kr/kvm/år	2025	2024
Fastighetsskötsel, städning, vice värd och extrapersonal	93	94
Förbrukningsavgifter, vatten	61	65
Förbrukningsavgifter, el	63	72
Fjärrvärmeavgifter	146	141
Renhållning	33	33
Snöröjning, sandning	9	6
Reparationer och underhåll	41	86
Fastighetsförsäkringar	23	22
Styrelse- och revisionsarvoden	14	17
Sociala avgifter och övriga lönekostnader	39	41
Förvaltningsarvoden	33	32
Övriga kostnader	14	15
Fastighetsskatt	28	27
IT-avgifter och kabel-TV	39	38
Bankkostnader	1	1
Summa driftskostnader	637	690

Årsavgifter

För år 2025 genomfördes en avgiftshöjning med 10 %.

För år 2026 genomförs en avgiftshöjning från mars med 185 kr / lägenhet då IT-avgiften blir ett tillägg till månadsavgiften.

Årets amortering lån

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

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	800 000	-524 812	-4 939	559 783
Disposition av föregående års resultat:			100 000	-104 939	4 939	0
Årets resultat					569 541	569 541
Belopp vid årets utgång	96 700	192 834	900 000	-629 751	569 541	1 129 324

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-629 751
årets vinst	569 541
	-60 210
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	100 000
i ny räkning överföres	-160 210
	-60 210

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	5 060 560	4 576 569
Övriga rörelseintäkter		19 647	641
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 080 207	4 577 210
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 325 311	-2 547 253
Personalkostnader	4	-692 311	-720 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-992 038	-966 231
Summa rörelsekostnader		-4 009 660	-4 234 185
Rörelseresultat		1 070 547	343 025
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 117	35 967
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 122	-383 930
Summa finansiella poster		-501 006	-347 964
Resultat efter finansiella poster		569 541	-4 939
Resultat före skatt		569 541	-4 939
Årets resultat		569 541	-4 939

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	24 884 007	25 870 859
Inventarier, verktyg och installationer	6	15 558	20 744
Summa materiella anläggningstillgångar		24 899 565	25 891 603

Summa anläggningstillgångar

24 899 565

25 891 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		194	11 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 926	215 115
Summa kortfristiga fordringar		129 120	226 232

Kassa och bank

Kassa och bank		2 969 982	1 567 544
Summa kassa och bank		2 969 982	1 567 544
Summa omsättningstillgångar		3 099 102	1 793 776

SUMMA TILLGÅNGAR

27 998 667

27 685 379

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 700	96 700
Reservfond		192 834	192 834
Fond för yttre underhåll		900 000	800 000
Summa bundet eget kapital		1 189 534	1 089 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-629 751	-524 812
Årets resultat		569 541	-4 939
Summa fritt eget kapital		-60 210	-529 751
Summa eget kapital		1 129 324	559 783
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	18 160 000	7 635 000
Summa långfristiga skulder		18 160 000	7 635 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	7 830 000	18 650 000
Förskott från kunder		0	110
Leverantörsskulder		129 831	115 556
Skatteskulder		15 993	10 794
Övriga skulder		56 908	67 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 611	646 973
Summa kortfristiga skulder		8 709 343	19 490 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 998 667	27 685 379

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 070 547	343 025
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		992 038	966 231
Erhållen ränta		21 116	35 967
Erlagd ränta		-522 122	-383 930
Betald inkomstskatt		16 122	7 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 577 701	968 775
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		86 188	-9 281
Förändring av leverantörsskulder		14 275	-121 316
Förändring av kortfristiga skulder		19 274	164 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 697 438	1 002 509
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 123 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 123 067
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-295 000	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-295 000	-295 000
Årets kassaflöde		1 402 438	-415 558
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 567 544	1 983 102
Likvida medel vid årets slut		2 969 982	1 567 544

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

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	4 654 226	4 239 684
Lokalhyror	55 212	70 814
Hyror förråd, garage och p-platser	331 696	244 430
Övriga intäkter	19 426	21 641
	5 060 560	4 576 569

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

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2025	2024
Uppvärmning	693 128	667 242
Elkostnader	298 955	341 892
Vattenförbrukning	288 352	308 471
Snöröjning, sandning	41 188	28 238
Renhållning	155 645	155 076
Kabeltvavgifter och IT-avgifter	182 881	181 900
Försäkringar	109 919	101 803
Fastighetsskatt	132 586	125 060
Underhåll och reparationer	191 783	409 214
Ekonomisk administration	157 508	150 645
Övriga driftskostnader	68 269	72 586
Bankkostnader	5 097	5 126
	2 325 311	2 547 253

Not 4 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 183 578	38 184 797
Inköp		1 123 067
Försäljningar/utrangeringar		-124 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 183 578	39 183 578
Ingående avskrivningar	-13 312 719	-12 488 668
Försäljningar/utrangeringar		124 286
Årets avskrivningar	-986 852	-948 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 299 571	-13 312 719
Utgående redovisat värde	24 884 007	25 870 859
Taxeringsvärden byggnader	57 501 000	51 444 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	82 301 000	76 244 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	712 455	712 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	712 455	712 455
Ingående avskrivningar	-691 711	-673 817
Årets avskrivningar	-5 186	-17 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-696 897	-691 711
Utgående redovisat värde	15 558	20 744

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån alla med fast räntesats.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	1,08	2025-05-21		4 775 000
Nordea	0,98	2025-09-17		4 787 500
Nordea	1,05	2026-06-17	4 925 000	4 975 000
Nordea	1,25	2026-10-21	2 710 000	2 760 000
Nordea	2,98	2025-06-19		5 197 500
Nordea	3,08	2025-09-18		3 790 000
Nordea	2,79	2027-05-19	6 808 750	
Nordea	2,93	2028-05-17	6 808 750	
Nordea	3,06	2030-09-18	4 737 500	
Kortfristig del av lån			-195 000	-100 000
Kortfristig del av lån				-5 197 500
Kortfristig del av lån				-3 790 000
Kortfristig del av lån				-4 775 000

Brf Vildmannen
Org.nr 794000-0198

12 (13)

Kortfristig del av lån		-4 787 500
Kortfristig del av lån	-4 925 000	
Kortfristig del av lån	-2 710 000	
	18 160 000	7 635 000

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 2026-06-17 (4 925 000 kr) och 2026-10-21 (2 710 000 kr) som kortfristigt. Föreningen har ingen avsikt att avsluta lånefinansieringen utan planerar att omförhandla och förlänga lånet under kommande räkenskapsår.

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 515 000	24 810 000
	24 515 000	24 810 000

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter		
Fastighetsinteckning	27 344 000	27 344 000
	27 344 000	27 344 000

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

Årsredovisningen beslutades den 18 februari 2026



Erik Ölund
Ordförande
2026-02-18



Erik Sjöström
2026-02-18



Eva-Marie Sunna
2026-02-18



Filip Forsman
ersättare för M Persson
2026-02-18



Ella Kalén
2026-02-18



Johanna Smedberg
2026-02-18

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31



Assar Eklund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

20260331

Revisionsberättelse BRF Vildmannen 2025

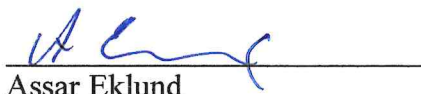
Vid granskning av BRF Vildmannen räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 250101—251231, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

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.

Under året har jag som revisor begärt att få ta del av protokollen löpande samt att vid ett styrelsemöte fått förklara revisorns roll i föreningen. Jag har nekats att få protokollen löpande och även att få delta vid ett styrelsemöte och förklara revisorns roll. Det finns, efter revisorns granskning, inte redovisat i något protokoll styrelsens ställningstagande, med reservation av att det påstående kan vara fel. Min förhoppning som revisor är att styrelsen fattat dessa beslut i okunnighet och inte för att undanhålla revisorns insyn i styrelsearbetet. Påpekar revisorns roll, det är medlemmarnas granskning av föreningens förvaltning och där ingår också granskning av styrelsen.

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

Umeå 260331



Assar Eklund

Förtroendevald revisor