

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

716412-9475

Räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6-8
8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell, 716412-9475 får härmed avge årsredovisning för 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell (Föreningen) äger och förvaltar fastigheten Malungs kommun, Lima Besparingsskog 2:3 belägen i Tandådalen i Sälen. Fastigheten inkluderar 54 lgh i huvudbyggnaden, varav 52 upplåtits till andelsägare och två används i uthyrningsverksamhet, restauranglokaler samt lokaler för bad och bastu. Vidare finns en stugby på fastigheten med 38 lgh i parhus.

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 778 medlemmar. Under året har 59 medlemmar utgått och 47 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2021-08-31 var således 766.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholm den 25 februari 2021.

Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehåft följande poster:

Styrelse		
Ordinarie	Bo Eriksson	ordförande
	Lars Tengvall	vice ordförande
	Pia Frisk	
	Peter W Sandblom	
	Lars Lifvendahl	
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 alltså att erbjuda Föreningens medlemmar ett attraktivt boende vid Tandådalen 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 sju tillfällen varav med digital teknik vid sex tillfällen. 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 var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 88% (78). Noteras bör att föregående års utfall påverkades av att skidanläggningarna i Sälen stängde den 6 mars på grund av Coronapandemin.

Verksamhetsåret har till största delen bestått av normalt löpande underhåll av anläggningen. I huvudsak har åtgärderna omfattat ventilations-, värme och elanläggningen. Det har kunnat konstateras att delar av ventilationsanläggningen är över 40 år gamla och fungerar inte tillfredsställande. Reservdelar är närmast omöjliga att få tag på. Styrelsen kommer att ta fram en plan för hur det kan åtgärdas. Under hösten 2020 avslutades renoveringen av föreningens båda lägenheter 271 och 371. Förutom nya ytskikt förändrades även rumsdistributionen.

Flerårsöversikt (kr)

	2020/2021	2019/2020	2018/2019	Belopp i kr 2017/2018
Nettoomsättning	10 566 510	10 628 371	9 979 893	9 518 268
Rörelseresultat	832 789	-545 689	56 262	209 625
Resultat efter finansiella poster	739 727	-610 936	-57 056	116 216
Soliditet, %	77	74	73	72

Förändringar i eget kapital

	Medlems insater	Fond för yttre underhåll	Ökande insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	75 894 000	1 963 467	17 060 625	-34 177 799
Avsättning fond till yttre underhåll		178 497		-178 497
Årets resultat				739 727
Vid årets slut	75 894 000	2 141 964	17 060 625	-33 616 569

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-34 177 799
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
årets resultat	739 727
	-33 616 569
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
balanseras i ny räkning	-33 438 072
	-33 616 569

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 566 510	10 628 371
Summa rörelseintäkter		10 566 510	10 628 371
Rörelsekostnader			
Externa kostnader	3	-8 214 982	-9 741 202
Personalkostnader		-318 943	-297 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 796	-1 135 633
Summa rörelsekostnader		-9 733 721	-11 174 060
Rörelseresultat		832 789	-545 689
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	-	70 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 691	41 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 753	-177 069
Summa finansiella poster		-93 062	-65 247
Resultat efter finansiella poster		739 727	-610 936
Resultat före skatt		739 727	-610 936
Årets resultat		739 727	-610 936

69

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 965 772	72 860 434
Inventarier	6	1 257 542	1 241 862
Pågående nyanläggningar	7	693 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		73 916 314	74 102 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	41 662	41 662
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 662	41 662
Summa anläggningstillgångar		73 957 976	74 143 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48 052	170 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 707	72 469
Summa kortfristiga fordringar		120 759	242 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 207 862	7 599 779
Summa kassa och bank		6 207 862	7 599 779
Summa omsättningstillgångar		6 328 621	7 842 253
SUMMA TILLGÅNGAR		80 286 597	81 986 211

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 141 964	1 963 467
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Ökande insatser		17 060 625	17 060 625
Summa bundet eget kapital		95 096 589	94 918 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 356 295	-33 566 862
Årets resultat		739 726	-610 936
Summa fritt eget kapital		-33 616 569	-34 177 798
Summa eget kapital		61 480 020	60 740 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 562 500	17 812 500
Summa långfristiga skulder		16 562 500	17 812 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		105 379	1 084 382
Skatteskulder		17 221	18 455
Övriga skulder		-	825 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		871 477	255 580
Summa kortfristiga skulder		2 244 077	3 433 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 286 597	81 986 211

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	5-10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Medlemsintäkter	9 236 451	9 150 142
Övriga hyresintäkter	1 124 058	1 272 227
Övriga intäkter	206 001	206 002
Summa	10 566 510	10 628 371

Not 3 Externa kostnader

	2021-08-31	2020-08-31
Värme och El	2 239 121	2 210 463
Fastighetsskatt	273 695	286 679
Vatten och avlopp	466 036	461 059
Renhållning, städning	572 869	780 562
Fastighetsskötsel	1 372 412	1 461 305
Försäkring	130 000	130 055
Förenings- och administrationskostnader	560 113	534 207
Löpande underhåll	618 418	428 268
Planerat underhåll	1 982 318	3 448 604
Summa	8 214 982	9 741 202

Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Utdelning aktier i SkiStar AB (publ)	-	70 000
Summa	-	70 000

57

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	81 617 666	81 617 666
	81 617 666	81 617 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 757 232	-7 862 570
-Årets avskrivning enligt plan	-894 662	-894 662
	-9 651 894	-8 757 232
Redovisat värde vid årets slut	71 965 772	72 860 434
Bokfört värde mark	1 185 230	1 185 230

Not 6 Inventarier

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden:	6 999 117	6 999 117
-Nyanskaffningar	320 814	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 319 931	6 999 117
Ingående avskrivningar	-5 757 255	-5 516 284
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-305 134	-240 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 062 389	-5 757 255
Utgående restvärde enligt plan	1 257 542	1 241 862

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	-	600 000
Inköp	693 000	-
Omklassificering till kostnad	-	-600 000
Redovisat värde vid årets slut	693 000	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
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 3 640 000 kr (2 080 000).

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

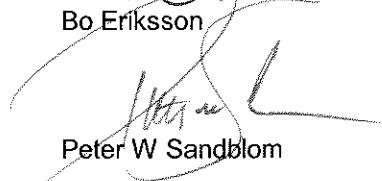
Not 10 Långfristiga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Förfaller inom 1 år	1 250 000	1 250 000
Förfaller mellan 2 och 5 år	3 750 000	3 750 000
Förfaller 5 år eller senare	12 812 500	14 062 500
	17 812 500	19 062 500

Underskrifter

Sälen den 23 september 2021


Bo Eriksson



Peter W Sandblom


Lars Lifvendahl


Pia Frisk


Lars Tengvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 oktober 2021


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 2020-09-01 -- 2021-08-31.

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 2021 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 revisionssed 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 uppger, 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 Tandådalen Fjällhotell för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans 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.

Revisorans 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:

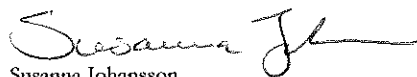
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 22 oktober 2021.



Susanna Johansson

Auktoriserad revisor