Å R S R E D O V I S N I N G

för

Brf Hedmans Fjällby i Åre

Org.nr. 716414-5869

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

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

Syis6An2We-S1biipR3hbe

Brf Hedmans Fjällby i Åre
Org.nr. 716414-5869

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Verksamhetsberättelse för 2025.

Bostadsrättsföreningen Hedmans Fjällby i Hålland/Åre bildades 1979, föreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger marken.
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 24 maj 2025. På kvällen bjöds det på grillbuffé.

Behandlade frågor av större betydelse.
- Reparation och underhållsarbete av röda längan är pågående.
- Ventilation i röda längan har installerats.
- Grusning runt husen har avslutats.
- Pågående diskussion om att ta bort betalkanalerna i TV utbudet.
- Upprensning och klippning av träd och buskar har gjorts i området.
- Stubbfräsning har gjorts för att få bort rotskott och underlätta skötseln av gräsytorna.
- Föreningen har röjt stig upp till toppen av skidbacken.
- Genomgång och uppdelning av fastigheten i komponenter enligt K3 pågår.
- Underhållsarbeten: Fastsättning av Hedmansskylten, dikning planeras för 2026.
- Fortsatt utredning möjlighet till solcellspark på andra sidan E14.

Styrelse
Styrelsen som utsågs vid stämman (se valberedningens förslag) den 24 maj 2025 har bestått av Bertil Dyrell ordförande, Margoth Lundin kassör, Åsa Westman sekreterare, Henrik Sondell byggfrågor, och Arne Forzelius ansvarar för grönytor samt som suppleant Ola Bergengren och Sören Marklund. Styrelsen har under året haft 5 ordinarie styrelsemöten.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Malin Eriksson och Victor Olausson.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets utgång 107 medlemmar. Vid årets slut var 43 hus helårsbostadsrätter, 7 andelshus.

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

Överlåtelser, återköp andelar
Under året har fyra hus 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 96 608,00 av anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter avsatts till fond för periodiskt underhåll av fastigheter.

Företagets säte är Jämtlands län, Åre kommun.

Brf Hedmans Fjällby i Åre
Org.nr. 716414-5869

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 732 944	2 645 660	2 657 487	2 735 422
Resultat efter finansiella poster	-79 193	-422 124	-733 094	1 934 242
Soliditet (%)	96,44	96,31	95,73	92,42
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	694	729	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80%	80%	84%	
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	
Sparande (kr/kvm)	144	89	49	
Räntekänslighet (%)	0	0	0	
Energikostnad (kr/kvm)	244	270	299	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 053 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 550 kvadratmeter.

Upplysning 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	483 040	0	-38 353 132
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			96 608		-96 608
Årets resultat					-79 193
Belopp vid årets utgång	60 780 909	0	579 648	0	-38 528 933

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-38 449 740
Årets resultat	-79 193
	-38 528 933
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre reparationsfond enl. stadgar	96 608
Balanseras i ny räkning	-38 625 541
	-38 528 933

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

Syis6An2We-S1biipR3hbe

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 732 944	2 645 660
Övriga rörelseintäkter		84 838	166 628
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 817 782	2 812 288
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 119 364	-2 327 393
Personalkostnader	3	-290 775	-386 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-531 413	-525 695
Övriga rörelsekostnader		-115	-72 029
Summa rörelsekostnader		-2 941 667	-3 312 103
Rörelseresultat		-123 885	-499 815
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 692	84 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-6 378
Summa finansiella poster		44 692	77 691
Resultat efter finansiella poster		-79 193	-422 124
Resultat före skatt		-79 193	-422 124
Årets resultat		**-79 193**	**-422 124**

Syis6An2We-S1biipR3hbe

Brf Hedmans Fjällby i Åre
Org.nr. 716414-5869

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 843 963	16 213 948
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	243 902	270 566
Inventarier, verktyg och installationer	8	954 915	1 089 679
Summa materiella anläggningstillgångar		17 042 780	17 574 193
Summa anläggningstillgångar		17 042 780	17 574 193
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Färdiga varor och handelsvaror		2 463 655	2 463 655
Summa varulager		2 463 655	2 463 655
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		185 392	180 060
Övriga fordringar		40 796	103 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 239	106 624
Summa kortfristiga fordringar		318 427	390 469
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 847 927	3 359 614
Summa kassa och bank		3 847 927	3 359 614
Summa omsättningstillgångar		6 630 009	6 213 738
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 672 789**	**23 787 931**

Syis6An2We-S1biipR3hbe

Brf Hedmans Fjällby i Åre
Org.nr. 716414-5869

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 780 909	60 780 909
Fond för yttre underhåll		579 648	483 040
Summa bundet eget kapital		61 360 557	61 263 949
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-38 449 740	-37 931 008
Årets resultat		-79 193	-422 124
Summa fritt eget kapital		-38 528 933	-38 353 132
Summa eget kapital		22 831 624	22 910 817
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 218	134 113
Skatteskulder		10 708	20 068
Övriga skulder		85 025	84 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		624 214	638 017
Summa kortfristiga skulder		841 165	877 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 672 789**	**23 787 931**

Syis6An2We-S1biipR3hbe

Brf Hedmans Fjällby i Åre
Org.nr. 716414-5869

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-123 885	-499 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		531 413	597 724
Erhållen ränta mm		44 692	84 069
Erlagd ränta		0	-6 378
Betald inkomstskatt		-9 360	-23 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		442 860	152 002
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		0	-125 848
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 332	41 917
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		77 374	869
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-12 895	-73 736
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-13 694	-64 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten		488 313	-68 950
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	-591 302
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	8	0	-33 760
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-625 062
Förändring av likvida medel		488 313	-694 012
Likvida medel vid årets början		3 359 614	4 053 626
Likvida medel vid årets slut		**3 847 927**	**3 359 614**

Syis6An2We-S1biipR3hbe

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:	Antal år
Byggnader	125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-25
Inventarier, verktyg och installationer	5-25

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgift årets	181 000	193 000
Månadsavgift årsandelar	1 795 250	1 677 030
Övrig ersättning	756 694	775 630
	2 732 944	2 645 660

Not 3 Medelantal anställda

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

	2025	2024
Medelantal anställda har varit	1,00	1,50

Not 4 Intäkternas fördelning

	2025	2024
Vidarefakturerade el	390 368	441 963
Intäkter logi	335 829	320 723
Avgifter	1 976 250	1 870 030
Vinst vid försäljning av avyttring anl. tillg.	0	90 192
Övrigt	115 335	89 380
	2 817 782	2 812 288

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Värme och el	511 871	607 803
Vatten och avlopp	354 552	351 983
Renhållning och städning	52 011	51 145
Reparation och underhåll	399 053	320 171
Förvaltning	336 743	548 408
Telefon/TV och IT	56 928	45 798
Försäkringar	88 515	86 676
Fastighetsskatt/avgift	278 713	278 330
Övrigt	40 978	37 078
	2 119 364	2 327 392

Syis6An2We-S1biipR3hbe

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	**Byggnader och mark**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	49 117 734	48 484 585
	Omklassificeringar	0	633 149
	Utgående anskaffningsvärden	49 117 734	49 117 734
	Ingående avskrivningar	-32 903 786	-32 538 022
	Årets avskrivningar	-369 985	-365 764
	Utgående avskrivningar	-33 273 771	-32 903 786
	Redovisat värde	15 843 963	16 213 948

Not 7	**Maskiner och andra tekniska anläggningar**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	404 561	404 561
	Utgående anskaffningsvärden	404 561	404 561
	Ingående avskrivningar	-133 995	-107 330
	Årets avskrivningar	-26 664	-26 665
	Utgående avskrivningar	-160 659	-133 995
	Redovisat värde	243 902	270 566

Not 8	**Inventarier, verktyg och installationer**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	Ingående anskaffningsvärden	4 129 918	4 276 231
	Inköp	0	33 760
	Försäljningar/utrangeringar	0	-180 073
	Utgående anskaffningsvärden	4 129 918	4 129 918
	Ingående avskrivningar	-3 040 239	-3 015 017
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	108 044
	Årets avskrivningar	-134 764	-133 266
	Utgående avskrivningar	-3 175 003	-3 040 239
	Redovisat värde	954 915	1 089 679
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	174 755	174 755

Övriga noter

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm
Intäkter för månadsavgifter samt el dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter
Intäkter för månadsavgifter samt el dividerat med totala rörelseintäkter

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 dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

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.Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Brf Hedmans Fjällby i Åre
Org.nr. 716414-5869

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

Bertil Dyrell Henrik Sondell

Arne Forzelius Åsa Westman Margot Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor Far



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 09:40

SENT BY OWNER:
Ulrika Neiman • 15.04.2026 11:42

DOCUMENT ID:
S1biipR3hbe

ENVELOPE ID:
Syis6An2We-S1biipR3hbe

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 716414-5869 (2026-04-15).pdf
11 pages

SHA-512:
3b8050f430405959963acdc8ee64510a33b60372b829103fb734408ffdc0c58a675f5df4570d63e2b194be062805f6a38c4a8caf7259614ea9825b39de4b84e6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed