

---

# ÅRSREDOVISNING

## 2011/2012

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01--2012-08-31.

*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.

### Verksamheten

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

Vid förvaltningsårets ingång hade Föreningen 793 medlemmar. Under året har 17 medlemmar utgått och 14 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2012-08-31 var således 790.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2011 i hörsalen i Trygg Hansas hus, Fleminggatan 18 i Stockholm. Vid stämman var 36 medlemmar representerade.

Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehåft följande poster:

### Styrelse

Ordinarie ledamöter:	Per Hark	ordförande
	Jan Sjöberg	vice ordförande
	Lars Tengvall	
	Bo Eriksson	
	Per W Sandblom	
Suppleanter:	Jan Palm	
	Mattias Säfström	

### Revisorer

Revisor:	Anders Meyer	aukt. revisor
Revisor suppl.:	Anders Westlund	aukt. revisor

Stämman utsåg också valberedningen

Charlotte Jernbom  
Jan Granfelt  
Linda Morell

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt vid sex tillfällen, varav ett 2-dagarsmöte har hållits i Föreningens anläggning i Tandådalen. Arbetet med att anpassa och utveckla Föreningen fortlöper.

Energiförsörjning för kommande fem år har upphandlats som el-energi till ca 55% och resterande 45% som fjärrvärme. El-energin behövs som hushållsström i alla lägenheter och för uppvärmning av parhusen. Från hösten 2011 levereras all energi för varmvatten och uppvärmning av hotellet med fjärrvärme. En energi som kommer i rörledningar från en panncentral belägen mellan Tandådalen och Hundfjället. Panncentralen har modern rökgasrening och använder skogsråvara som bränsle. Föreningens egen panncentral i hotellbyggnaden vars energi kom från el med oljeeldning vid toppbelastning kan därför avvecklas.

Åke Wikers har, under hela verksamhetsåret, varit adjungerad till Föreningens styrelse.

Styrelsens målsättning och vision är alltjämt att kunna erbjuda Föreningens medlemmar ett attraktivt boende vid Tandådalens fjällanläggning.



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org. Nr 716412-9475

Mot bakgrund av detta har styrelsen arbetat med inriktning på följande:

- Årskostnaden 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
- Erbjudna ett bekvämt boende med hög medlemservice
- Använda de överskott som kan skapas till löpande underhåll och förbättringar
- Förvaltning, underhåll och förbättringar skall styras av sunt miljötankande

## Föreningens ekonomi

Resultatet efter skatt uppgår till -646 tkr (föreg.år - 2,9 Mkr). Årets resultat är bättre än det budgeterade resultatet, som var -960 tkr. Intäkterna ökade med ca 780 tkr beroende på förhöjda veckoavgifter. De externa kostnaderna minskade med 1,7 Mkr och detta beror framförallt på att underhållskostnaderna mer än halverades till ca 1,25 Mkr.

## Flerårsjämförelse\*

	11/12	10/11	09/10	08/09
Nettoomsättning	8 826 374	8 067 030	7 685 884	7 717 746
Res. Efter finansiella poster	-409 849	-2 687 175	-1 743 763	-6 373 656
Rörelseresultat	125 929	-2 389 232	-1 713 899	-6 130 341
Soliditet (%)	72,3%	73,9%	73,7%	73,2%

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

## Upprustning och renovering

Styrelsen har under verksamhetsåret fokuserat på fortsatt löpande underhåll samt underhållsåtgärder inom ramen för den underhållsplan, för de nästkommande fem åren, som framarbetats för huvudbyggnaden och stugbyn:

- Nya entrétrappor till stugorna
- Injustering av ventilation i hotelldelen
- Injustering värme i hotelldelen
- Fjärrvärme installation klar hotelldelen
- Uppfräschning av ägarpoolen
- Myndighetsbesiktningar

## 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.

Från och med julveckan år 2011 till och med vecka 16 år 2012 var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 91 % att jämföras med 94 % under föregående säsong. För kommande säsong är bokningsläget 77 % att jämföras med 82 % vid motsvarande tidpunkt förra året (vecka 39). Det är främst lägenheterna i hotellet som drar ner beläggningsgraden. För stugorna är motsvarande beläggning 82 % respektive 87 %. Det är framförallt senare delen av säsongen som ännu har en låg beläggning.





# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org. Nr 716412-9475

Vi har under senare år märkt en tydlig trend att våra gäster har ett förändrat bokningsbeteende där dessa sker mycket närmare tiden för vistelsen. Vi ska heller inte bortse från den oro som präglar de ekonomiska marknaderna i både Europa och andra delar av världen som har påverkat den privata konsumtionen i Norden och dämpat efterfrågan på skidresor till de skandinaviska fjällen. Med sitt geografiska läge, sin lättillgänglighet och väl inarbetade varumärke bedöms ändå efterfrågan på vintersemester i Sälen även fortsättningsvis att vara god.

Investeringar i skidområdesutveckling i Tandådalen och Hundfjället inför kommande säsong är på en låg nivå. Totalt projekteras för ca 4 700 bäddar i området. En utbyggnad av Sälen-Trysil Airport skulle sannolikt innebära en ökad efterfrågan på bäddar i området. Mark- och Miljöödomstolen kommer att hålla huvudförhandling om flygplatsen tisdag den 11 december i Fjällhotellets lokaler. Det är ett samarbete mellan Sälen och Idre i Sverige och Trysil och Engerdal i Norge som driver flygplatsprojektet. Flygplatsen är belägen mindre än 2 mil från Tandådalen.

## Resultatdisposition

---

### Förslag till disposition av bolagets vinst

---

Till årsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-37 941 794
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
årets resultat	<u>-646 125</u>
	-38 766 416
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	<u>-38 766 416</u>
	-38 766 416

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



## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	8 846 374	8 067 030
		<u>8 846 374</u>	<u>8 067 030</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Externa kostnader	2	-6 744 407	-8 467 993
Personalkostnader	3	-406 970	-419 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 569 068	-1 569 068
		<u>-8 720 445</u>	<u>-10 456 262</u>
<b>Rörelseresultat</b>		125 929	-2 389 232
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	117 964	140 266
Räntekostnader		-653 742	-438 209
		<u>-535 778</u>	<u>-297 943</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-409 849	-2 687 175
<b>Resultat före skatt</b>		-409 849	-2 687 175
Fastighetsskatt		-236 276	-197 906
		<u>-236 276</u>	<u>-197 906</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-646 125</b>	<b>-2 885 081</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2012-08-31	2011-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	70 441 932	71 155 919
Inventarier	6	4 382 709	5 237 790
		<u>74 824 641</u>	<u>76 393 709</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	99 890	99 890
		<u>99 890</u>	<u>99 890</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		74 924 531	76 493 599
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		34 922	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	327 407	443 892
		<u>362 329</u>	<u>443 892</u>
<b>Kassa och bank</b>		383 050	374 401
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		745 379	818 293
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 669 910</b>	<b>77 311 892</b>



## BALANSRÄKNINGAR

	Not	2012-08-31	2011-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Fond för yttre underhåll		535 491	356 994
Ökade insatser		17 060 625	17 060 625
		<u>93 490 116</u>	<u>93 311 619</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Dispositionsfond		-38 120 292	-35 056 714
Årets förlust		-646 125	-2 885 081
		<u>-38 766 417</u>	<u>-37 941 795</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>54 723 699</u>	<u>55 369 824</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		17 981 591	17 424 595
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>17 981 591</u>	<u>17 424 595</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	11	547 468	2 217 663
Skulder till kreditinstitut		793 000	642 996
Leverantörsskulder		885 110	1 259 486
Aktuell skatteskuld		113 079	73 877
Övriga skulder		0	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 963	323 440
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 964 620</u>	<u>4 517 473</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 669 910</b>	<b>77 311 892</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	12		
Fastighetsinteckningar		22 000 000	22 000 000
		<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



Inga



## KASSAFLÖDESANALYSER

Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	125 929	-2 389 232
Avskrivningar	1 569 068	1 569 068
Erhållen ränta mm	117 964	140 266
Erlagd ränta	-653 742	-438 209
Betald fastighetsskatt	-197 074	-214 273
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	962 145	-1 332 380
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-34 922	32 947
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	116 485	-49 342
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-374 376	-384 196
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 367 683	2 222 549
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-698 351	489 578
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier	0	-19 092
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-19 092
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	1 500 000	0
Amortering långfristiga lån	-793 000	-642 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	707 000	-642 996
<b>Förändring av likvida medel</b>	8 649	-172 510
Likvida medel vid årets början	374 401	546 911
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>383 050</b>	<b>374 401</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med 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	2011/2012	2010/2011
	Medlemsintäkter	7 419 571	6 433 393
	Övriga hyresintäkter	1 013 624	1 103 695
	Övriga intäkter	413 179	529 942
		8 846 374	8 067 030
Not 2	Externa kostnader	2011/2012	2010/2011
	Värme och el	2 258 319	2 310 119
	Eldningsolja	0	223 835
	Vatten och avlopp	367 024	338 763
	Renhållning, städning	383 639	404 547
	Löpande underhåll	1 360 045	2 711 901
	Fastighetsskötsel	1 410 338	1 375 000
	Försäkring	88 944	115 336
	Förenings- och administrationskostnader	871 198	938 800
	Renovering	4 900	49 692
		6 744 407	8 467 993

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Personal	2011/2012	2010/2011
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, ej heller föregående räkenskapsår.		
	<i>Styrelsearvode</i>		
	Utbetalt styrelsearvode	314 600	312 300
	Sociala kostnader	62 315	77 866
	Summa	376 915	390 166
Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2011/2012	2010/2011
	Aktieutdelning	83 916	131 868
	Ränteintäkter	34 048	8 398
		117 964	140 266
Not 5	Byggnader och mark	2012-08-31	2011-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	72 583 893	72 583 893
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 583 893	72 583 893
	Ingående avskrivningar	-1 427 974	-713 987
	Årets avskrivningar	-713 987	-713 987
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 141 961	-1 427 974
	Utgående redovisat värde	70 441 932	71 155 919
	Redovisat värde byggnader	69 256 702	69 970 689
	Redovisat värde mark	1 185 230	1 185 230
		70 441 932	71 155 919

Avskrivningar sker enligt plan med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL**

Org.nr. 716412-9475

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 6 Inventarier</b>	<u>2012-08-31</u>	<u>2011-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	8 550 808	8 531 716
Inköp	0	19 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 550 808	8 550 808
Ingående avskrivningar	-3 313 018	-2 457 937
Årets avskrivningar	-855 081	-855 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 168 099	-3 313 018
Utgående redovisat värde	4 382 709	5 237 790

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år och sker med 10% på anskaffningsvärdet.

<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<u>2012-08-31</u>	<u>2011-08-31</u>
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 1 954 tkr.

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>2012-08-31</u>	<u>2011-08-31</u>
Förutbetalda kostnader	124 852	236 994
Upplupna ränteintäkter	19 051	4 846
Upplupna intäkter	190 793	227 052
	334 696	468 892

<b>Not 9 Eget kapital</b>	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Ökade insatser</b>	<b>Ansamlad förlust</b>
Belopp vid årets ingång	75 894 000	356 994	17 060 625	-37 941 795
Avsättning till fond för yttre	0	178 497	0	-178 497
Årets förlust				-646 125
Belopp vid årets utgång	75 894 000	535 491	17 060 625	-38 766 417

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<u>2012-08-31</u>	<u>2011-08-31</u>
	Amortering inom 2 till 5 år	2 379 000	1 928 988
	Amortering efter 5 år	15 602 591	15 495 607
		<u>17 981 591</u>	<u>17 424 595</u>

<b>Not 11</b>	<b>Checkräkningskredit</b>	<u>2012-08-31</u>	<u>2011-08-31</u>
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 400 000	2 400 000

Utnyttjad checkräkningskrediten uppgick till 547 468 per 2012-08-31.

<b>Not 12</b>	<b>Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<u>2012-08-31</u>	<u>2011-08-31</u>
	Långfristig och kortfristig skuld till kreditinstitut	19 322 059	20 285 254



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

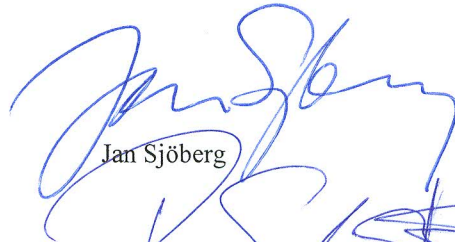
Stockholm 2012-10-23



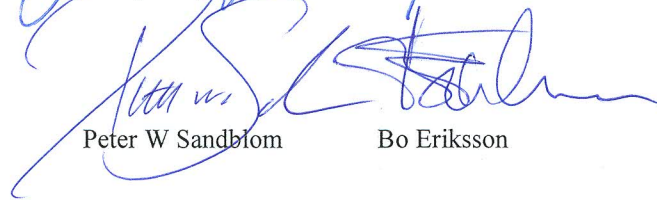
Per Hark



Lars Tengvall



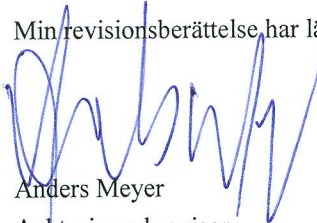
Jan Sjöberg



Peter W Sandblom

Bo Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2012.



Anders Meyer

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell, org.nr 716412-9475

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 augusti 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell för räkenskapsåret 2011-09-01–2012-08-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

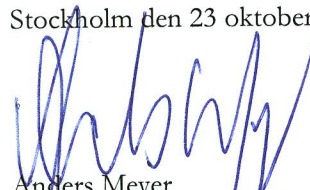
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### Uttalanden

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

Stockholm den 23 oktober 2012



Anders Meyer  
Auktoriserad revisor

