
ÅRSREDOVISNING

2008/2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2008-09-01--2009-08-31.

Årsredovisningen omfattar

- 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- 5 RESULTATRÄKNINGAR
- 6 BALANSRÄKNINGAR
- 7 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER
- 8 KASSAFLÖDESANALYSER
- 9 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- 13 UNDERSKRIFTER



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell (Föreningen) äger och förvaltar fastigheten Lima Besparingsskog 2:3 belägen i Tandådalen i Sälen. Fastigheten inkluderar förutom markområden ett lägenhetshotell med tillhörande restauranglokaler samt en stugby.

Vid förvaltningsårets ingång hade Föreningen 765 medlemmar. Under året har 5 medlemmar utgått och 12 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2009-08-31 var således 772. Detta är ett trendbrott då det är första gången på många år som antalet medlemmar ökat.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 november 2008 i hörsalen i Trygg Hansas hus, Fleminggatan 18 i Stockholm. Vid stämman var 54 medlemmar representerade.

Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehåft följande poster:

Styrelse

Ordinarie	Per Hark	ordförande
	Jan Sjöberg	vice ordförande
	Lars Tengvall	
	Bo Eriksson	
	Peter W Sandblom	
Suppleant	Jan Palm	
	Stefan Atterlid	
Revisor	Anders Meyer	aukt.rev
Revisor suppl.	Anders Westlund	aukt.rev

Stämman utsåg också valberedning

Jan Granfelt	sammankallande
Ulf Wallin	
Lars-Göran Ytterberg	

Åke Wikers har under detta verksamhetsår anlitats som byggledare vid renoveringen av Föreningens byggnader. Åke Wikers har, under hela verksamhetsåret, varit adjungerad till Föreningens styrelse.

På tidigare stämmor har tagits beslut om ändring av Föreningens stadgar § 21 för att utöka kretsen av behöriga ombud och biråden vid kommande föreningsstämmor.

Ändring i stadgarna har av bolagsverket registrerats 2009-01-30.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

Föreningens ekonomi

Det ekonomiska resultatet efter skatt uppgår för verksamhetsåret till -6,5 Mkr (föreg.år -9,1 Mkr), en förbättring med 2,6 Mkr. Intäkterna har minskat med ca 1 Mkr till 7,7 Mkr (8,7 Mkr). Detta beror på att i föregående års intäkter ingick den extra utdebiteringen samt ersättning för juridisk tvist. Kostnaderna har under året uppgått till 13,8 Mkr (17,4 Mkr), en minskning med 3,6 Mkr. Det är framförallt två poster som har påverkat denna skillnad i kostnader. Renoveringskostnaderna har uppgått till 5,4 Mkr (10,7 Mkr), en minskning med 5,3 Mkr. Dessvärre har det också under året konstaterats att föreningen under åren 2006-2008 fått levererat och förbrukat mer elenergi än vad som debiterats av Malungs Elverk. Den odebiterade förbrukningen för år 2006-2008 uppgår till 1,6 Mkr. Detta gör att den totala elkostnaden under innevarande verksamhetsår uppgår till 3,7 Mkr.

	Flerårsjämförelse*				
	08/09	07/08	06/07	05/06	04/05
Nettoomsättning, tkr	7 718	8 713	7 261	6 359	5 686
Res. efter finansiella poster, tkr	-6 374	-8 918	-4 032	-1 857	-2 105
Rörelseresultat, tkr	-6 130	-8 643	-3 916	-1 597	-2 674
Soliditet (%)	73,0%	76,0%	78,0%	73,0%	73,0%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Upprustning, renovering, finansiering

Tidigare beslutad renovering och upprustning av föreningens byggnader är slutförd. Vissa åldersbetingade skador i parhusens fasader har konstaterats och åtgärdats. Detta har kunnat ske inom ramen för den budget som avsatts för renovering och upprustning.

Samtliga lägenheter, stugor och huvudentréer har utrustats med lås för nyckelkort. Tidigare fanns bara 2 nycklar till varje lägenhet vilket kunde vara ett problem för många gäster. Nu kan samtliga boende få sin egen "nyckel".

Planerad uppgradering och effektivisering av värmeproduktion och energiförsörjning av Föreningens byggnader har inletts. Arbetet med detta kommer att utföras i samråd med andra fastighetsägare i området Tandådalen Hundfjället. Den avmattning som inträffat i samhällets ekonomi under det gångna året gör att dessa arbeten delvis avstannat.

Brf Tandådalens Fjällhotell på den svenska marknaden för alpin utförsåkning

Brf Tandådalens Fjällhotell är beläget mitt i en av Sveriges mest populära alpina skidanläggningar i Tandådalen, Sälen. Närheten till tätbefolkade områden är en av Sälens främsta fördelar jämfört med många andra skidanläggningar (Stockholm 42 mil och Göteborg 46 mil). Sälen i allmänhet har karaktären av en barnfamiljanpassad destination men Tandådalen är även ett populärt resmål för tonårsfamiljen med skid- och snowboardåkare. Här finns bland annat en Fun Park och Big Air Arena av högsta klass, några av Sälens mest utmanande backar, men även härliga glidarbackar i Tandådalen Östra. För den som föredrar skidåkning på längden finns även ett flertal preparerade spår i närområdet.

Under perioden Jul år 2008 till vecka 16 år 2009 var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 99% att jämföras med 94% under föregående säsong. Med sitt geografiska läge, sin lättillgänglighet och väl inarbetade varumärke bedöms efterfrågan på vintersemester i Sälen även fortsättningsvis att vara god. Fortsatt skidområdesutveckling planeras bli i området mellan Tandådalen och Hundfjället samt i Trollbäckensområdet i Hundfjället. Totalt projekteras för ca 4 700 bäddar i framtiden.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

Framtiden

Till föregående ordinarie stämma, 2008-11-25, föreslog styrelsen följande förslag till framtida verksamhet. Stämman beslöt enligt nedan.

Styrelsens vision är att kunna erbjuda medlemmarna ett attraktivt boende i Tandådalens bästa fjällanläggning.

Som ett led i detta vill styrelsen, efter stämmans hörande, inrikta sitt arbete på följande:

- Årskostnad för medlemmarna skall hållas inom de ramar som följer av inflation och kostnadsindex för fritidsboende.
- Begränsa Föreningens kostnader för löpande verksamhet samt verka för ökade externa intäkter.
- Erbjuder ett bekvämt boende och hög medlemsservice.
- Använda de överskott som kan skapas till löpande underhåll och förbättringar.
- Förvaltning, underhåll och förbättringar skall styras av ett sunt miljötänkande.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens underskott

Till årsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-26 238 884
---------------------	-------------

årets resultat	-6 518 995
----------------	------------

-32 757 879

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	-32 757 879
------------------------	-------------

-32 757 879

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	7 717 746	8 712 887
		7 717 746	8 712 887
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	2	-13 022 828	-16 522 058
Personalkostnader	3	-422 725	-424 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 534	-409 610
		-13 848 087	-17 355 885
Rörelseresultat		-6 130 341	-8 642 998
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	204 986	633 740
Räntekostnader		-448 301	-908 852
		-243 315	-275 112
Resultat efter finansiella poster		-6 373 656	-8 918 110
Fastighetsskatt	5	-145 339	-172 690
Årets resultat		-6 518 995	-9 090 800

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-08-31	2008-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	72 583 893	72 583 893
Inventarier	7	2 420 574	2 805 671
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 506 377	3 207 038
		79 510 844	78 596 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	99 890	99 890
		99 890	99 890
Summa anläggningstillgångar		79 610 734	78 696 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31 597	19 714
Övriga fordringar		261	26 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	439 315	636 494
		471 173	682 299
Kassa och bank	13	2 131 014	7 373 113
Summa omsättningstillgångar		2 602 187	8 055 412
SUMMA TILLGÅNGAR		82 212 921	86 751 904

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2009-08-31	2008-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Ökat insatskapital		17 060 625	16 867 907
		92 954 625	92 761 907
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-26 238 884	-17 600 483
Årets resultat		-6 518 995	-9 090 800
		-32 757 879	-26 691 283
Summa eget kapital		60 196 746	66 070 624
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		18 760 000	19 300 000
Övriga skulder		290 854	0
Summa långfristiga skulder		19 050 854	19 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		540 000	0
Leverantörsskulder		1 809 149	178 367
Aktuell skatteskuld		107 230	89 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		508 942	1 113 166
Summa kortfristiga skulder		2 965 321	1 381 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 212 921	86 751 904
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	14		
Fastighetsinteckningar		22 000 000	22 000 000
		22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 130 341	-8 642 998
Avskrivningar		402 534	409 610
Erhållen ränta mm		204 986	633 740
Erlagd ränta		-448 301	-908 852
Betald fastighetsskatt		-145 339	-172 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 116 461	-8 681 190
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		211 126	256 904
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 630 782	-826 551
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-586 742	-29 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 861 295	-9 280 072
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier		-17 437	0
Förvärv av pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar		-1 299 339	-2 740 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 316 776	-2 740 347
Finansieringsverksamheten			
Försäljning egna andelar		452 400	0
Ökning av insatser		192 718	14 742
Förändring långfristiga skulder		290 854	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		935 972	14 742
Förändring av likvida medel		-5 242 099	-12 005 677
Likvida medel vid årets början		7 373 113	19 378 790
Likvida medel vid årets slut		2 131 014	7 373 113

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende stora företag. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2008/2009	2007/2008
	Medlemsintäkter	6 040 947	5 709 873
	Hysesintäkter	1 045 561	1 153 296
	Återbetalning och extradebitering avseende stämning	37 449	1 407 344
	Övriga hyresintäkter	593 789	442 374
		7 717 746	8 712 887
Not 2	Arvoden till revisor (tkr)	2008/2009	2007/2008
	Grant Thornton		
	Revisionsuppdrag	59	66
	Andra uppdrag	10	55
		69	121

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Externa kostnader		2008/2009	2007/2008
Värme och el		2 081 977	1 400 712
Efterdebitering 2006-2008		1 599 724	0
Eldningsolja		216 547	72 563
Vatten och avlopp		295 710	297 988
Renhållning, städning		327 430	214 442
Löpande underhåll		788 386	348 807
Fastighetsskötsel		1 464 563	1 416 063
Försäkring		112 691	69 700
Förenings- och administrationskostnader		749 081	1 184 541
Underhåll av byggnaden för vilka medel ur fonden för yttre underhåll ianspråktagits		0	866 281
Renovering		5 386 719	10 650 961
		13 022 828	16 522 058
Not 3 Personal		2008/2009	2007/2008
Medelantal anställda			
Medeltalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.			
Medelantal anställda har varit		0	0
Löner, ersättningar m.m.			
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:			
Styrelsen:			
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut		315 000	300 000
		315 000	300 000
Sociala kostnader		66 767	103 059
Summa styrelse och övriga		381 767	403 059
Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2008/2009	2007/2008
Aktieutdelning		107 892	107 892
Ränteintäkter		97 094	525 848
		204 986	633 740

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Fastighetsskatt	2008/2009	2007/2008
	Aktuell skatt	-162 470	-184 673
	Justering fg års taxering	17 131	11 983
		-145 339	-172 690
Not 6	Byggnader och mark	2009-08-31	2008-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 583 893	72 583 893
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 583 893	72 583 893
	Utgående redovisat värde	72 583 893	72 583 893
	Bokfört värde byggnader	71 398 663	71 398 663
	Bokfört värde mark	1 185 230	1 185 230
		72 583 893	72 583 893

Till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,25% av byggnadernas anskaffningsvärde. Avsättningen skall redovisas direkt mot eget kapital. Räkenskapsåren 2005/2006, 2006/2007, 2007/2008 och 2008/2009 har ingen avsättning skett utan istället har medel ianspråkstagits för täckande av kostnader för yttre underhåll.

Någon avskrivning av byggnaderna har ej verkställts mot bakgrund av att styrelsen ej ansett att någon värdeminskning på anläggningen förelegat. De omfattande renoveringsarbeten som slutfördes under 2008/2009 har i sin helhet belastat resultaträkningen.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 091 000	19 431 000
varav byggnader:	15 409 000	14 459 000

Not 7	Inventarier	2009-08-31	2008-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	4 109 274	4 109 274
	Inköp	17 437	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 126 711	4 109 274
	Ingående avskrivningar	-1 303 603	-893 993
	Årets avskrivningar	-402 534	-409 610
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 706 137	-1 303 603
	Utgående redovisat värde	2 420 574	2 805 671

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2009-08-31	2008-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 207 038	466 691
	Inköp	1 299 339	2 740 347
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 506 377	3 207 038
	Utgående redovisat värde	4 506 377	3 207 038

Balansposten avser inköp av inventarier i och med den pågående renoveringen. Avskrivning påbörjas när renoveringen är färdigställd.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2009-08-31	2008-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	99 890	99 890
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 890	99 890
	Utgående redovisat värde	99 890	99 890

Balansposten utgörs av aktier i Skistar AB, 23 976 aktier.
Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgick till 2 637 tkr.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-08-31	2008-08-31
	Förutbetalda kostnader	180 419	140 348
	Upplupna ränteintäkter	24 743	317 309
	Upplupna intäkter	234 153	178 837
		439 315	636 494

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Ökade insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	75 894 000	16 867 907	-26 691 284
Ökat insatskapital	0	192 718	0
Försäljning egna andelar			452 400
Årets förlust			-6 518 995
Belopp vid årets utgång	75 894 000	17 060 625	-32 757 879

Not 12	Långfristiga skulder	2009-08-31	2008-08-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 882 854	0
	Amortering efter 5 år	16 168 000	19 300 000
		19 050 854	19 300 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 13	Checkräkningskredit	2009-08-31	2008-08-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 400 000	2 400 000
	Checkräkningskrediten var ej utnyttjad per 2009-08-31.		
Not 14	Skulder för vilka säkerheter ställts	2009-08-31	2008-08-31
	Långfristig skuld till kreditinstitut	19 300 000	19 300 000

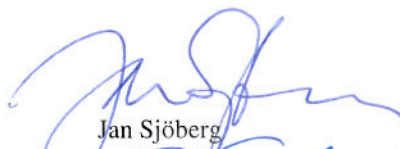
Stockholm 2009-10-20



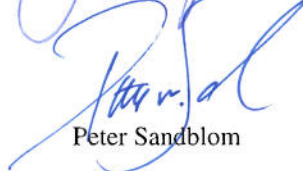
Per Hark
Ordförande



Lars Tengvall



Jan Sjöberg



Peter Sandblom



Bo Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 oktober 2009.



Anders Meyer
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

Org.nr 716412-9475

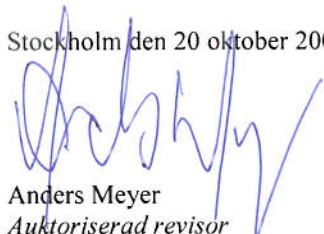
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell för räkenskapsåret 2008-09-01—2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 oktober 2009



Anders Meyer
Auktoriserad revisor