

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tandådalen 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.

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 779 medlemmar. Under året har 21 medlemmar utgått och 20 medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar per 2016-08-31 var således 778.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2015 i hörsalen i Trygg Hansas hus, Fleminggatan 18 i Stockholm. Vid stämman var 22 medlemmar representerade.

Stämman valde följande personer vilka efter konstituering innehåft följande poster:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Jan Sjöberg	ordförande
	Bo Eriksson	vice ordförande
	Lars Tengvall	
	Peter W Sandblom	
	Lars Lifvendahl	

Revisor	Susanna Johansson	auktoriserad revisor
Revisor suppl.	Anders Meyer	auktoriserad revisor

Stämman utsåg också valberedning

Marie Aahluizen
Kennet Sivertsson
Jonas Bauer

Styrelsens målsättning och vision är alltså 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
- 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

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

3

Under verksamhetsåret har styrelsen sammanträtt vid sex tillfällen, varav ett 2-dagarsmöte som har hållits i Föreningens lokaler i Tandådalen (stadgeenligt).

Arbetet med att anpassa och utveckla Föreningen fortlöper. Styrelsen har fortsatt arbetet med att stabilisera Föreningens ekonomi samt säkerställa det löpande underhållet av Föreningens lokaler, såväl interiört som exteriört. För att fortsatt kostnadseffektivisera styrelsens arbete, har telefonmöten prioriterats även detta år.

Föreningens ekonomi

Det ekonomiska resultatet efter skatt uppgick till +1 266 tkr (föreg. år +709 tkr). Årets resultat är jmf med budget (+/-0 tkr) väsentligt bättre, drygt 1 266 tkr. Intäkterna är högre än budget med ca 165 tkr och kostnaderna lägre med ca 800 tkr och dessutom lägre räntekostnader med ca 250 tkr. Avvikelseerna beträffande kostnadsposter beror framförallt på lägre energikostnader (430 tkr) och lägre reparations- och underhållskostnader (350 tkr). Soliditeten har sjunkit till ca 65 % till följd av investeringen i restauranglokal och i fastigheten. Beslutet om ytterligare lån som togs på extrastämman i april 2015, för att genomföra restauranginvesteringen, har tagits upp efter bokslutet i september 2016. Föreningens ekonomi bedöms som mycket god efter genomförda investeringar i såväl restaurang som fastigheten i övrigt.

Flerårsöversikt (kr)*

	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	9 619 845	9 136 791	9 310 605	9 019 541
Rörelseresultat	1 302 429	923 376	862 543	566 382
Resultat efter finansiella poster	1 265 646	708 782	446 477	92 847
Soliditet (%)	64,87	75,71	74,71	73,71

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Renovering och underhåll

Under verksamhetsåret har stora underhållsinsatser genomförts på föreningens byggnader och markanläggning. Hotellbyggnaden har genomgått en utvändig ansiktslyftning med ommålning i enlighet Tandådalen färgsättning. Ny modern fasadbelysning har monterats och restaurangdelen ljussatts. Avrinningskättingar är ersatta med stuprör och limträkonstruktionen som bär upp byggnaden är förstärkt och plåtklädd. Hotellbyggnaden är dessutom utrustad med nya ljusskyltar och lägenhetsnummerskyltar. Invändigt har Fjällis Mat & Vin totalrenoverats och byggts om till en O'Learys-restaurang och en lobbybar – TD Lounge. Totalt uppgick investeringen till 11 258 tkr vilket är 1 758 tkr över ursprunglig budget vilket huvudsakligen härrör till icke projekterbara kostnader. I och med den stora investeringen i restaurangen har Föreningen momsregistrerat sig sedan 1 december 2015.

I övrigt har det löpande underhållet på hotellbyggnaden bestått av bl.a. fönsterbyte i hörnsviten och reparation av värmeanläggningen. Utvändigt har klätterställningen, minigolfbanorna och klocktornet tagits bort och parkbelysningen i stugbyn har ersatts med LED-armaturer. I stugbyn har normalt underhåll såsom utvändigt översyn av elementskarvar och takavvattningen genomförts. På insidan har utbyte av mattor och gardiner bidragit till en trivsammare miljö.

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

4

Brf Tandådalen Fjällhotell på den svenska marknaden för alpin utförsåkning

Brf Tandådalen 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 2015 till och med vecka 16 år 2016 var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 86% vilket är lika som under föregående säsong. För kommande säsong är bokningsläget 46% att jämföras med 58% vid motsvarande tidpunkt förra året (vecka 41). Det är framförallt vecka 12-14 som ännu har en låg beläggning. Påsk infaller vecka 15-16. Kalendereffekt under jul- och nyårshelgen är mindre gynnsam än de två senaste säsongerna. SkiStar lägger extra marknadsföringsinsatser för denna period. Beläggningen förväntas sluta på samma nivå som föregående år eller något lägre.

Med sitt geografiska läge, sin lättillgänglighet och väl inarbetade varumärke bedöms efterfrågan på vintersemester i Sälen även fortsättningsvis att vara god. Efter Åre kommer Lindvallen och Tandådalen-Hundfjället på andra respektive tredje plats i antalet skiddagar i Sverige. Efter förra årets omfattande investeringar i Tandådalen sker inget nämnvärt detta år. Verksamheten i restaurangerna O'Learys och TD Lounge har fungerat bra såväl driftsmässigt som ekonomiskt. En utbyggnad av den befintliga flygplatsen 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 detaljplan, vägomläggning och finansiering pågår och målet är att de första planen landar i december 2018, ett år senare än planerat då beskedet från EU om notifiering, dvs att de godkänner att svenska staten ger bidrag till verksamheten, försenats. Beslutet väntas komma under slutet av 2016. En nyemission i Scandinavian Mountains Airport AB har genomförts vilket tillfört bolaget ca 20 MSEK från i första hand lokala företag. Det planeras även för ett handelsområde i direkt anslutning till flygplatsen. Regeringen har beviljat 250 miljoner kronor i statligt stöd för projektet. Flygplatsen är belägen mindre än 2 mil från Tandådalen.

Resultatdisposition

Medel att behandla:

Balanserat resultat	-38 053 801
Avsättning till fond för yttre underhåll	-178 497
Årets resultat	1 265 646
	<hr/>
	-36 966 652

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-36 966 652
	<hr/>
	-36 966 652

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

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

5

RESULTATRÄKNING

		2015-09-01	2014-09-01
	Not	2016-08-31	2015-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	9 619 845	9 136 791
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>9 619 845</u>	<u>9 136 791</u>
Rörelsekostnader			
Externa kostnader	2	-6 458 999	-6 330 777
Personalkostnader	3	-282 345	-314 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 576 072	-1 568 408
Summa rörelsekostnader		<u>-8 317 416</u>	<u>-8 213 415</u>
Rörelseresultat		1 302 429	923 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	97 060	73 668
Räntekostnader		-133 843	-288 262
Summa finansiella poster		<u>-36 783</u>	<u>-214 594</u>
Resultat efter finansiella poster		1 265 646	708 782
Resultat före skatt		1 265 646	708 782
Årets resultat		<u>1 265 646</u>	<u>708 782</u>

BALANSRÄKNING		2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	76 439 082	68 299 971
Inventarier	6	3 361 416	1 818 126
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>79 800 498</u>	<u>70 118 097</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	99 890	99 890
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>99 890</u>	<u>99 890</u>
Summa anläggningstillgångar		79 900 388	70 217 987
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 240	203 703
Övriga fordringar		3 175 621	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 177 861</u>	<u>203 703</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	8, 11	5 149 134	3 505 361
Summa kassa och bank		<u>5 149 134</u>	<u>3 505 361</u>
Summa omsättningstillgångar		8 326 995	3 709 064
SUMMA TILLGÅNGAR		88 227 383	73 927 051

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9	2016-08-31	2015-08-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 894 000	75 894 000
Fond för yttre underhåll		1 249 479	1 070 982
Ökade insatser		17 060 625	17 060 625
Summa bundet eget kapital		<u>94 204 104</u>	<u>94 025 607</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-38 232 298	-38 762 584
Årets resultat		1 265 646	708 782
Summa fritt eget kapital		<u>-36 966 652</u>	<u>-38 053 802</u>
Summa eget kapital		<u>57 237 452</u>	<u>55 971 805</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		15 007 841	15 800 841
Summa långfristiga skulder		<u>15 007 841</u>	<u>15 800 841</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		793 000	793 000
Leverantörsskulder		14 978 745	1 009 212
Skatteskulder		0	53 151
Övriga skulder		1 062	2 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 283	296 580
Summa kortfristiga skulder		<u>15 982 090</u>	<u>2 154 405</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 227 383	73 927 051

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	12		
Fastighetsinteckning		22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter		22 000 000	22 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2015/2016	2014/2015
Medlemsintäkter	7 960 715	7 942 527
Övriga hyresintäkter	1 449 838	960 892
Övriga intäkter	209 292	233 372
	<hr/>	<hr/>
	9 619 845	9 136 791
Not 2 Externa kostnader	2015/2016	2014/2015
Värme och el	1 969 041	2 189 233
Fastighetsskatt	254 004	268 858
Vatten och avlopp	500 060	471 610
Renhållning, städning	402 010	489 833
Löpande underhåll	1 155 609	686 544
Fastighetsskötsel	1 368 336	1 412 950
Försäkring	126 656	137 207
Förenings- och administrationskostnader	683 283	674 542
	<hr/>	<hr/>
	6 458 999	6 330 777

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

9

Not 3 Personal	2015/2016	2014/2015
Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret, ej heller föregående räkenskapsår.		
Utbetalt styrelsearvode	230 000	231 000
Sociala avgifter	50 421	69 631
Summa	<u>280 421</u>	<u>300 631</u>

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015/2016	2014/2015
Utdelning aktier och andelar	95 904	59 940
Ränteintäkter	1 156	13 728
	<u>97 060</u>	<u>73 668</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	72 583 893	72 583 893
Inköp	9 033 773	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>81 617 666</u>	<u>72 583 893</u>
Ingående avskrivningar	-4 283 922	-3 569 935
Årets avskrivningar	-894 662	-713 987
Utgående avskrivningar	<u>-5 178 584</u>	<u>-4 283 922</u>
Redovisat värde	76 439 082	68 299 971

Avskrivningar sker enligt plan med 1-2% av byggnadens anskaffningsvärde.

Not 6 Inventarier	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	8 550 808	8 550 808
Inköp	2 224 700	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>10 775 508</u>	<u>8 550 808</u>
Ingående avskrivningar	-6 732 682	-5 878 261
Årets avskrivningar	-681 410	-854 421
Utgående avskrivningar	<u>-7 414 092</u>	<u>-6 732 682</u>
Redovisat värde	3 361 416	1 818 126

Avskrivningar sker enligt plan med 10 % av anskaffningsvärdet.

Bostadsrättsföreningen Tandådalen Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

10

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	99 890	99 890
Utgående anskaffningsvärden	99 890	99 890
Redovisat värde	99 890	99 890

Balansposten utgörs av aktier i Skistar AB, 23 976 aktier.
Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgick till ca 3 405 tkr (2 445 tkr)

Not 8 Kassaflödesanalys	2015-09-01	2014-09-01
	2016-08-31	2015-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 302 429	923 376
Avskrivningar	1 576 072	1 568 408
Erhållen ränta mm	97 060	73 668
Erlagd ränta	-133 843	-288 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 841 718	2 277 190
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar	201 463	-16 106
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-3 175 620	51 982
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder	13 969 533	-58 358
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	-141 848	-92 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 695 246	2 162 637
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 258 473	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 258 473	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-793 000	-594 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-793 000	-594 750
Förändring av likvida medel	1 643 773	1 567 887
Likvida medel vid årets början	3 505 361	1 937 474
Likvida medel vid årets slut	5 149 134	3 505 361

Bostadsrättsföreningen Tandådalens Fjällhotell

Org.nr. 716412-9475

11

Not 9 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Ökade insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	75 894 000	1 070 982	17 060 625	-38 053 801
Avsättning till fond för yttre underhåll		178 497		-178 497
Årets resultat				1 265 646
Belopp vid årets utgång	75 894 000	1 249 479	17 060 625	-36 966 652

Not 10 Förfallotider skulder

	2016-08-31	2015-08-31
Förfaller inom 2 till 5 år	2 379 000	2 379 000
Förfaller om 5 år och framåt	12 628 841	13 421 841
	<u>15 007 841</u>	<u>15 800 841</u>

Not 11 Checkräkningskredit

	2016-08-31	2015-08-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 400 000	2 400 000
Utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 0 kr (0kr) på bokslutsdagen.		

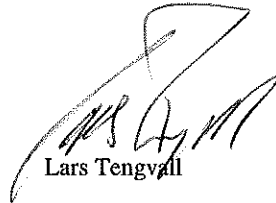
Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts

	2016-08-31	2015-08-31
Långfristig och kortfristig skuld till kreditinstitut	15 800 841	16 593 841

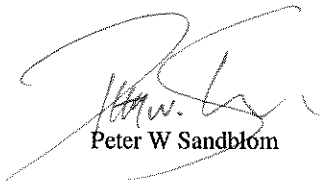
Stockholm 2016-11-07




Jan Sjöberg
Ordförande



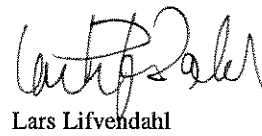
Lars Tengvall



Peter W Sandblom



Bo Eriksson



Lars Lifvendahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 november 2016.



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 2015-09-01 -- 2016-08-31.

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 2016 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 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 2015-09-01 -- 2016-08-31.

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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 7 november 2016



Susanna Johansson

Auktoriserad revisor