

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
9



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetsberättelse för 2017.

Bostadsrättsföreningen Hedmans Fjällby i Hålland/Åre bildades 1979. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2017.

Behandlade frågor av större betydelse.

Styrelsen fortsätter arbetet med att stabilisera ekonomin dvs att få resultaträkningen till +/- 0. Receptionsbyggnaden såldes under 2017. De nya ägarna, Jonas Landmark och Tiia Alfvén, har hyrt lägenheten i receptionsbyggnaden och Jonas kommer att bedriva verksamhet i fastigheten. Inget nytt avseende breddning av E14 har tillkommit under året. Process med att stycka av Våffelstugan pågår med kontakter med Åre kommun och Lantmäteriet. Bl a bygglovshandlingar för stugan. Under året beslutade styrelsen om att fiber skall installeras i varje hus vilket kommer att ske under 2018.

Styrelse

Styrelsen som utsågs vid stämman den 14 maj 2017 har bestått av Stig Larsson, Bertil Dyrell, Tönu Spuhl, Sonja Boström, Lasse Holmberg, Lars Erik Genberg samt som suppleant Hans Westberg. Tönu Spuhl är ordförande, Bertil Dyrell kassör och Lars Erik Genberg sekreterare. Styrelsen har under året haft 7 styrelsemöten. Styrelsen har även under året tagit beslut Per Capsulam vid tre tillfällen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kim Andersson och Sören Marklund.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets utgång 114 medlemmar. Vid årets slut var 40 hus helårsbostadsrätter, 10 hus andelshus.

Revisorer

Sedan den 1 mars 2014 är det Revidacta Revision AB som sköter föreningens bokföring samt revision.

Överlåtelser, återköp andelar

Styrelsen arbetar med att friställa hus för försäljning i samband med att andelsägare säljer sina andelar till föreningen. Under 2017 har föreningen återköpt 2 stycken andelar. Under året har föreningen sålt hus 7 och 2 hus har bytt ägare.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt föreningens underhållsplan.

Fond för periodiskt underhåll av fastigheter

I enlighet med föreningens stadgar har 0,2% motsvarande 96608 Sek av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter avsatts till fond för periodiskt underhåll av fastigheter.

Företagets säte är Jämtlands län Åre kommun

SK
BD

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 884	1 872	1 896	1 860
Resultat efter finansiella poster	-1 108	-1 010	-284	89
Soliditet (%)	92,61	91,47	91,74	90,18

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	58 027 401	0	4 132 508	0	-34 850 700
Ökning av insatskapital	1 082 100	0			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för periodiskt underhåll			96 608		-96 608
Årets resultat					-1 071 438
Belopp vid årets utgång	59 109 501	0	4 229 116	0	-36 018 746

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-34 947 308
Årets resultat	-1 071 438
	-36 018 746
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-36 018 746
	-36 018 746

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SL
B3 BD

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	1 884 354	1 871 884
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		52 305	79 707
		1 936 659	1 951 591
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-1 725 177	-1 641 794
Personalkostnader	3	-727 024	-696 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-595 317	-631 843
Övriga rörelsekostnader		0	-63
Summa rörelsekostnader		-3 047 518	-2 969 857
Rörelseresultat		-1 110 859	-1 018 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 003	7 937
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-164
Summa finansiella poster		3 003	7 773
Resultat efter finansiella poster		-1 107 856	-1 010 493
Resultat före skatt		-1 107 856	-1 010 493
Skatter			
Skatt på årets resultat		36 418	-14 710
Årets resultat		-1 071 438	-1 025 203

st
BS

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 119 080	20 197 210
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>1 097 549</u>	<u>1 237 756</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		19 216 629	21 434 966
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		19 716 629	21 934 966
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Lager veckoandelar		<u>2 937 575</u>	<u>2 850 957</u>
Summa varulager		2 937 575	2 850 957
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 506	36 981
Övriga fordringar		318 151	323 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>84 222</u>	<u>189 923</u>
Summa kortfristiga fordringar		418 879	550 896
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6 426 554</u>	<u>4 518 600</u>
Summa kassa och bank		6 426 554	4 518 600
Summa omsättningstillgångar		9 783 008	7 920 453
SUMMA TILLGÅNGAR		29 499 637	29 855 419

BALANSRÄKNING

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

59 109 501

58 027 401

Fond för yttre underhåll

4 229 116

4 132 508

Summa bundet eget kapital

63 338 617

62 159 909

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-34 947 308

-33 825 497

Årets resultat

-1 071 438

-1 025 203

Summa fritt eget kapital

-36 018 746

-34 850 700

Summa eget kapital

27 319 871

27 309 209

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

198 287

239 963

Övriga skulder

1 529 708

1 864 657

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

451 771

441 590

Summa kortfristiga skulder

2 179 766

2 546 210

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 499 637

29 855 419

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Inventarier, verktyg och installationer	5-25

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift årets	199 300	193 300
Månadsavgift årsandelar	1 043 600	933 000
Övrig ersättning	641 454	745 583
	<u>1 884 354</u>	<u>1 871 883</u>

Not 3 Medelantal anställda

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

	2017	2016
Medelantal anställda har varit	1,00	1,00

Not 4 Intäkternas fördelning

	2017	2016
Vidarefakturerad el	363 649	323 322
Intäkter logi	277 795	422 256
Avgifter	1 242 900	1 126 300
Vinst vid försäljning av avyttring anl. tillg	16 980	66 867
Övrigt	35 335	12 846
	<u>1 936 659</u>	<u>1 951 591</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Värme och el	544 099	514 089
Vatten och avlopp	180 706	192 250
Renhållning och städning	40 839	61 065
Reparation och underhåll	216 150	132 882
Förvaltning	383 944	400 656
Telefon/TV och IT	48 166	30 254
Reklam och PR	874	8 599
Försäkringar	101 214	94 127
Fastighetsskatt/avgift	134 959	106 430
Fordonskostnader	35 624	31 292
Övrigt	38 602	70 150
	<u>1 725 177</u>	<u>1 641 794</u>

Noter till balansräkningen

SR
BS

NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 056 945	50 056 945
Försäljningar/utrangeringar	-1 676 325	0
Utgående anskaffningsvärden	48 380 620	50 056 945
Ingående avskrivningar	-29 859 735	-29 391 244
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	53 305	0
Årets avskrivningar	-455 110	-468 491
Utgående avskrivningar	-30 261 540	-29 859 735
Redovisat värde	18 119 080	20 197 210

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 588 735	3 523 929
Inköp	0	64 806
Utgående anskaffningsvärden	3 588 735	3 588 735
Ingående avskrivningar	-2 350 979	-2 187 627
Årets avskrivningar	-140 207	-163 352
Utgående avskrivningar	-2 491 186	-2 350 979
Redovisat värde	1 097 549	1 237 756

Övriga noter

Not 8 Definition av nyckeltal

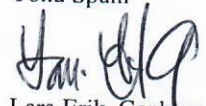
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

NOTER

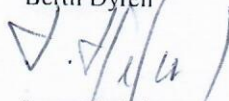
Undersåker **20180405**


Tönu Spuhl


Lars-Erik Genberg

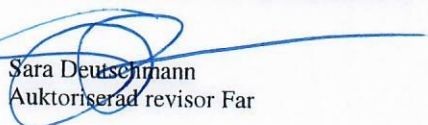

Sonja Boström


Bertil Dyrell


Lasse Holmberg


Stig Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den **25 april 2018**


Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor Far



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hedmans Fjällby, org.nr 716414-5869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hedmans Fjällby för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-2-31.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på



REVIDACTA

Rådgivning • Redovisning • Revision

grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hedmans Fjällby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhet, art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Åre den 25 april 2018

Sara Deutschmann

Auktoriserad revisor, Far