

# Årsredovisning

för

## Björnberget Fastighetsförvaltning AB

556646-8988

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-12.

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  
2024-06-13

Styrelsen och verkställande direktören för Björnberget Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 projekttomter.

Företaget har sitt säte i Åre.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetspriserna i Åre-regionen har inte påverkats nämnvärt trots världsläget och har fortsatt inte givit någon negativ effekt på bolagets realiserade fastighetsvärden. Under året har fokus varit på utveckling av fastigheterna i Handöl och Undersåker i Åre kommun men som p.g.a Åre kommuns problem med VA-kapaciteten inneburit förseningar i dessa projekt. Två ytterligare investerad fastighet har gjorts, en i Trillevallen och ytterligare en i Handöl-Enafors.

Bolaget har fusionerat två av sina dotterbolag, Björnberget Drivhus AB och Sadeln Restaurangutveckling AB samt ett dotterdotterbolag, Åre-Svedje 1:433 AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	139	256	69	6 570
Resultat efter finansiella poster	475	-481	-743	5 448
Soliditet (%)	87,07	86,30	91,45	89,86

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 000	68 939 541	4 260 050	73 302 591
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			4 260 050	-4 260 050	0
Fusionsresultat			66 096		66 096
Årets resultat				-134 805	-134 805
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 000</b>	<b>73 265 687</b>	<b>-134 805</b>	<b>73 233 882</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 265 687
årets förlust	-134 805
	<b>73 130 882</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 130 882
	<b>73 130 882</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		138 576	255 886
Övriga rörelseintäkter		193 583	181 028
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>332 159</b>	<b>436 914</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta kostnader för sålda tomter		-85 526	-308 518
Övriga externa kostnader		-417 040	-566 199
Personalkostnader	2	-20 340	-12 060
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-522 906</b>	<b>-886 777</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-190 747</b>	<b>-449 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		97 085	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		782 412	1 025 477
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		199 513	99 983
Nedskrivningar av finansiella kortfristiga placeringar		2 447	-954 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 783	-201 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>665 674</b>	<b>-31 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>474 927</b>	<b>-480 923</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		251 621	4 000 000
Lämnade koncernbidrag		-5 319 534	-4 995 000
Förändring av periodiseringsfonder		4 462 111	7 268 833
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-605 802</b>	<b>6 273 833</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-130 875</b>	<b>5 792 910</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-3 930	-1 532 860
<b>Årets resultat</b>		<b>-134 805</b>	<b>4 260 050</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	3	4 200 000	4 300 000
Fordringar hos koncernföretag	4	8 909 367	33 382 502
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 106 997	3 904 550
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 216 364</b>	<b>41 587 052</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 216 364</b>	<b>41 587 052</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m. m.*

Obebyggda tomter	6	63 352 717	43 285 904
<b>Summa varulager</b>		<b>63 352 717</b>	<b>43 285 904</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		74 305	221 841
Fordringar hos koncernföretag		4 945 359	3 301 744
Övriga fordringar		1 112 607	270 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 282	111 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 261 553</b>	<b>3 904 943</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		281 288	492 953
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>281 288</b>	<b>492 953</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>69 895 558</b>	<b>47 683 800</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

84 111 922

89 270 852

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</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>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 265 687	68 939 541
Årets resultat		-134 805	4 260 050
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>73 130 882</b>	<b>73 199 591</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>73 233 882</b>	<b>73 302 591</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		0	4 462 111
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	<b>4 462 111</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	31
Leverantörsskulder		467 139	1 395 497
Skulder till koncernföretag		10 074 898	8 908 665
Skatteskulder		185 403	808 915
Övriga skulder		15 370	32 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		135 230	360 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 878 040</b>	<b>11 506 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 111 922</b>	<b>89 270 852</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

	2023	2022
Medelantalet anställda	1,5	1,5

### Not 3 Andelar i koncernföretag

Företag Organisationsnummer	Säte / andel %	Antal	2023-12-31 Redovisat	2022-12-31 Redovisat
Björnberget Residens AB 556713-4728	100,00% Åre	50	50 000	50 000
Björnberget Lägenheter AB 559052-4368	100,00% Åre	50	50 000	50 000
Björnberget Produktion i Åre AB 559065-3621	100,00% Åre	50	4 050 000	4 050 000
Björnen By AB 559072-9413	100,00% Åre	50	50 000	50 000
Björnberget Drivhus AB 559052-4327	100,00% Åre	50	0	50 000
Sadeln Restaurangutveckling AB 559113-1460	100,00% Åre	50	0	50 000
			<b>4 200 000</b>	<b>4 300 000</b>

### Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Björnberget Residens AB	5 522 257	0
Björnberget Lägenheter AB	122 421	2 008
Björnberget Produktion i Åre AB	4 206 589	-8 912
Björnen By AB	50 755	35

#### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 382 502	38 377 436
Årets lämnade lån	0	8 923 317
Årets amorteringar	-24 473 135	-13 375 673
Omklassificeringar		-542 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 909 367</b>	<b>33 382 502</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 909 367</b>	<b>33 382 502</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 904 550	3 759 667
Inköp	300 000	150 000
Försäljningar	-3 100 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 104 550</b>	<b>3 909 667</b>
Återförda nedskrivningar	2 447	
Årets nedskrivningar		-5 117
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>2 447</b>	<b>-5 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 106 997</b>	<b>3 904 550</b>

#### Not 6 Varulager obebyggda tomter

	2023-12-31	2022-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	63 352 717	43 285 904
	<b>63 352 717</b>	<b>43 285 904</b>

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En tomt har lagts ut till försäljning via fastighetsmäklare i Handöl i området Forsåsen intill Snasahögarna.

#### Not 8 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 2024-06-03

*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 2024-06-11

Deloitte AB

*Kornelia Wall Andersson*  
Kornelia Wall Andersson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Björnberget Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556646-8988

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Björnberget Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tillämpligt, 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*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Björnberget Fastighetsförvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Björnberget Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2024-06-11

*Kornelia Wall Andersson*

Kornelia Wall Andersson

Auktoriserad revisor