

# Årsredovisning

för

## Björnberget Fastighetsförvaltning AB

556646-8988

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Camilla Thunell, Styrelseledamot

2025-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Björnberget Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Björnberget Fastighetsförvaltning AB är moderbolag i koncernen kallad, Björnberget Åre som bedriver fastighetsutveckling och relaterad verksamhet i Åre med omnejd. Koncernen startades 2003 och drivs utifrån målsättningen att erbjuda fler familjer ett långsiktigt och kvalitativt fjällboende där man ska kunna njuta av natur och upplevelser i generationer. Björnberget Fastighetsförvaltnings huvudsakliga verksamhet är fastighetsutveckling och exploatering av mark för tomtförsäljning. Bolaget säljer och utvecklar enfamiljstomter men även större projektomter.

Företaget har sitt säte i Åre.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fastighetspriserna i Åre-regionen har fortsatt att vara stabila under året. Flera projekt påverkas av kommunens VA-arbete och står därför still eller har pausats.

Bolaget har under året arbetat mer strategiskt för att upprätthålla en nära dialog med Åre kommun och lokala beslutsfattare, med syfte att främja fastighetsutvecklingen i regionen. Målsättningen har varit att aktivt bidra till och underlätta kommunens långsiktiga utveckling.

En betydande milstolpe under året var att bolaget erhöll klartecken för ändring av detaljplaner för två fastigheter i Sadeln, belägna i Åre-Björnen. Vidare har tomterna i Forsåsen, Handöl, genomgått ytterligare gallring för att stärka områdets attraktivitet.

Inom koncernen har ett nytt dotterdotterbolag bildats under året, och en fastighet i Sadeln har överförs till det nya bolaget.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 072	139	256	69
Resultat efter finansiella poster	5 248	475	-481	-743
Soliditet (%)	96,70	87,07	86,30	91,45

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 000	73 265 687	-134 805	73 233 882
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-134 805	134 805	0
Årets resultat				5 366 633	5 366 633
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 000</b>	<b>73 130 882</b>	<b>5 366 633</b>	<b>78 600 515</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 130 881
årets vinst	5 366 633
	<b>78 497 514</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	78 497 514
	<b>78 497 514</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 072 289	138 576
Övriga rörelseintäkter		257 989	193 583
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 330 278</b>	<b>332 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta kostnader för sålda tomter		-1 066 033	-85 526
Övriga externa kostnader		-601 257	-417 040
Personalkostnader	2	-14 301	-20 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 681 591</b>	<b>-522 906</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-351 313</b>	<b>-190 747</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 470 000	0
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	97 085
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		315 856	782 412
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	251 894	199 513
Nedskrivningar av finansiella kortfristiga placeringar		-258	2 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-438 150	-415 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>5 599 342</b>	<b>665 674</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 248 029</b>	<b>474 927</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		271 700	251 621
Lämnade koncernbidrag		-150 800	-5 319 534
Förändring av periodiseringsfonder		0	4 462 111
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>120 900</b>	<b>-605 802</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 368 929</b>	<b>-130 875</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 296	-3 930
<b>Årets resultat</b>		<b>5 366 633</b>	<b>-134 805</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	4 200 000	4 200 000
Fordringar hos koncernföretag	6	4 909 367	8 909 367
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 256 739	1 106 997
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 366 106</b>	<b>14 216 364</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 366 106</b>	<b>14 216 364</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Obebyggda tomter	8	63 490 542	63 352 717
<b>Summa varulager</b>		<b>63 490 542</b>	<b>63 352 717</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	74 305
Fordringar hos koncernföretag		6 782 919	4 945 359
Övriga fordringar		180 709	1 112 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 881	129 282
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 018 509</b>	<b>6 261 553</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		160 001	281 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>160 001</b>	<b>281 288</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>70 669 052</b>	<b>69 895 558</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 035 158</b>	<b>84 111 922</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		3 000	3 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 000</b>	<b>103 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		73 130 881	73 265 687
Årets resultat		5 366 633	-134 805
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>78 497 514</b>	<b>73 130 882</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 600 514</b>	<b>73 233 882</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		165 114	467 139
Skulder till koncernföretag		1 955 161	10 074 898
Skatteskulder		10 956	185 403
Övriga skulder		13 291	15 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 122	135 230
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 434 644</b>	<b>10 878 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 035 158</b>	<b>84 111 922</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1,5	1,5

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Koncerninterna räntor	557 312	976 446
Övriga ränteintäkter	10 438	5 479
	<b>567 750</b>	<b>981 925</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Koncerninterna räntekostnader	435 530	414 311
Övriga räntekostnader	2 620	1 472
	<b>438 150</b>	<b>415 783</b>

### Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Björnberget Residens AB	100%	500	500	50 000
Björnberget lägenheter AB	100%	500	500	50 000
Björnberget Produktion i Åre AB	100%	500	500	4 050 000
Björnen By AB	100%	500	500	50 000
				<b>4 200 000</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Björnberget Residens AB	556913-4728	Åre	5 522 265	8
Björnberget lägenheter AB	559052-4368	Åre	121 417	-1 005
Björnberget Produktion i Åre AB	559065-3621	Åre	1 481 131	-2 725 458
Björnen By AB	559072-9413	Åre	50 730	-25

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 909 367	33 382 502
Årets amorteringar	-4 000 000	-24 473 135
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 909 367</b>	<b>8 909 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 909 367</b>	<b>8 909 367</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 104 550	3 904 550
Inköp	150 000	300 000
Försäljningar		-3 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 254 550</b>	<b>1 104 550</b>
Ingående nedskrivningar	2 447	
Återförda nedskrivningar		2 447
Årets nedskrivningar	-258	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>2 189</b>	<b>2 447</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 256 739</b>	<b>1 106 997</b>

**Not 8 Varulager obebyggda tomter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Aktiverade nedlagda utgifter	63 490 542	63 352 717
	<b>63 490 542</b>	<b>63 352 717</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets slut har avstyckningen av fastigheterna i Sadeln slutförts i sin helhet. Dessutom har projekteringen av infarter till fastigheterna inletts, vilket utgör nästa steg i utvecklingsprocessen. En tomt i Sadeln har sålts och ytterligare en har lagts ut till försäljning.

## Not 10 Uppgifter om koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Jaktfågeln Holding AB, org.nr 556646-8996, säte Stockholm.  
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3§ upprättas inte någon koncernredovisning.

Åre 2025-06-04

*Lars Thunell*  
Lars Thunell  
Ordförande

*Sven Olof Hedung*  
Sven Olof Hedung

*Frederic Thunell*  
Frederic Thunell

*Yvonne Thunell*  
Yvonne Thunell

*Christopher Thunell*  
Christopher Thunell

*Camilla Thunell*  
Camilla Thunell  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

Deloitte AB

*Kornelia Wall Andersson*  
Kornelia Wall Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Björnberget Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556646-8988

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Björnberget Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Björnberget Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Björnberget Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker



och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Björnberget Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Björnberget Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### ***Styrelsens och verkställande direktörens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2025-06-25

Deloitte AB

*Kornelia Wall Andersson*  
Kornelia Wall Andersson  
Revisor