

Årsredovisning

för

Brf Vildmannen

794000-0198

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Vildmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Vildmannen är en privat bostadsrättsförening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler utan begränsning.

Styrelsen

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie föreningsstämma och 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har bestått av	Susanne Waldau Wiechel, ordförande	tom stämma 2021
	Erik Sjöström, ordinarie	tom stämma 2021
	Pernilla Lindén, sekreterare	tom stämma 2020
	Marianne Enmark, ordinarie	tom stämma 2020
	Gabriella Jonsson Edfast, ordinarie	tom stämma 2021
	Tony Granvik, ordinarie	tom stämma 2020
	Katja Silander, suppleant	tom stämma 2020
	Karin Häggqvist, suppleant	tom stämma 2020

Revisorer

Vald av föreningen är Sune Lindahl med Torbjörn Näsbom som suppleant.

Valberedning

Assar Eklund (sammankallande) och till suppleant Göran Jarmar.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen och av Susanne Waldau Wiechel samt Erik Sjöström. Ulrica Conradzon, Björkstadsens Ekonomibyrå AB, har haft fullmakt att sköta föreningens normala affärstransaktioner under året.

Organisationstillhörighet

Brf Vildmannen är en privat bostadsrättsförening.

Förvaltning och Personal

Under året har anställda Gary Collier skött föreningens fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Björkstadsens Ekonomibyrå AB.

Fastigheter

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, 12 varmgarage och 47 p-platser med elanslutning.

<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

Fastigheterna är för 2019 taxerade till 65 495 000 kronor (f.å. 56 427 000) varav byggnadsvärdet utgör 40 416 000 kronor och tomtvärdet 25 079 000 kronor.

Stadgar

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

Överlåtna bostadsrätter

Under året har 6 (f.å. 9) bostadsrätter överlåtits.

Händelser under året

Verksamhetsåret 2019 har präglats av det omfattande renoveringsprojekt, som kommer att fortsätta med en andra fas under 2020. Fönstren har bytts i tre av föreningens fastigheter, där också balkongerna renoverats, fasaden fått ny tilläggsisolering och ytterskikt samt socklarna - åtminstone delvis - målats. Hela arbetet har kunnat genomföras utan bygglov, tack vare ambitionen och resultatet att trots den omfattande renoveringen åstadkomma minimal skillnad i exteriören. Avgifterna har behövt höjas i flera steg för att delfinansiera detta.

Styrelsen har haft ett mycket väl fungerande samarbete med såväl entreprenören Peab som med vår projektledare vid Planea Johannes Hillerström. Tillsammans med vår fastighetsskötare Gary Collier har de sett till att arbetet löpt enligt plan och de oundvikliga, mindre snubbeltrådarna kunnat hanteras under gång. Även samarbetet med Björkstadsens Ekonomibyrå har varit mycket gott.

Under året har även en utredning angående husens ventilation startats. Intentionen är att utröna vad som blir den bästa helhetslösning för varje hus. Kabel har dragits till varje motorvärmastolpe som förberedelse för att möjliggöra laddning av elbil/elhybrid. En undersökning har även gjorts om nuvarande och framtida behov av laddningsmöjlighet för elbil/elhybrid. Föreningen har äntligen fått en ny, fungerande, hemsida vilken kontinuerligt uppdateras med information till medlemmarna. Tack vare ett nytt avtal hos internetleverantören i varje lägenhet ökat från 100 till 1000Mb.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till samtliga aktörer och personer som föreningen haft samarbete med under året.

Avgifter

Månadsavgiften ökades med 8,1 % 2019-07-01 inför pågående investeringar för fasad, fönster samt balkonger. I månadsavgiften ingår värme, el, vatten, IT samt kabel-TV.

Fastighetslån

Föreningen har fyra lån hos Nordea. Den nuvarande låneskulden uppgår sammantaget till 17 232 500 kronor.

De enskilda lånen uppgår till 2 970 000 kronor med fast ränta till och med 2021-10-20 som uppgår till 1,15%, 5 472 500 kronor med fast ränta till och med 2024-06-19 på 0,98%, 4 800 000 kronor med fast ränta till och med 2021-06-21 på 0,75 % samt 3 990 000 kronor med fast ränta till och med 2024-09-18 på 0,88%.

Belåningen är 3 469 kr per kvm (f.å. 1 595 kr). Belåningen är under 5 000 kr per kvm som är ett riktvärde på bra värde.

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

Total yta (m2) 4 737

kr/m2	2019	2018
Vaktmästare	71	71
Förbrukningsavgifter, vatten	43	38
Förbrukningsavgifter, el	61	58
Fjärrvärmeavgifter	125	130
Renhållning	15	16
Snöröjning	10	7
Reparationer och underhåll	107	418
Fastighetsförsäkringar	14	13
Styrelsearvoden	11	18
Sociala avgifter och övriga lönekostnader	30	33
Förvaltningsarvoden	48	40
Advokatkostnader	10	24
Övriga kostnader	13	10
Fastighetsskatt	23	22
IT-avgifter och kabel-TV	36	36
Bankkostnader	32	
Summa driftskostnader	649	934

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 790	3 536	3 304	3 317
Resultat efter finansiella poster	-36	-1 253	-102	491
Soliditet (%)	10	19	37	37

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 700	186 834	1 700 000	1 276 312	-1 253 274	2 006 572
Disposition av föregående års resultat:		3 000	-1 300 000	43 726	1 253 274	0
Årets resultat					-36 088	-36 088
Belopp vid årets utgång	96 700	189 834	400 000	1 320 038	-36 088	1 970 484

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 320 038
årets förlust	-36 088
	1 283 950

disponeras så att	
till reservfond avsättes	3 000
till fond för yttre underhåll avsättes	400 000
till fond för yttre underhåll nyttjande	-200 000
i ny räkning överföres	1 080 950
	1 283 950

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

Resultaträkning	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 789 779	3 535 818
Övriga rörelseintäkter		0	-11 751
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 789 779	3 524 067
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-2 541 940	-3 846 201
Personalkostnader	4	-533 784	-580 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-625 086	-291 351
Summa rörelsekostnader		-3 700 810	-4 717 708
Rörelseresultat		88 969	-1 193 641
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 057	-59 633
Summa finansiella poster		-125 057	-59 633
Resultat efter finansiella poster		-36 088	-1 253 274
Resultat före skatt		-36 088	-1 253 274
Årets resultat		-36 088	-1 253 274

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 698 580	7 126 618
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		73 708	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	290 481
Summa materiella anläggningstillgångar		18 772 288	7 417 099
Summa anläggningstillgångar		18 772 288	7 417 099
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 378	10 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 343	80 921
Summa kortfristiga fordringar		85 721	91 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 023 272	3 111 330
Summa kassa och bank		1 023 272	3 111 330
Summa omsättningstillgångar		1 108 993	3 202 614
SUMMA TILLGÅNGAR		19 881 281	10 619 713

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	96 700	96 700
Reservfond	189 834	186 834
Fond för yttre underhåll	400 000	1 700 000
Summa bundet eget kapital	686 534	1 983 534

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 320 038	1 276 312
Årets resultat	-36 088	-1 253 274
Summa fritt eget kapital	1 283 950	23 038
Summa eget kapital	1 970 484	2 006 572

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder	17 007 500	7 795 000
Summa långfristiga skulder	17 007 500	7 795 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	225 000	130 000
Leverantörsskulder	265 265	126 567
Skatteskulder	9 421	12 886
Övriga skulder	43 984	41 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	359 627	507 279
Summa kortfristiga skulder	903 297	818 141

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 881 281

10 619 713

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

1-5 %

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter	3 489 228	3 230 357
Lokalhyror	107 664	105 264
Hyror garage och p-platser	183 687	183 462
Övriga intäkter	9 200	16 735
	3 789 779	3 535 818

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2019	2018
Uppvärmning	593 001	614 426
Elkostnader	289 849	275 391
Vattenförbrukning	202 013	180 942
Snöröjning	47 795	32 517
Renhållning	72 095	76 285
Kabeltvavgifter och IT-avgifter	170 880	169 824
Försäkringar	65 170	62 663
Fastighetsskatt	108 848	105 208
Underhåll och reparationer	508 920	1 978 917
Ekonomisk administration	226 879	188 110
Advokatkostnader	44 363	115 644
Övriga driftskostnader	59 812	46 274
Bankkostnader	152 315	
	2 541 940	3 846 201

Not 4 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 757 857	16 757 857
Inköp	12 194 506	
Försäljningar/utrangeringar	-1 264 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 688 363	16 757 857
Ingående avskrivningar	-9 631 239	-9 339 888
Försäljningar/utrangeringar	1 018 000	
Årets avskrivningar	-376 544	-291 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 989 783	-9 631 239
Utgående redovisat värde	18 698 580	7 126 618
Taxeringsvärden byggnader	40 416 000	37 394 000
Taxeringsvärden mark	25 079 000	19 033 000
	65 495 000	56 427 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	610 275	610 275
Inköp	76 250	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	686 525	610 275
Ingående avskrivningar	-610 275	-610 275
Årets avskrivningar	-2 542	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-612 817	-610 275
Utgående redovisat värde	73 708	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 481	
Inköp		290 481
Omklassificeringar	-290 481	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	290 481
Utgående redovisat värde	0	290 481

Not 8 Långfristiga skulder

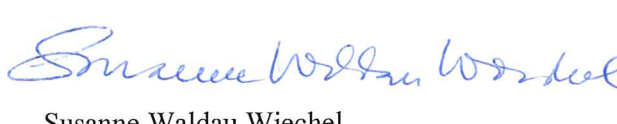
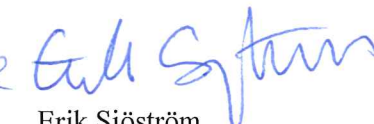
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 107 500	7 275 000
	16 107 500	7 275 000

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter		
Fastighetsinteckning	17 335 000	9 738 000
	17 335 000	9 738 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Umeå den 11 februari 2020

Susanne Waldau Wiechel

Erik Sjöström



Pernilla Lindén



Tony Gränvik



Marianne Enmark



Gabriella Jonsson Edfast

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-02



Sune Lindahl
Revisor



Torbjörn Näsborn
Revisor

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2019

Till föreningsstämman för

Brf Vildmannen Org nr 794000-0198

Undertecknad har gjort en revision av föreningens ekonomi och styrelsens verksamhet under räkenskapsåret 2019.01.01 – 2019.12.31. Min uppgift är att uttala mig om föreningens ekonomi och styrelsens agerande under året som varit.

Revisionen innebär att jag översiktligt tagit del av protokoll och årsbokslut från 2018 samt efter bästa förmåga ganskat samtliga verifikat och protokollförda styrelsemöten under 2019 och årsbokslutet för 2019.

Under året har första etappen genomförts avseende fasadrenovering, fönsterbyte och balkongrenovering samt byte av takrännor, målning av socklar och takutsprång. Kostnaderna för etapp 1 ligger något under prognosen. Föreningen har även gynnats genom att styrelsen har fått förmånliga lånevillkor, låneränta och bindningstider, på lånen.

Detta innebär att förutsättningarna är goda att föreningens totala skuld efter etapp 2 under 2020 kommer att hamna under prognosen 30 miljoner och ge en skuldsättning på omkring 6000 kr/kvm.

Jag finner att föreningens ekonomi och förvaltning är väl skött och rekommenderar därför att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Jag rekommenderar också att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och också accepterar styrelsens förslag till resultatdisposition.

Umeå 2020-03-02



Sune Lindahl

Föreningens revisor



Torbjörn Näsborn

Suppleant