

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell
716412-9475

Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell, 716412-9475 får härmed avge årsredovisning för 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 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 766 medlemmar. Under året har 73 medlemmar utgått och 71 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2022-08-31 var således 764.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholm den 29 november 2021. Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehåft följande poster:

Styrelse		
Ordinarie	Bo Eriksson	ordförande
	Bengt Göransson	vice ordförande
	Pia Frisk	
	Peter W Sandblom	
	Lars Lifvendahl	
Revisor	Susanna Johansson	auktoriserad revisor
Revisor suppl.	Andreas Gröndahl	auktoriserad revisor
Valberedning	Marie Aalhuizen (sammankallande)	
	Lotta Hanstad	
	Jonas Bauer	

Föreningens säte är Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

Styrelsens målsättning är allttjämt 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 miljötankande i alla beslut

Under verksamhetsåret har styrelsen sammanträtt vid nio tillfällen varav sex med digital teknik.

Från och med julveckan 2021 fram till och med att skidanläggningen stängde var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 93% (88).

Under verksamhetsåret har det installerats ett helt nytt låssystem då det gamla inte längre underhålls av leverantören vilket var en stor risk. Vidare har dörrpartiet av stål i huvudentrén bytts ut. Ytterligare fem dörrpartier kommer att bytas ut innan vintern. I övrigt har åtgärder under verksamhetsåret till största delen bestått av normalt löpande underhåll av anläggningen. 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 har påbörjat projekteringen för hur det kan åtgärdas med genomförande under 2023. Styrelsen har uppmärksammat att såväl lägenheterna som stugbyn börjar bli slitna och omoderna efter den senaste renoveringen som utfördes 2007-2008. Styrelsen bedömer att stugbyn är i störst behov av renovering. På grund av rådande prisläge i byggbranschen och osäkerhet i materialleveranser skjuts renoveringen upp till tidigast efter vintersäsongen 2023/24. Det planeras även för att konvertera och ansluta stugbyn till det fjärrvärmenät som försörjer huvudbyggnaden för att ersätta direktverkande el som uppvärmningskälla. Ytterligare en åtgärd som bör genomföras i stugbyn är byte av fönster då gasen läckt ut i flertalet efter många år.

Flerårsöversikt (kr)

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning	11 411 130	10 566 510	10 628 371	9 979 893
Rörelseresultat	2 408 390	832 789	-545 689	56 262
Resultat efter finansiella poster	2 343 792	739 727	-610 936	-57 056
Soliditet, %	79	77	74	73

Förändringar i eget kapital

	Medlems insater	Fond för yttre underhåll	Ökande insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	75 894 000	2 141 964	17 060 625	-33 616 569
Avsättning fond till yttre underhåll		178 497		-178 497
Årets resultat				2 343 792
Vid årets slut	75 894 000	2 320 461	17 060 625	-31 451 274

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-33 616 569
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
årets resultat	2 343 792
	-31 451 274
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
balanseras i ny räkning	-31 272 777
	-31 451 274

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 411 130	10 566 510
Övriga rörelseintäkter		55 677	-
Summa rörelseintäkter		11 466 807	10 566 510
Rörelsekostnader			
Externa kostnader	3	-7 471 330	-8 214 982
Personalkostnader		-317 992	-318 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 095	-1 199 796
Summa rörelsekostnader		-9 058 417	-9 733 721
Rörelseresultat		2 408 390	832 789
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4	30 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 729	40 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 327	-133 753
Summa finansiella poster		-64 598	-93 062
Resultat efter finansiella poster		2 343 792	739 727
Resultat före skatt		2 343 792	739 727
Årets resultat		2 343 792	739 727

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 071 110	71 965 772
Inventarier	6	1 576 109	1 257 542
Pågående nyanläggningar	7	18 160	693 000
Summa materiella anläggningstillgångar		72 665 379	73 916 314
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	41 662	41 662
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 662	41 662
Summa anläggningstillgångar		72 707 041	73 957 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		410 134	-
Övriga fordringar		120 833	48 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 021	72 707
Summa kortfristiga fordringar		607 988	120 759
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 883 618	6 207 862
Summa kassa och bank		7 883 618	6 207 862
Summa omsättningstillgångar		8 491 606	6 328 621
SUMMA TILLGÅNGAR		81 198 647	80 286 597

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 320 461	2 141 964
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Ökande insatser		17 060 625	17 060 625
Summa bundet eget kapital		<u>95 275 086</u>	<u>95 096 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 795 066	-34 356 295
Årets resultat		2 343 792	739 726
Summa fritt eget kapital		<u>-31 451 274</u>	<u>-33 616 569</u>
Summa eget kapital		<u>63 823 812</u>	<u>61 480 020</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 312 500	16 562 500
Summa långfristiga skulder		<u>15 312 500</u>	<u>16 562 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		499 395	105 379
Skatteskulder		-	17 221
Övriga skulder		82 027	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 913	871 477
Summa kortfristiga skulder		<u>2 062 335</u>	<u>2 244 077</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>81 198 647</u>	<u>80 286 597</u>

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

	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Medlemsintäkter	9 484 147	9 236 451
Övriga hyresintäkter	1 720 986	1 124 058
Övriga intäkter	205 997	206 001
Summa	11 411 130	10 566 510

Not 3 Externa kostnader

	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
Värme och El	2 264 592	2 239 121
Fastighetsskatt	283 972	273 695
Vatten och avlopp	501 238	466 036
Renhållning, städning	952 914	572 869
Fastighetsskötsel	1 421 518	1 372 412
Försäkring	117 632	130 000
Förenings- och administrationskostnader	557 973	560 113
Löpande underhåll	501 245	618 418
Planerat underhåll	870 246	1 982 318
Summa	7 471 330	8 214 982

Not 4 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Utdelning aktier i SkiStar AB (publ)	30 000	-
Summa	30 000	-

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:	81 617 666	81 617 666
	81 617 666	81 617 666
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 651 894	-8 757 232
-Årets avskrivning enligt plan	-894 662	-894 662
	-10 546 556	-9 651 894
Redovisat värde vid årets slut	71 071 110	71 965 772
Bokfört värde mark	1 185 230	1 185 230

Not 6 Inventarier

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden:	7 319 931	6 999 117
-Nyanskaffningar	-	320 814
-Omklassificeringar	693 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 012 931	7 319 931
Ingående avskrivningar	-6 062 389	-5 757 255
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-374 433	-305 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 436 822	-6 062 389
Utgående restvärde enligt plan	1 576 109	1 257 542

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	693 000	-
Inköp	18 160	693 000
Omklassificering	-693 000	-
Redovisat värde vid årets slut	18 160	693 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Ackumulerade 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).
Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgick till 2 748 000 kr (3 640 000).

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
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	11 562 500	12 812 500
	16 562 500	17 812 500

Underskrifter

Sälen den 20 oktober 2022



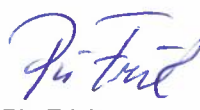
Bo Eriksson



Peter W Sandblom



Lars Lifvendahl



Pia Frisk



Bengt Göransson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 oktober 2022



Susanna Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 2022 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 2021-09-01 -- 2022-08-31 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 "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 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 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 20 oktober 2022



Susanna Johansson
Auktoriserad revisor