

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

716412-9475

Räkenskapsåret  
**2022-09-01 - 2023-08-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell, 716412-9475 får härmed avge årsredovisning för 2022-09-01 - 2023-08-31.

### 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 764 medlemmar. Under året har 43 medlemmar utgått och 40 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2023-08-31 var således 761.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholm den 29 november 2022. 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 Qrev AB med auktoriserade revisorn Nicklas Paulsson som huvudansvarig och Anders Lindholm som revisorssuppleant

Valberedning Marie Aalhuizen (sammankallande)  
Lotta Hanstad  
Tomas Berg

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
- Erbjudna ett bekvämt boende med hög medlemservice
- Använda de överskott som kan skapas till löpande underhåll och förbättringar
- Ett sunt miljötänkande i alla beslut

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

Från och med julveckan 2022 fram till och med att skidanläggningen stängde var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 91% (93).

Under sommaren 2023 påbörjades byte av samtliga fönsterkassetter och ytterdörrar i stugbyn samt att utbyte av ventilationsanläggningen i huvudbyggnaden påbörjats. I övrigt har åtgärder under verksamhetsåret till största delen bestått av normalt löpande underhåll av anläggningen. 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 det höga ränteläget skjuts renoveringen upp till tidigast efter vintersäsongen 2023/24.

### Flerårsöversikt (kr)

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	12 332 531	11 411 130	10 566 510	10 628 371
Rörelseresultat	78 687	2 408 390	832 789	-545 689
Resultat efter finansiella poster	-231 362	2 343 792	739 727	-610 936
Soliditet, %	78	79	77	74

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Ökande insatser	Fritt eget kapital
Vid årets början	75 894 000	2 320 461	17 060 625	-31 451 273
Avsättning fond till yttre underhåll		178 497		-178 497
Årets resultat				-231 361
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 894 000</b>	<b>2 498 958</b>	<b>17 060 625</b>	<b>-31 861 131</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-31 451 273
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
årets resultat	-231 361
	<b>-31 861 131</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
balanseras i ny räkning	-31 682 634
	<b>-31 861 131</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 332 531	11 411 130
Övriga rörelseintäkter	3	508 863	55 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 841 394</b>	<b>11 466 807</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Externa kostnader	4	-11 144 822	-7 471 330
Personalkostnader		-348 796	-317 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 089	-1 269 095
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 762 707</b>	<b>-9 058 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>78 687</b>	<b>2 408 390</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5	60 000	30 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		229 405	40 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 454	-135 327
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 049</b>	<b>-64 598</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-231 362</b>	<b>2 343 792</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-231 362</b>	<b>2 343 792</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-231 361</b>	<b>2 343 792</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	70 176 448	71 071 110
Inventarier	7	1 201 682	1 576 109
Pågående nyanläggningar	8	516 717	18 160
Summa materiella anläggningstillgångar		71 894 847	72 665 379
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	41 662	41 662
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 662	41 662
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 936 509</b>	<b>72 707 041</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	410 134
Övriga fordringar		84 557	120 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	246 833	77 021
Summa kortfristiga fordringar		331 390	607 988
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 960 202	7 883 618
Summa kassa och bank		8 960 202	7 883 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 291 592</b>	<b>8 491 606</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 228 101</b>	<b>81 198 647</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 498 958	2 320 461
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Ökande insatser		17 060 625	17 060 625
Summa bundet eget kapital		95 453 583	95 275 086
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 629 770	-33 795 066
Årets resultat		-231 361	2 343 792
Summa fritt eget kapital		-31 861 131	-31 451 274
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 592 452</b>	<b>63 823 812</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 062 500	15 312 500
Summa långfristiga skulder		14 062 500	15 312 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		1 999 489	499 395
Övriga skulder		-	82 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	323 660	230 913
Summa kortfristiga skulder		3 573 149	2 062 335
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 228 101</b>	<b>81 198 647</b>

## 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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Medlemsintäkter	10 608 181	9 484 147
Övriga hyresintäkter	1 574 351	1 720 986
Övriga intäkter	149 999	205 997
<b>Summa</b>	<b>12 332 531</b>	<b>11 411 130</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Försäkringsersättning	-	55 677
Elstöd	508 863	-
<b>Summa</b>	<b>508 863</b>	<b>55 677</b>

### Not 4 Externa kostnader

	2023-08-31	2022-08-31
Värme och El	2 534 949	2 264 592
Fastighetsskatt	304 547	283 972
Vatten och avlopp	554 704	501 238
Renhållning, städning	722 752	952 914
Fastighetsskötsel	1 654 258	1 421 518
Försäkring	139 797	117 632
Förenings- och administrationskostnader	928 699	557 973
Löpande underhåll	518 126	501 245
Planerat underhåll	3 786 990	870 246
<b>Summa</b>	<b>11 144 822</b>	<b>7 471 330</b>

## Not 5 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Utdelning aktier i SkiStar AB (publ)	60 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>60 000</b>	<b>30 000</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	81 617 666	81 617 666
	81 617 666	81 617 666
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 546 556	-9 651 894
-Årets avskrivning enligt plan	-894 662	-894 662
	-11 441 218	-10 546 556
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 176 448</b>	<b>71 071 110</b>
Bokfört värde mark	1 185 230	1 185 230

## Not 7 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden:	8 012 931	7 319 931
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificeringar	-	693 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 012 931	8 012 931
Ingående avskrivningar	-6 436 822	-6 062 389
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-374 427	-374 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 811 249	-6 436 822
Utgående restvärde enligt plan	<b>1 201 682</b>	<b>1 576 109</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	18 160	693 000
Inköp	498 557	18 160
Omklassificering	-	-693 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>516 717</b>	<b>18 160</b>

## Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 662	41 662
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 662</b>	<b>41 662</b>

Balansposten utgörs av 20 000 aktier i Skistar AB (publ).  
Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgick till 2 336 000 kr (2 748 000).



## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 779	44 237
Upplupna ränteintäkter	199 054	32 784
	<b>246 833</b>	<b>77 021</b>

## Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	<b>26 000 000</b>	<b>26 000 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupet styrelsearvode	137 000	128 400
Upplupna arbetsgivaravgifter	43 045	40 343
Upplupet revisorsarvode	40 000	40 000
Upplupna räntekostnader	103 615	22 170
	<b>323 660</b>	<b>230 913</b>

## Not 13 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Förfaller inom 1 år	1 250 000	1 250 000
Förfaller mellan 2 och 5 år	14 062 500	3 750 000
Förfaller 5 år eller senare	-	11 562 500
	<b>15 312 500</b>	<b>16 562 500</b>

Föreningens skulder förfaller till betalning inom 5 år efter balansdagen. Enligt gällande amorteringsplan ska en del av lånet förnyas så att 10 312 500 kr av nuvarande skuld belatas mer än fem år efter balansdagen.

## Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Eriksson  
Styrelseordförande

Pia Frisk

Peter W Sandblom

Bengt Göransson

Lars Lifvendahl

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska signatur  
Qrev AB

Nicklas Paulsson  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page

Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument inneholder 10 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende