Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

716412-9475

## Räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell, 716412-9475, med säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

#### 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 lägenheter 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 lägenheter i parhus. 22 av lägenheterna är på 43,0 kvm, 30 är på 32,0 kvm och de två som används i uthyrningsverksamheten är på 140 kvm. Lägenheterna i stygbyn är på 63,5 kvm. Totalt 5 989 kvm. De lokaler som hyrs ut till restaurangverksamhet uppgår till 1 220 kvm.

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 761 medlemmar. Under året har 29 medlemmar utgått och 36 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2024-08-31 var således 768.

Ordinarie föreningsstämma hölls i Stockholm den 27 november 2023. Stämman valde följande personer, vilka efter konstituering innehaft följande poster:

Styrelse		
Ordinarie	Bo Eriksson	ordförande
	Bengt Göransson Pia Frisk	vice ordförande
	Peter W Sandblom	lun-t
	Lars Lifvendani	sekreterare
Revisor	Qrev AB med auktoris Jonas Dahlin som revi	erade revisorn Nicklas Paulsson som huvudansvarig och sorssupleant
Valberedning	Marie Aalhuizen (sam Lotta Hanstad	mankallande)
	Tomas Berg	

Föreningens säte är Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

Styrelsens målsättning är alltjämt 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
- Erbjuda 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 sex tillfällen varav fem med digital teknik.

Från och med julveckan 2023 fram till och med att skidanläggningen stängde var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 89% (91).

Under hösten 2023 färdigställdes bytet av samtliga fönsterkassetter och ytterdörrar i stugbyn. Uybytet av de utslitna ventilationsaggregaten tillhörande kök och restaurang färdigställdes under våren 2024. 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 har renoveringen skjutits upp till tidigast efter vintersäsongen 2024/25. Under hösten 2024 kommer styrelsen att ta fram ett åtgärdspaket med hänsyn till prioritet och kostnad. Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som regelbundet uppdateras. Det pågår ett arbete med att utveckla och förbättra underhållsplanen.

#### Flerårsjämförelse

	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Nettoomsättning	13 746 383	12 332 531	11 411 130	10 566 510	10 628 371
Resultat efter finansiella poster	2 632 341	-231 362	2 343 792	739 727	-610 936
Balansomslutning	81 376 808	81 228 101	81 198 647	80 286 597	81 986 211
Soliditet %	81	78	79	77	74
Definitioner: se not 16					

Årets kassaflöde är negativt med -1 769 130 kr vilket framgår av kassaflödesanalysen på sid 7. Anledningen är i huvudsak investeringar i anläggningstillgångar som uppgår till -3 764 992 kr. Den totala kassabehållningen per 2024-08-31 uppgår till 7 191 072 kr. Det är styrelsens bedömning att med ett år med normala kostnader kommer föreningen inte att behöva finansiera sina ekonomiska åtaganden genom avgiftsgöjningar utöver vad som kan anses normalt, nya lån eller insatsökningar. De historiska underskotten kommer från ett större renoveringspaket som genomfördes för 15 år sedan och som kostnadsfördes till största delen.

Nvckeltal		Belopp i kr	
	2024-08-31	2023-08-31	
Skuldsättning per kvm	2 348	2 557	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 949	3 211	
Sparande per kvm	1 201	1 410	
Räntekänslighet,%	1,2	1,4	
Energikostnad per kvm	575	516	
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	2 558	2 292	
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter,%	86	86	

Föreningens lån i Handelsbanken löper med 4,06% fast ränta. Villkorsändringsdag 2025-09-30.

#### Eget kapital

	Inbetalda	Underhålls-	Balanserat	Årets	
	insatser	fond	resultat	resultat	Totalt EK
Vid årets början	92 954 625	2 498 958	-31 629 770	-231 361	63 592 452
Avsättning till underhållsfo	ond	178 497	-178 497		-
Omföring av föreg års res	ultat		-231 361	231 361	-
Årets resultat				2 632 341	2 632 341
Vid årets slut	92 954 625	2 677 455	-32 039 628	2 632 341	66 224 793

Belopp i kr

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
ansamlad förlust	-31 861 131
avsättning till underhållsfond	-178 497
årets resultat	2 632 341
Summa	-29 407 287
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:	
avsättning till underhållsfond	-178 497
balanseras i ny räkning	-29 228 790
Summa	-29 407 287

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

\_\_\_\_



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01-	2022-09-01-
		2024-08-31	2023-08-31
Nettoomsättning	2	13 746 383	12 332 531
Övriga rörelseintäkter	3	-	508 863
5		13 746 383	12 841 394
Rörelsens kostnader			
Förmedlingsprovisioner		-160 651	-155 711
Externa kostnader	4	-8 453 075	-10 989 111
Personalkostnader	5	-384 600	-348 796
Avskrivningar av materiella			
anläggningstillgångar	6	-1 836 016	-1 269 089
Rörelseresultat		2 912 041	78 687
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	52 000	60 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		275 198	229 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 898	-599 454
Resultat efter finansiella poster		2 632 341	-231 362
Resultat före skatt		2 632 341	-231 362
Årets resultat		2 632 341	-231 361



#### Balansräkning Belopp i kr Not 2024-08-31 2023-08-31 TILLGÅNGAR Anläggningstillgångar Materiella anläggningstillgångar Byggnader och mark 8 72 963 505 70 176 448 Inventarier 9 860 319 1 201 682 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 10 516 717 73 823 824 71 894 847 Finansiella anläggningstillgångar 11 Långfristiga värdepappersinnehav 41 662 41 662 41 662 41 662 73 865 486 71 936 509 Summa anläggningstillgångar Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar Momsfordran 41 246 77 082 Kundfordringar 5817 Aktuell skattefordran 2 577 1 5 3 4 Övriga fordringar 3 528 5 941 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 267 082 246 833 320 250 331 390 8 960 202 Kassa och bank 7 191 072 SUMMA TILLGÅNGAR 81 376 808 81 228 101

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		75 004 000	75 00 4 000
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Ukade mediemsinsatser		2 677 455	17 060 625
Undernalisiond			2 490 900
		95 632 080	95 453 583
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-32 039 628	-31 629 770
Årets resultat		2 632 341	-231 361
		-29 407 287	-31 861 131
Summa eget kapital		66 224 793	63 592 452
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	12 812 500	14 062 500
		12 812 500	14 062 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		745 857	1 999 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	343 658	323 660
		2 339 515	3 573 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 376 808	81 228 101

## Kassaflödesanalys

		2023-09-01-	2022-09-01-
Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 632 341	-231 361
Justeringar för avskrivningar	_	1 836 016	1 269 089
		4 468 357	1 037 728
Betald inkomstskatt	_	-1 043	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 467 314	1 037 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-19 425	276 598
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	_	-1 202 027	1 510 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 245 862	2 825 141
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-3 764 992	-498 557
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 764 992	-498 557
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	_	-1 250 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 250 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	-	-1 769 130	1 076 584
Likvida medel vid årets början	_	8 960 202	7 883 618
Likvida medel vid årets slut	_	7 191 072	8 960 202

## Noter till kassaflödesanalysen

## Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Erhållen utdelning	52 000	60 000
Erhållen ränta	275 198	229 405
Erlagd ränta	606 898	599 454
Not Likvida medel		
	2024-08-31	2023-08-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavande	7 191 072	8 960 202
	7 191 072	8 960 202

### Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2). Övergången har giorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fiällhotell har utnyttiat mindre föreningars möllighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning, och det finns därför brister i jämförbarheten mellan åren. Effekterna av övergången är följande:

-Komponentbaserad avskrivning på byggnader innebär högre avskrivning med 573 230 kr mot tidigare tillämpad princip med linjär avskrivning.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	25-100
Inventarier	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme 100 år

-Stomkompletteringar, innerväggar 100 år

-Yttertak och fönster 50 år

-VA och el 50 år

-Värme och ventilation 40 år

-Yttre ytskikt, fasader, yttertak 50 år

-Inre ytskikt, maskinell utrustning 25 år

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

## Not 2 Nettoomsättning

5	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Årsavgifter från medlemmar	11 839 573	10 608 181
Hyresintäkter restaurang	1 185 960	1 069 225
Hyresintäkter lägenheter	671 040	655 125
Övriga intäkter	49 810	-
	13 746 383	12 332 531

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

C C	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Statligt elstöd		508 863
Summa	-	508 863

## Not 4 Externa kostnader

	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Städning	779 052	538 366
Fjärrvärme och elektricitet	2 851 418	2 534 950
Löpande reparationer och underhåll	664 828	518 126
Planerade reparationer och underhåll	756 074	3 786 990
Vatten och avlopp	590 201	554 704
Sophantering	220 565	184 386
Fastighetsskatt	320 241	304 547
Fastighesskötsel och förvaltning	1 729 138	1 654 258
Fastighetsförsäkring	150 601	139 797
Förenings- och administrationskostnader	390 957	772 987
Summa	8 453 075	10 989 111

Under rubriken Förenings- och administrationskostnader föregående år ingår konsultkostnader med 351 410 kr avseende rådgivning på grund av nya regler i bostadsrättslagen.

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Styrelsearvode	286 000	262 000
Sociala avgifter	89 860	82 320
Kostnadsersättningar	8 740	4 476
	384 600	348 796

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgång	ar	
	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	1 494 653	894 662
Inventarier	341 363	374 427
_	1 836 016	1 269 089
Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar		
	2023-09-01-	2022-09-01-
	2024-08-31	2023-08-31
Aktieutdelning SkiStar AB	52 000	60 000
Summa	52 000	60 000
Not 8 Byggnader och mark		
	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	81 617 666	81 617 666
-Nyanskaffningar	3 764 993	-
-Omklassificeringar	516 717	-
Vid årets slut	85 899 376	81 617 666
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-11 441 218	-10 546 556
-Årets avskrivning	-1 494 653	-894 662
Vid årets slut	-12 935 871	-11 441 218
Redovisat värde vid årets slut	72 963 505	70 176 448
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 185 230	1 185 230
Redovisat värde vid årets slut	1 185 230	1 185 230
Not 9 Inventarier		
	2024-08-31	2023-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	8 012 931	8 012 931
	8 012 931	8 012 931
Ackumulerade avskrivningar	0 0 1 2 00 1	
-Vid årets början	-6 811 249	-6 436 822
-Årets avskrivning	-341 363	-374 427
<u> </u>	-7 152 612	-6 811 249
– Podovisat värde vid årete slut	960 240	1 201 602
הביטיוסמו ימועל יוע מולוס סועו	000 319	1 201 002

## Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	516 717	18 160
Inköp	-	498 557
Omklassificeringar	-516 717	
Redovisat värde vid årets slut	-	516 717

## Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
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 3 258 000 kr (2 336 000)

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 410	47 779
Upplupna ränteintäkter	215 673	199 054
	267 083	246 833
Not 13 Långfristiga skulder		
	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	12 812 500	5 000 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	9 062 500

Föreningens skulder förfaller till betalning inom fem år efter balansdagen. Enligt gällande amorteringsplan ska lånet förnyas så att 9 026 500 kr av nuvarande skuld betalas mer än fem år efter balansdagen.

#### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
	26 000 000	26 000 000
Not 14 Kortfristiga skulder		
-	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	1 250 000	1 250 000
	1 250 000	1 250 000

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupet styrelsearvode	149 000	137 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	46 815	43 045
Upplupet revisionsarvode	40 000	40 000
Upplupna räntekostnader	107 843	103 615
	343 658	323 660

## Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar. Soliditet: (Totalt eget kapital + (100 % - aktuell skattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Sälen den dag som framgår av våra elektoniska signaturer

Bo Eriksson Styrelseordförande Lars Lifvendahl

Peter W Sandblom

Bengt Göransson

Pia Frisk

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

Nicklas Paulsson Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557531030568

## Dokument

Årsred Fjällhotellet 2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2024-11-05 13:36:14 CET (+0100) av Bo
Eriksson (BE)
Färdigställt 2024-11-12 12:18:50 CET (+0100)

## Signerare

<b>Bo Eriksson (BE)</b> SkiStar AB Org. nr 556093-6949 <i>be@skistar.com</i> +46705296504 <i>Signerade 2024-11-05 13:36:15 CET (+0100)</i>	<b>Lars Lifvendahl (LL)</b> lars.lifvendahl@skistar.com +46702359051 Signerade 2024-11-05 14:59:42 CET (+0100)
Bengt Göransson (BG) NCC <i>bengt.goransson@ncc.se</i> +46702376498 <i>Signerade 2024-11-12 08:50:00 CET (+0100)</i>	<b>Pia Frisk (PF)</b> CW Lundberg <i>pia.frisk@cwlundberg.com</i> +46707544900 <i>Signerade 2024-11-12 08:53:49 CET (+0100)</i>
Peter W Sandblom (PWS) peter.w.sandblom@gmail.com +46706006568 Signerade 2024-11-12 11:34:13 CET (+0100)	Nicklas Paulsson (NP) Qrev nicklas.paulsson@qrev.se +46102129877 Signerade 2024-11-12 12:18:50 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

