

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell
716412-9475

Räkenskapsåret
2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell, 716412-9475 får härmed avge årsredovisning för 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell (Föreningen) äger och förvaltar fastigheten Malungs kommun, Lima Besparingsskog 2:3 belägen i Tandådalen i Sälen. Fastigheten inkluderar 52 lgh i huvudbyggnaden, en stugby med 35 lgh samt restauranglokaler.

Föreningen är sedan beskattningsåret 2012/2013 en oäkta bostadsrättsförening då det är juridiska personer som äger ett stort antal andelar i föreningen.

Vid förvaltningsårets ingång hade föreningen 775 medlemmar. Under året har 28 medlemmar utgått och 31 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2020-08-31 var således 778.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholm den 26 november 2019.

Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehaft följande poster:

Styrelse		
Ordinarie	Bo Eriksson Lars Tengvall Pia Frisk Peter W Sandblom Lars Lifvendahl	ordförande vice ordförande
Revisor	Susanna Johansson	auktoriserad revisor
Revisor suppl.	Anders Meyer	auktoriserad revisor
Valberedning	Marie Aalhuizen Kenneth Sivertsson Jonas Bauer	

Föreningens säte är Dalarna.

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

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 samt för nödvändigt underhåll
- Aktivt verka för en kostnadsmedvetenhet avseende löpande driftskostnader samt verka för ökade externa intäkter
- Erbjuder ett bekvämt boende med hög medlemsservice
- Använda de överskott som kan skapas till löpande underhåll och förbättringar
- Ett sunt miljötänkande i alla beslut

Under verksamhetsåret har styrelsen sammanträtt vid fyra tillfällen med digital teknik. På grund av Coronapandemin flyttades det styrelsemöte som skall hållas på plats i maj till den 22-23 september.

Från och med julveckan 2019 fram till och med att skidanläggningen stängde i förtid den 6 april före påsk på grund av Coronapandemin var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 78% (87). Med de bokningssiffror som vi nu har tyder det på att vi åter kan landa på samma utfall som 2018/2019 under förutsättning att inte läget med Coronapandemin förvärras.

Verksamhetsåret har till största delen bestått av normalt löpande underhåll av anläggningen. I huvudsak har åtgärderna omfattat ventilations-, värme och elanläggningen. Renoveringsprojektet avseende poolområdet, omklädningsrum och bastu avslutades under det gångna verksamhetsåret. Vissa kompletterande åtgärder kommer genomföras hösten 2020, allt för att säkerställa en säker badvattenkvalité. Under försommaren inleddes även en totalrenovering av föreningens båda sviter. Förutom nya ytskikt förändras även rumsdistributionen. Renoveringen kommer vara klar inför säsongen 2020-2021

Flerårsöversikt (kr)

	2019/2020	2018/19	2017/18	Belopp i kr 2016/17
Nettoomsättning	10 628 371	9 979 893	9 518 268	9 624 939
Rörelseresultat	-545 689	56 262	209 625	1 221 458
Resultat efter finansiella poster	-610 936	-57 056	116 216	4 054 618
Soliditet, %	74	73	72	70

Förändringar i eget kapital

	Medlems insater	Fond för yttre underhåll	Ökande insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	75 894 000	1 784 970	17 060 625	-33 388 365
Avsättning fond till yttre underhåll		178 497		-178 497
Årets resultat				-610 936
Vid årets slut	75 894 000	1 963 467	17 060 625	-34 177 798

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Ansamlad förlust	-33 388 365
Avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
årets resultat	-610 936
	-34 177 798
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så balanseras i ny räkning	-34 177 798
	-34 177 798

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	10 628 371	9 979 893
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		10 628 371	9 979 893
Rörelsekostnader			
Externa kostnader	3	-9 741 202	-8 038 683
Personalkostnader		-297 225	-308 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 135 633	-1 576 940
Summa rörelsekostnader		-11 174 060	-9 923 631
Rörelseresultat		-545 689	56 262
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	70 000	70 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 822	68 214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 069	-251 532
Summa finansiella poster		-65 247	-113 318
Resultat efter finansiella poster		-610 936	-57 056
Resultat före skatt		-610 936	-57 056
Årets resultat		-610 936	-57 056

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	72 860 434	73 755 096
Inventarier	6	1 241 862	1 482 833
Pågående nyanläggningar			
	7	-	600 000
Summa materiella anläggningstillgångar		74 102 296	75 837 929
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	41 662	41 662
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 662	41 662
Summa anläggningstillgångar		74 143 958	75 879 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 240
Övriga fordringar		170 005	33 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 469	50 980
Summa kortfristiga fordringar		242 474	86 441
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 599 779	8 223 241
Summa kassa och bank		7 599 779	8 223 241
Summa omsättningstillgångar		7 842 253	8 309 682
SUMMA TILLGÅNGAR		81 986 211	84 189 273

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 963 467	1 784 970
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Ökande insatser		17 060 625	17 060 625
Summa bundet eget kapital		94 918 092	94 739 595
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 566 862	-33 331 309
Årets resultat		-610 936	-57 056
Summa fritt eget kapital		-34 177 798	-33 388 365
Summa eget kapital		60 740 294	61 351 230
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 812 500	20 312 500
Summa långfristiga skulder		17 812 500	20 312 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		1 084 382	1 003 725
Skatteskulder		18 455	18 455
Övriga skulder		825 000	4 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 580	248 501
Summa kortfristiga skulder		3 433 417	2 525 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 986 211	84 189 273

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med
BFNAR 2016:10 Årsredovisningen i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt)
i procent av balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Antal år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50-100
-Maskiner och inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Medlemsintäkter	9 150 142	8 347 980
Övriga hyresintäkter	1 272 227	1 422 691
Övriga intäkter	206 002	209 222
Summa	10 628 371	9 979 893

Not 3 Externa kostnader

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Värme och EI	2 210 463	1 951 206
Fastighetsskatt	286 679	286 679
Vatten och avlopp	461 059	480 289
Renhållning, städning	780 562	898 126
Fastighetsskötsel	1 461 305	1 427 147
Försäkring	130 055	125 949
Förenings- och administrationskostnader	534 207	625 637
Löpande underhåll	428 268	307 085
Planerat underhåll	3 448 604	1 936 565
Summa	9 741 202	8 038 683

Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
Utdelning aktier i SkiStar AB (publ)	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	81 617 666	81 617 666
	<u>81 617 666</u>	<u>81 617 666</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-7 862 570	-6 967 908
-Årets avskrivning enligt plan	-894 662	-894 662
	<u>-8 757 232</u>	<u>-7 862 570</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 860 434	73 755 096

Not 6 Inventarier

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden:	6 999 117	6 999 117
	<u>6 999 117</u>	<u>6 999 117</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 999 117	6 999 117
Ingående avskrivningar	-5 516 284	-4 834 006
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-240 971	-682 278
	<u>-5 757 255</u>	<u>-5 516 284</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 757 255	-5 516 284
	<u>-5 757 255</u>	<u>-5 516 284</u>
Utgående restvärde enligt plan	1 241 862	1 482 833

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	600 000	-
Inköp	-	600 000
Omklassificering till kostnad	-600 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	600 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 662	41 662
Redovisat värde vid årets slut	41 662	41 662

Balansposten utgörs av 20 000 aktier i Skistar AB (publ).
Marknadsvärden på bokslutsdagen uppgick till 2 080 000 kr.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

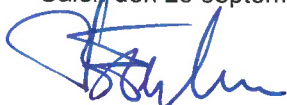
	2020-08-31	2019-08-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Förfaller inom 1 år	1 250 000	1 250 000
Förfaller mellan 2 och 5år	3 750 000	3 750 000
Förfaller 5 år eller senare	14 062 500	16 562 500
	19 062 500	21 562 500

Underskrifter

Sälen den 23 september 2020



Bo Eriksson



Pia Frisk



Peter W Sandblom



Lars Tengvall



Lars Lifvendahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 oktober 2020



Susanna Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell
Org.nr. 716412-9475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 augusti 2020 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Tandådalsens Fjällhotell för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 verksamhetsart, 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 överträdelse 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.

Stockholm den 28 oktober 2020



Susanna Johansson

Auktoriserad revisor