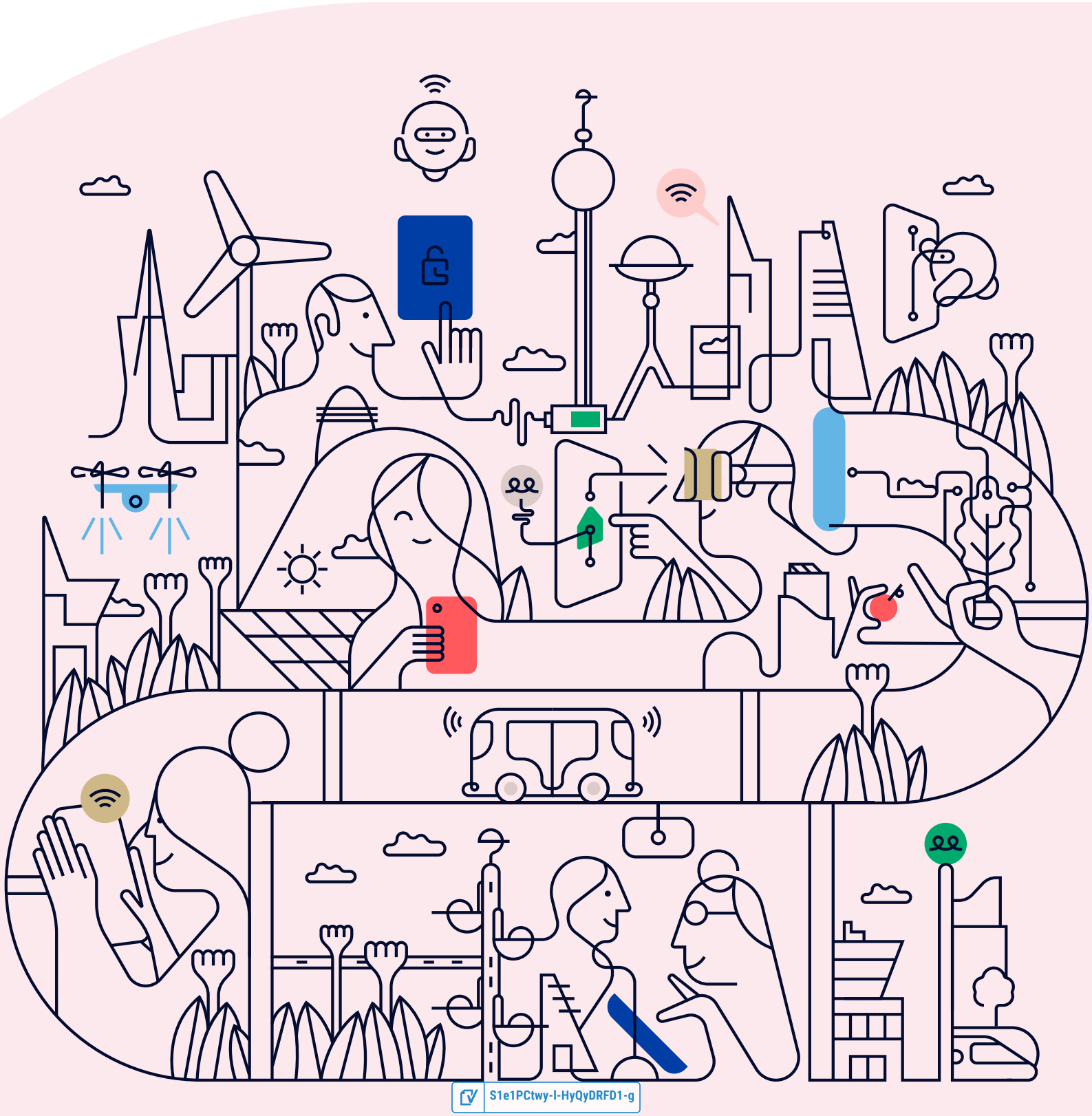
# 24/25

Årsredovisning

Brf Tandådalens Fjällhotell



S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Tandådalens Fjällhotell

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 17**

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom, driva för medlemmarna och fritidsboendet i Tandådalen kompletterande verksamhet, t.ex. i form av lokaluthyrning, samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt kallas andelsägare.

Föreningen har sitt säte i Sälen.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-02 hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Lima Besparingsskog 2:3 | 1984 | Malung-Sälen |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 4629 kvm, två lägenheter som används i uthyrningsverksamhet om totalt 140 kvm samt 1 lokal om 1220 kvm. Byggnadernas totalyta är 5989 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Bo Eriksson | Ordförande |
| Marie Aalhuizen | Adjungerande |
| Bengt Göransson | Styrelseledamot |
| Lars Lifvendahl | Styrelseledamot |
| Peter W Sandblom | Styrelseledamot |
| Pia Frisk | Styrelseledamot |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

### Valberedning

Marie Aalhuizen
Lotta Hanstad
Anders Bjernulf

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Nicklas Paulsson Auktoriserad revisor Cedra Norr AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel SkiStar AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Malung-Sälen Lima Besparingsskog GA:1.

Samfälligheten förvaltar i huvudsak vägar. Det korrekta andelstalet är för närvarande okänt. Samfälligheten har varit vilande i många år. En ny lantmäteriförrättning pågår (W2519) där nya andelstal kommer att åsättas.

### Övrig verksamhetsinformation

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

Från och med julveckan 2024 fram till att skidanläggningen stängde var våra stugor och lägenheter utnyttjade till 83% (89).

Under hösten 2024 påbörjades arbetet med att montera snörasskydd och bygga om takavvattningen på huvudbyggnaden. Den första etappen omfattade en knapp fjärdedel av den totala takytan. Under våren påbörjades renoveringen i stugbyn med 18 lägenheter. De kommer att vara färdigställda till vintersäsongen 2025/2026. Resterande 20 lägenheter planeras att vara färdigställda till vintersäsongen 2026/2027. Under året 2025/2026 kommer ett utbyte av systemet för styr-, regler-, och övervakning i huvudbyggnaden att genomföras. Arbetet kommer att fortgå under vintern utan att påverka befintligt system och därefter kopplas in under maj 2026. I övrigt kommer löpande underhåll av normal karaktär att utföras.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 768 st. Tillkommande medlemmar under året var 43 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 774 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 42 överlåtelser.

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 14 518 146 | 13 746 383 | 12 332 532 | 11 411 130 |
| Resultat efter fin. poster | 1 998 637 | 2 632 341 | -231 362 | 2 343 793 |
| Soliditet (%) | 82 | 81 | 78 | 79 |
| Yttre fond | 2 855 952 | 2 677 455 | 2 498 958 | 2 320 461 |
| Taxeringsvärde | 76 583 000 | 64 275 000 | 60 551 000 | 60 551 000 |
| Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 737 | 2 558 | 2 292 | 2 420 |
| Årsavgifternas del av totala rörelseintäkter (%) | 87 | 86 | 86 | 86 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 768 | 2 949 | 3 211 | 3 578 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 139 | 2 348 | 2 557 | 2 765 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 872 | 1 201 | 1 410 | 603 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 275 | 263 | 216 | 201 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 209 | 213 | 207 | 177 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 106 | 99 | 93 | 84 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 590 | 575 | 516 | 462 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 4,1 | 4,31 | 4,08 | 0,82 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-08-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-08-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 75 894 000 | - | - | 75 894 000 |
| Fond, yttre underhåll | 2 677 455 | - | 178 497 | 2 855 952 |
| Kapitaltillskott | 17 060 625 | - | - | 17 060 625 |
| Balanserat resultat | -32 039 628 | 2 632 341 | -178 497 | -29 585 785 |
| Årets resultat | 2 632 341 | -2 632 341 | 1 998 637 | 1 998 637 |
| **Eget kapital** | **66 224 792** | **0** | **1 998 637** | **68 223 429** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

## Resultatdisposition

| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
|---|---|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -29 407 287 |
| Årets resultat | 1 998 637 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -178 497 |
| **Totalt** | **-27 587 148** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-27 587 148** |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Resultaträkning

| 1 september - 31 augusti | Not | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 14 518 146 | 13 696 573 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 57 175 | 49 810 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **14 575 321** | **13 746 383** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -9 335 833 | -8 303 269 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -381 356 | -310 457 |
| Personalkostnader | 10 | -399 678 | -384 600 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 189 522 | -1 836 016 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-12 306 388** | **-10 834 342** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **2 268 932** | **2 912 041** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 260 657 | 327 198 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -530 953 | -606 898 |
| **Summa finansiella poster** | | **-270 296** | **-279 700** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **1 998 637** | **2 632 341** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **1 998 637** | **2 632 341** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 13, 21 | 71 388 577 | 72 963 505 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 288 176 | 860 319 |
| Pågående projekt | 15 | 3 290 921 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **74 967 674** | **73 823 824** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 16 | 41 662 | 41 662 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **41 662** | **41 662** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **75 009 336** | **73 865 486** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 0 | 5 817 |
| Övriga fordringar | 17 | 1 799 503 | 47 350 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18 | 178 959 | 267 084 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 978 462** | **320 251** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 6 150 434 | 7 191 072 |
| **Summa kassa och bank** | | **6 150 434** | **7 191 072** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **8 128 896** | **7 511 322** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **83 138 231** | **81 376 808** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 92 954 625 | 92 954 625 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 855 952 | 2 677 455 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **95 810 577** | **95 632 080** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -29 585 785 | -32 039 628 |
| Årets resultat | | 1 998 637 | 2 632 341 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-27 587 148** | **-29 407 288** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **68 223 429** | **66 224 792** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19, 21 | 0 | 12 812 500 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **12 812 500** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19, 21 | 12 812 500 | 1 250 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 589 115 | 745 857 |
| Skatteskulder | | 28 539 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 484 648 | 343 659 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **14 914 802** | **2 339 516** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **83 138 231** | **81 376 808** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Kassaflödesanalys

| 1 september - 31 augusti | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **2 268 932** | **2 912 041** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 2 189 522 | 1 836 016 |
| | **4 458 454** | **4 748 057** |
| Erhållen ränta | 277 705 | 258 578 |
| Erlagd ränta | -552 099 | -602 669 |
| Erhållen utdelning | 56 000 | 52 000 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **4 240 061** | **4 455 966** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 41 208 | -55 264 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 1 033 932 | -1 154 839 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **5 315 201** | **3 245 862** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -3 333 372 | -3 764 993 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-3 333 372** | **-3 764 993** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Amortering av lån | -1 250 000 | -1 250 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-1 250 000** | **-1 250 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **731 830** | **-1 769 131** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **7 191 072** | **8 960 202** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **7 922 901** | **7 191 072** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tandådalens Fjällhotell har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Stomme och grund | 1 - 4 % |
| Stamledningar VA | 2 % |
| Yttertak | 2 % |
| Ventilation | 2,5 % |
| Maskiner och inventarier | 10 - 20 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 12 519 646 | 11 839 573 |
| Hyresintäkter bostäder | 750 195 | 671 040 |
| Hyresintäkter lokaler, moms | 1 248 306 | 1 185 960 |
| **Summa** | **14 518 146** | **13 696 573** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Skattereduktion | 39 538 | 0 |
| Övriga intäkter | 17 637 | 49 810 |
| **Summa** | **57 175** | **49 810** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 1 819 721 | 1 729 138 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 13 334 | 0 |
| Städning enligt avtal | 338 048 | 779 052 |
| Städning utöver avtal | 143 724 | 0 |
| Sotning | 67 488 | 0 |
| Besiktningar | 43 560 | 0 |
| Brandskydd | 5 174 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 5 784 | 0 |
| Serviceavtal | 16 286 | 0 |
| Serviceavtal, hissar | 34 053 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 27 093 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 1 859 | 0 |
| **Summa** | **2 516 124** | **2 508 190** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 395 535 | 664 828 |
| Dörrar och lås/porttele | 30 281 | 0 |
| Bastu/pool | 20 594 | 0 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 35 087 | 0 |
| VVS | 223 325 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 16 949 | 0 |
| Ventilation | 59 873 | 0 |
| Elinstallationer | 140 046 | 0 |
| Hissar | 17 169 | 0 |
| Tak | 203 219 | 0 |
| **Summa** | **1 142 077** | **664 828** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll av byggnad | 0 | 756 074 |
| Sophantering/återvinning | 99 407 | 0 |
| Tak | 932 166 | 0 |
| **Summa** | **1 031 573** | **756 074** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| El | 1 649 641 | 1 574 221 |
| Uppvärmning | 1 249 899 | 1 277 197 |
| Vatten | 633 238 | 590 201 |
| Sophämtning/renhållning | 253 481 | 220 565 |
| **Summa** | **3 786 259** | **3 662 184** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 200 686 | 150 601 |
| Kabel-TV | 80 497 | 80 500 |
| Övriga fastighetskostnader | 204 686 | 160 651 |
| Fastighetsskatt | 370 182 | 320 241 |
| Korr. fastighetsskatt | 3 749 | 0 |
| **Summa** | **859 800** | **711 993** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Tele- och datakommunikation | 6 034 | 12 381 |
| Inkassokostnader | 129 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 33 750 | 27 500 |
| Föreningskostnader | 67 642 | 84 023 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 197 217 | 157 850 |
| Överlåtelsekostnad | 16 003 | 0 |
| Administration | 50 338 | 28 704 |
| Konsultkostnader | 10 242 | 0 |
| **Summa** | **381 356** | **310 457** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 295 000 | 286 000 |
| Bilersättning skattefri | 11 989 | 8 740 |
| Arbetsgivaravgifter | 92 689 | 89 860 |
| **Summa** | **399 678** | **384 600** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

## NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| Utdelning från aktier och andelar | 56 000 | 52 000 |
| Ränteintäkter från bank | 204 099 | 275 198 |
| Ränteintäkter skattekonto | 558 | 0 |
| **Summa** | **260 657** | **327 198** |

## NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 - 2025 | 2023 - 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 530 761 | 606 885 |
| Dröjsmålsränta | 148 | 0 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 44 | 13 |
| **Summa** | **530 953** | **606 898** |

## NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 85 899 376 | 82 134 383 |
| Årets inköp | 0 | 3 764 993 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **85 899 376** | **85 899 376** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -12 935 871 | -11 441 218 |
| Årets avskrivning | -1 574 928 | -1 494 653 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-14 510 799** | **-12 935 871** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **71 388 577** | **72 963 505** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *1 185 230* | *1 185 230* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 48 984 000 | 38 439 000 |
| Taxeringsvärde mark | 27 599 000 | 25 836 000 |
| **Summa** | **76 583 000** | **64 275 000** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 8 012 931 | 8 012 931 |
| Inköp | 42 451 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **8 055 382** | **8 012 931** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -7 152 612 | -6 811 249 |
| Avskrivningar | -614 594 | -341 363 |
| **Utgående avskrivning** | **-7 767 206** | **-7 152 612** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **288 176** | **860 319** |

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| Vid årets början | 0 | 516 717 |
| Anskaffningar under året | 3 290 921 | 0 |
| Färdigställt under året | 0 | -516 717 |
| **Vid årets slut** | **3 290 921** | **0** |

## NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | Verkligt värde 2025-08-31 | Bokfört värde 2025-08-31 | Bokfört värde 2024-08-31 |
|---|---|---|---|
| Aktier i SkiStar AB | 3 140 000 | 41 662 | 41 662 |
| **Summa** | **3 140 000** | **41 662** | **41 662** |

Balansposten utgörs av 20 000 aktier i SkiStar AB (publ). Marknadsvärdet på bokslutsdagen uppgick till 3 140 000 kr (3 258 000 kr föregående år).

## NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 1 844 | 2 577 |
| Skattefordringar | 0 | 3 528 |
| Momsavräkning | 25 192 | 41 246 |
| Transaktionskonto | 722 467 | 0 |
| Borgo räntekonto | 1 050 000 | 0 |
| **Summa** | **1 799 503** | **47 350** |

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

## NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 26 139 | 51 410 |
| Förutbet förvaltning | 10 194 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 142 626 | 215 674 |
| **Summa** | **178 959** | **267 084** |

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-08-31 | Skuld 2025-08-31 | Skuld 2024-08-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2025-09-30 | 4,06 | 12 812 500 | 14 062 500 |
| **Summa** | | | **12 812 500** | **14 062 500** |
| Varav kortfristig del | | | 12 812 500 | 1 250 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 562 500 kr om fortsatt amorteringstakt följs.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| Uppl kostnad Städning entrepr | 28 699 | 0 |
| Uppl kostn el | 52 730 | 0 |
| Uppl kostnad Värme | 65 010 | 0 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 40 000 | 0 |
| Uppl kostn räntor | 86 698 | 107 844 |
| Uppl kostnad arvoden | 154 000 | 149 000 |
| Uppl lagstadgade soc avg | 57 511 | 46 815 |
| Övriga uppl kostn och förutb int | 0 | 40 000 |
| **Summa** | **484 648** | **343 659** |

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 26 000 000 | 26 000 000 |

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens lån i Handelsbanken omförhandlades den 30 september. Räntan bands på ett år till 2,69%.

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-04

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sälen

Bengt Göransson
Styrelseledamot

Bo Eriksson
Styrelseordförande

Lars Lifvendahl
Styrelseledamot

Peter W Sandblom
Styrelseledamot

Pia Frisk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cedra Norr AB
Nicklas Paulsson
Auktoriserad revisor

S1e1PCtwy-I-HyQyDRFD1-g

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
05.11.2025 08:54

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 04.11.2025 15:31

**DOCUMENT ID:**
HyQyDRFD1-g

**ENVELOPE ID:**
S1e1PCtwy-l-HyQyDRFD1-g

**DOCUMENT NAME:**
Brf Tandådalens Fjällhotell, 716412-9475 - Årsredovisning 2025.pdf
19 pages

**SHA-512:**
9fadbc1d7d565d1b8abc02c1207de59197bbb62cad3fba5b9028c346b6e7fc97b00ac9ef540d69d512abd230350b6a3eb71a66e81c9222edc88e1ec23207409d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **LARS LIFVENDAHL** | **Signed** | **04.11.2025 15:45** | **eID** | **Swedish BankID** |
| lars.lifvendahl@skistar.com | Authenticated | 04.11.2025 15:38 | Low | IP: 195.67.11.139 |
| 2. **Peter William Sandblom** | **Signed** | **04.11.2025 15:53** | **eID** | **Swedish BankID** |
| peter.w.sandblom@gmail.com | Authenticated | 04.11.2025 15:51 | Low | IP: 2001:2042:2a56:b780:7622:df90:9d6e:ed08 |
| 3. **Bo Ture Eriksson** | **Signed** | **04.11.2025 17:05** | **eID** | **Swedish BankID** |
| be@skistar.com | Authenticated | 04.11.2025 17:03 | Low | IP: 195.67.11.139 |
| 4. **BENGT INGE GÖRAN GÖRANSSON** | **Signed** | **05.11.2025 08:21** | **eID** | **Swedish BankID** |
| bengt.goransson@ncc.se | Authenticated | 05.11.2025 08:19 | Low | IP: 46.162.105.208 |
| 5. **Pia Frisk** | **Signed** | **05.11.2025 08:50** | **eID** | **Swedish BankID** |
| pia.frisk60@gmail.com | Authenticated | 05.11.2025 08:50 | Low | IP: 83.172.74.110 |
| 6. **Anders Nicklas Paulsson** | **Signed** | **05.11.2025 08:54** | **eID** | **Swedish BankID** |
| nicklas.paulsson@cedra.se | Authenticated | 05.11.2025 08:52 | Low | IP: 176.10.159.56 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed