

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetsberättelse för 2023.

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 3 juni 2023. På kvällen bjöds det på grillbuffé.

Behandlade frågor av större betydelse
Inköp av hjärtstartare placerad utanför receptionen.

Tre ventiler har monterats i alla hus för bättre ventilation.

Skorstenstätning har beställts och är delvis utfört.

Sökt och fått bygglov för utbyggnad av röda längan.

Upphandling av utbyggnad av röda längan med fler förråd har gjorts.

Beslutat att återgå till månadsdebitering efter förbrukning för el från 1/1 2024.

Stort strömavbrott beroende på skadad kabel mellan hus 26 och ner mot hus 34.

Renoveringen av andelshusen har avslutats.

Underhållsarbeten

Fastsättning av Hedmansskylten, reparation av avgrävd kabel på nedre parkeringen, grusning runt husen har påbörjats och avslutning av jobbet vid IPonly noden.

Fortsatt utredning möjlighet till solcellspark på andra sidan E14.

Styrelse

Styrelsen som utsågs vid stämman den 3 juni 2023 har bestått av Bertil Dyrell, Lasse Holmberg, Lars Erik Genberg, Stig Larsson, Johanna Frölich och Henrik Sondell samt som suppleant Ola Bergengren och Cecilia Brandström. Bertil Dyrell är ordförande, Lasse Holmberg kassör och Henrik Sondell sekreterare. Styrelsen har under året haft 6 ordinarie styrelsemöten.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gunnar Hafmar och Sören Marklund.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets utgång 111 medlemmar. Vid årets slut var 43 hus helårsbostadsrätter, 7 andelshus.

Revisorer

Föreningens revisor är Sara Deutschmann. Löpande bokföring och boksluts sköts av Revidacta Revision i Åre AB tillsammans med BD Service.

Överlåtelse, återköp andelar

Under året har 4 hus bytt ägare. Föreningen har återköpt 4 andelar.

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 96,608 Sek av anskaffningskostnaden för

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

föreningens fastigheter avsatts till fond för periodiskt underhåll av fastigheter.
Företagets säte är Jämtlands län, Åre kommun

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 657 487	2 735	2 647	2 231
Resultat efter finansiella poster	-733 094	1 934	-348	-274
Soliditet (%)	95,73	92,42	90,87	91,56
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84%			
Skuldsättning (kr/kvm)	0			
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0			
Sparande (kr/kvm)	49			
Räntekänslighet (%)	0			
Energikostnad (kr/kvm)	299			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3053 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3550 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden avseende återinvesteringar samt underhåll av föreningens byggnader kan framöver behöva finansieras genom avgiftshöjningar. Förlusterna som uppkommit kan normalt hänföras till kostnaden för avskrivningar på byggnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 780 909	0	289 824	0	-37 004 698
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för periodiskt underhåll			96 608		-96 608
Årets resultat					-733 094
Belopp vid årets utgång	60 780 909	0	386 432	0	-37 834 400

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-37 101 306
Årets resultat	-733 094
	<hr/>
	-37 834 400
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre reparationsfond enl.	96 608
Balanseras i ny räkning	-37 931 008
	<hr/>
	-37 834 400

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

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4		
Nettoomsättning	2	2 657 487	2 735 423
Övriga rörelseintäkter		49 000	2 341 265
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 706 487</u>	<u>5 076 688</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 635 228	-2 198 703
Personalkostnader	3	-396 583	-406 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-526 799	-489 118
Övriga rörelsekostnader		0	-48 078
Summa rörelsekostnader		<u>-3 558 610</u>	<u>-3 142 744</u>
Rörelseresultat		-852 123	1 933 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 029	298
Summa finansiella poster		<u>119 029</u>	<u>298</u>
Resultat efter finansiella poster		-733 094	1 934 242
Resultat före skatt		-733 094	1 934 242
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-454 745
Årets resultat		<u>-733 094</u>	<u>1 479 497</u>

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	6	15 946 563	16 311 483
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	297 231	323 896
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 261 214	1 396 428
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	41 847	5 739
Summa materiella anläggningstillgångar		17 546 855	18 037 546

Summa anläggningstillgångar

17 546 855 18 037 546

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Lager veckoandelar		2 337 807	2 042 345
Summa varulager		2 337 807	2 042 345

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		221 977	145 254
Övriga fordringar		72 969	17 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 309	113 111
Summa kortfristiga fordringar		433 255	275 473

Kassa och bank

Kassa och bank		4 053 626	5 684 124
Summa kassa och bank		4 053 626	5 684 124

Summa omsättningstillgångar

6 824 688 8 001 942

SUMMA TILLGÅNGAR

24 371 543 26 039 488

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

60 780 909

60 780 909

Fond för yttre underhåll

386 432

289 824

Summa bundet eget kapital

61 167 341

61 070 733

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-37 101 306

-38 484 195

Årets resultat

-733 094

1 479 497

Summa fritt eget kapital

-37 834 400

-37 004 698

Summa eget kapital

23 332 941

24 066 035

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

207 849

229 771

Skatteskulder

43 666

215 852

Övriga skulder

85 095

986 509

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

701 992

541 321

Summa kortfristiga skulder

1 038 602

1 973 453

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**24 371 543****26 039 488**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-852 123	1 933 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		526 799	489 117
Erhållen ränta mm		119 029	298
Betald inkomstskatt		-172 186	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -378 481	<hr/> 2 423 359
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-295 462	442 206
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-76 723	-21 194
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-81 059	-22 306
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-21 922	-433 808
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-740 743	-76 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -1 594 390	<hr/> 2 311 973
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	-103 965
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	-242 925
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-36 108	-5 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -36 108	<hr/> -352 629
Förändring av likvida medel		-1 630 498	1 959 344
Likvida medel vid årets början		5 684 124	3 724 780
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 4 053 626	<hr/> 5 684 124

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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	125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25
Inventarier, verktyg och installationer	5-25

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgift årets	156 550	169 700
Månadsavgift årsandelar	1 670 520	1 583 366
Övrig ersättning	830 417	982 356
	<hr/> 2 657 487	<hr/> 2 735 422

Not 3 Medelantal anställda	2023	2022
-----------------------------------	-------------	-------------

Medelantal anställda

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

Medelantal anställda har varit	1,50	1,50
--------------------------------	------	------

Not 4 Intäkternas fördelning	2023	2022
Vidarefakturerad el	555 372	555 790
Intäkter logi	249 035	416 710
Avgifter	1 827 070	1 753 066
Vinst vid försäljning av avyttring anl. tillg	0	2 254 953
Övrigt	26 010	96 168
	<hr/> 2 657 487	<hr/> 5 076 687

Not 5 Övriga externa kostnader	2023	2022
---------------------------------------	-------------	-------------

Värme och el	743 618	716 446
Vatten och avlopp	316 700	287 299
Renhållning och städning	42 723	33 046
Reparation och underhåll	385 458	197 979
Förvaltning	619 238	522 221
Telefon/TV och IT	47 264	84 477
Försäkringar	84 286	54 256
Fastighetsskatt/avgift	278 330	174 080
Övrigt	117 611	128 899
	<hr/> 2 635 228	<hr/> 2 198 703

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	48 484 585	48 380 620
	Inköp	<u>0</u>	<u>103 965</u>
	Utgående anskaffningsvärden	48 484 585	48 484 585
	Ingående avskrivningar	-32 173 102	-31 808 914
	Årets avskrivningar	<u>-364 920</u>	<u>-364 188</u>
	Utgående avskrivningar	-32 538 022	-32 173 102
	Redovisat värde	<u>15 946 563</u>	<u>16 311 483</u>

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>404 561</u>	<u>404 561</u>
	Utgående anskaffningsvärden	404 561	404 561
	Ingående avskrivningar	-80 665	-54 000
	Årets avskrivningar	<u>-26 665</u>	<u>-26 665</u>
	Utgående avskrivningar	-107 330	-80 665
	Redovisat värde	<u>297 231</u>	<u>323 896</u>

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 276 231	4 033 305
	Inköp	<u>0</u>	<u>242 925</u>
	Utgående anskaffningsvärden	4 276 231	4 276 231
	Ingående avskrivningar	-2 879 803	-2 781 538
	Årets avskrivningar	<u>-135 214</u>	<u>-98 265</u>
	Redovisat värde	<u>1 261 214</u>	<u>1 396 428</u>
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	174 755	174 755

Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 739	0
	Inköp	<u>36 108</u>	<u>5 739</u>
	Utgående anskaffningsvärden	41 847	5 739
	Redovisat värde	<u>41 847</u>	<u>5 739</u>

Övriga noter

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Undersåker

Bertil Dyrell

Henrik Sondell

Lars-Erik Genberg

Johanna Frölich

Stig Larsson

Lasse Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor Far