
ÅRSREDOVISNING

2012/2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01--2013-08-31.

Årsredovisningen omfattar

- 2 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
- 5 RESULTATRÄKNINGAR**
- 6 BALANSRÄKNINGAR**
- 7 STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**
- 8 KASSAFLÖDESANALYSER**
- 9 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**
- 13 UNDERSKRIFTER**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell (Föreningen) äger och förvaltar fastigheten Malungs kommun, Lima Besparingsskog 2:3 belägen i Tandådalen i Sälen. Fastigheten inkluderar förutom markområden ett lägenhetshotell med tillhörande restauranglokaler samt en stugby.

Vid förvaltningsårets ingång hade Föreningen 796 medlemmar. Under året har 14 medlemmar utgått och 17 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2013-08-31 var således 799.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2012 i hörsalen i Trygg Hansas hus, Fleminggatan 18 i Stockholm.

Vid stämman var 30 medlemmar representerade.

Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehåft följande poster:

Styrelse

Ordinarie ledamöter:	Per Hark	ordförande
	Jan Sjöberg	vice ordförande
	Lars Tengvall	
	Bo Eriksson	
	Peter W Sandblom	
Suppleanter:	Jan Palm	
	Mattias Säfström	

Revisorer

Revisor:	Susanna Johansson	aukt. revisor
Revisor suppl:	Anders Meyer	aukt. revisor

Stämman utsåg också valberedningen

Charlotta Jernbom
Jan Granfelt
Charlotte Aston Brovall

Styrelsen har under verksamhetsåret sammanträtt vid fem tillfällen, varav ett 2-dagarsmöte har hållits i Föreningens anläggning i Tandådalen. Arbetet med att anpassa och utveckla Föreningen fortlöper. Styrelse har under perioden fortsatt att fokusera på löpande underhåll av Föreningens lokaler, såväl interiört som exteriört. Därjämte har arbetet med att stabilisera Föreningens ekonomi fortskridit.

Styrelsens målsättning och vision är alltså att kunna 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.
- Begränsa Föreningens kostnader för löpande verksamhet samt verka för ökade externa intäkter.
- Erbjuder ett bekvämt boende med hög medlemservice.
- Använda de överskott som kan skapas till löpande underhåll och förbättringar.
- Förvaltning, underhåll och förbättringar skall styras av sunt miljötankande.

Åke Wikers har, under hela verksamhetsåret, varit adjungerad till Föreningens styrelse.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

Föreningens ekonomi

Det ekonomiska resultatet efter skatt uppgick till +93 tkr (föreg. år minus 646 tkr). Årets resultat är ca 463 tkr bättre än budgeterat (minus 370 tkr). Anledningen till avvikelsen mot budget är framförallt lägre renoveringskostnader till följd av att arbetena inte färdigställts under räkenskapsåret (-31.8), utan att dessa i stora drag genomförs senare. Här avses bl.a injustering av element, renovering av takstolar, målning fasader i stugbyn, fönsterreparationer och viss upprustning av ägarpool. Föreningens ekonomi bedöms vara god och i balans med hänsyn till att styrelsen vill löpande hålla vår fastighet i ett gott skick.

	Flerårsjämförelse*				
	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
Nettoomsättning	9 019 541	8 826 374	8 067 030	7 685 884	7 717 746
Res. Efter finansiella poster	358 133	-409 849	-2 687 175	-1 743 763	-6 373 656
Rörelseresultat	831 668	125 929	-2 389 232	-1 713 899	-6 130 341
Soliditet (%)	73,7%	72,3%	73,9%	73,7%	73,2%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Upprustning och renovering

Under styrelsemandatperioden 2012-2013 har reparationsarbete och underhåll utförts, dels av huvudbyggnaden samt stugorna. Under vinterhalvåret uppstod en del vattenläckage som har åtgärdats, annars har vi inte haft några större arbeten igång under perioden. Garantibesiktningar har blivit utförda och resultaten av dem har åtgärdats. Besiktning av limträstomme på hotellet har skett och arbetet kommer att utföras under nästa period.

Brf Tandådalens Fjällhotell på den svenska marknaden för alpin utförsåkning

Brf Tandådalens Fjällhotell är beläget mitt i en av Sveriges mest populära alpina skidanläggningar i Tandådalen, Sälen. Närheten till tätbefolkade områden är en av Sälens främsta fördelar jämfört med många andra skidanläggningar (Stockholm 42 mil och Göteborg 46 mil). Sälen i allmänhet har karaktären av en barnfamiljanpassad destination men Tandådalen är även ett populärt resmål för tonårsfamiljen med skid- och snowboardåkare. Här finns bland annat en Fun Park och Big Air Arena av högsta klass, några av Sälens mest utmanande backar, men även härliga glidarbackar i Tandådalen Östra. För den som föredrar skidåkning på längden finns även ett flertal preparerade spår i närområdet. Från och med julveckan år 2012 till och med vecka 16 år 2013 var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 88% att jämföras med 91% under föregående säsong. För kommande säsong är bokningsläget 72% att jämföras med 77% vid motsvarande tidpunkt förra året (vecka 39). Det är främst lägenheterna i hotellet som drar ner beläggningsgraden. För stugorna är motsvarande beläggning 75% respektive 82%. Det är framförallt vecka 3-6 samt senare delen av säsongen som ännu har en låg beläggning.

Med en fördelaktig kalendereffekt under jul- och nyårshelgen även kommande säsong ser vi fram emot en bra början på vintersäsongen. En sen påsk (vecka 16 och 17) blir en utmaning, framförallt om våren med snösmältning startat. Med sitt geografiska läge, sin lättillgänglighet och väl inarbetade varumärke bedöms efterfrågan på vintersemester i Sälen även fortsättningsvis att vara god.

Investeringar i skidområdesutveckling i Tandådalen och Hundfjället inför kommande säsong är på en låg nivå. En ny släplift byggs bredvid befintlig till vänster om stora backen. Totalt projekteras för ca 4 700 bäddar i området. Det pågår ett omfattande arbete med att ta fram en Masterplan för centrala Tandådalen i syfte att göra området innanför stora parkeringen bilfritt och skapa en torgkänsla. En utbyggnad av Sälen-Trysil Airport skulle sannolikt innebära en ökad efterfrågan på bäddar i området. Mark- och Miljödomstolen lämnade sitt godkännande till flygplatsprojektet i mars 2013. Det är ett samarbete mellan Sälen och Idre i Sverige och Trysil och Engerdal i Norge som driver flygplatsprojektet. Arbetet med finansiering har påbörjats och ett realistiskt mål är att de första planen landar till vintern 2016. Flygplatsen är belägen mindre än 2 mil från Tandådalen.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens underskott

Till årsstämman förfogande står	
balanserat resultat	-38 766 417
avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
årets resultat	<u>92 847</u>
	-38 852 067

Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	<u>-38 852 067</u>
	-38 852 067

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	9 019 541	8 846 374
		<u>9 019 541</u>	<u>8 846 374</u>
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader	2	-6 198 134	-6 744 407
Personalkostnader	3	-420 671	-406 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 569 068</u>	<u>-1 569 068</u>
		<u>-8 187 873</u>	<u>-8 720 445</u>
Rörelseresultat		831 668	125 929
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	76 360	117 964
Räntekostnader		<u>-549 895</u>	<u>-653 742</u>
		<u>-473 535</u>	<u>-535 778</u>
Resultat efter finansiella poster		358 133	-409 849
Resultat före skatt		358 133	-409 849
Fastighetsskatt		<u>-265 286</u>	<u>-236 276</u>
Årets resultat		92 847	-646 125

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	69 727 945	70 441 932
Inventarier	6	3 527 628	4 382 709
		<u>73 255 573</u>	<u>74 824 641</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	99 890	99 890
		<u>99 890</u>	<u>99 890</u>
Summa anläggningstillgångar		73 355 463	74 924 531
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 159	34 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	125 601	327 407
		<u>161 760</u>	<u>362 329</u>
Kassa och bank	11	842 760	383 050
Summa omsättningstillgångar		1 004 520	745 379
SUMMA TILLGÅNGAR		74 359 983	75 669 910

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Fond för yttre underhåll		713 988	535 491
Ökade insatser		17 060 625	17 060 625
		<u>93 668 613</u>	<u>93 490 116</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-38 944 914	-38 120 292
Årets resultat		92 847	-646 125
		<u>-38 852 067</u>	<u>-38 766 417</u>
Summa eget kapital		<u>54 816 546</u>	<u>54 723 699</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		17 188 591	17 981 591
Summa långfristiga skulder		<u>17 188 591</u>	<u>17 981 591</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	547 468
Skulder till kreditinstitut		793 000	793 000
Leverantörsskulder		1 002 351	885 110
Aktuell skatteskuld		171 070	113 079
Övriga skulder		2 462	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		385 963	625 963
Summa kortfristiga skulder		<u>2 354 846</u>	<u>2 964 620</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 359 983	75 669 910
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	12		
Fastighetsinteckningar		22 000 000	22 000 000
		<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

KASSAFLÖDESANALYSER

	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		831 668	125 929
Avskrivningar		1 569 068	1 569 068
Erhållen ränta mm		76 360	117 964
Erlagd ränta		-549 895	-653 742
Betald fastighetsskatt		-207 295	-197 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 719 906	962 145
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 237	-34 922
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		201 806	116 485
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		117 241	-374 376
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-785 006	-1 367 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 252 710	-698 351
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	1 500 000
Amortering långfristiga lån		-793 000	-793 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-793 000	707 000
Förändring av likvida medel		459 710	8 649
Likvida medel vid årets början		383 050	374 401
Likvida medel vid årets slut		842 760	383 050

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2012/2013	2011/2012
	Medlemsintäkter	7 705 890	7 419 571
	Övriga hyresintäkter	946 871	1 013 624
	Övriga intäkter	366 780	413 179
		9 019 541	8 846 374
Not 2	Externa kostnader	2012/2013	2011/2012
	Värme och el	2 522 719	2 258 319
	Vatten och avlopp	335 280	367 024
	Renhållning, städning	342 216	383 639
	Löpande underhåll	613 423	1 360 045
	Fastighetsskötsel	1 445 562	1 410 338
	Försäkring	118 962	88 944
	Förenings- och administrationskostnader	819 972	871 198
	Renovering	0	4 900
		6 198 134	6 744 407

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Personal	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
--------------	-----------------	------------------	------------------

Medelantal anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, ej heller föregående räkenskapsår.

Styrelsearvode

Utbetalt styrelsearvode	324 000	314 600
Sociala kostnader	73 803	62 315
	<u>397 803</u>	<u>376 915</u>

Not 4	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
--------------	---	------------------	------------------

Aktieutdelning	59 940	83 916
Ränteintäkter	16 420	34 048
	<u>76 360</u>	<u>117 964</u>

Not 5	Byggnader och mark	<u>2013-08-31</u>	<u>2012-08-31</u>
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	72 583 893	72 583 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 583 893	72 583 893
Ingående avskrivningar	-2 141 961	-1 427 974
Årets avskrivningar	-713 987	-713 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 855 948	-2 141 961
Utgående redovisat värde	69 727 945	70 441 932
Redovisat värde byggnader	68 542 715	69 256 702
Redovisat värde mark	1 185 230	1 185 230
	<u>69 727 945</u>	<u>70 441 932</u>

Avskrivningar sker enligt plan med 1 % av byggnadens anskaffningsvärde.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

Org.nr. 716412-9475

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärde	8 550 808	8 550 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 550 808	8 550 808
Ingående avskrivningar	-4 168 099	-3 313 018
Årets avskrivningar	-855 081	-855 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 023 180	-4 168 099
Utgående redovisat värde	3 527 628	4 382 709

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år och sker med 10% på anskaffningsvärdet.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärde	99 890	99 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 890	99 890
Utgående redovisat värde	99 890	99 890

Balansposten utgörs av aktier i Skistar AB, 23 976 aktier.
Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgick till 1 942 tkr (1 954 tkr).

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-08-31	2012-08-31
Förutbetalda kostnader	29 955	124 852
Upplupna ränteintäkter	13 653	19 051
Upplupna intäkter	81 993	183 504
	125 601	327 407

Not 9 Eget kapital	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Ökade insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	75 894 000	535 491	17 060 625	-38 766 417
Avsättning till fond för yttre		178 497		-178 497
Årets vinst				92 847
Belopp vid årets utgång	75 894 000	713 988	17 060 625	-38 852 067

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TANDÅDALENS FJÄLLHOTELL

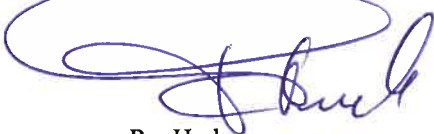
Org.nr. 716412-9475

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Långfristiga skulder	<u>2013-08-31</u>	<u>2012-08-31</u>
	Amortering inom 2 till 5 år	2 379 000	2 379 000
	Amortering 5 år och framåt	14 809 591	15 602 591
		<u>17 188 591</u>	<u>17 981 591</u>
Not 11	Checkräkningskredit	<u>2013-08-31</u>	<u>2012-08-31</u>
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 400 000	2 400 000
Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 kr per 2013-08-31 (547 468 kr).			
Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	<u>2013-08-31</u>	<u>2012-08-31</u>
	Långfristig och kortfristig skuld till kreditinstitut	17 981 591	19 322 059

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2013-10-22



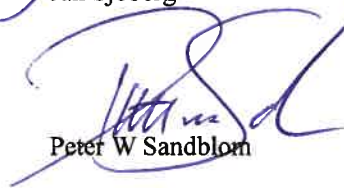
Per Hark



Jan Sjöberg



Lars Tengvall



Peter W Sandblom



Bo Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 oktober 2013.



Susanna Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell, org.nr 716412-9475

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 22 oktober 2013



Susanna Johansson
Auktoriserad revisor