

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING
för
Björkfjärden Egendomar AB
Org.nr. 556626-2340

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12
- underskrifter	17

Undertecknad styrelseledamot i Björkfjärden Egendomar AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den *30/1-2023*.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm *2023-01-30*



Sven Secher

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsjämförelse*, koncernen

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	6 834 112	7 329 120	6 386 563	6 176 316	7 093 950
Res. efter finansiella poster	1 528 405	40 179 183	231 025	1 529 254	5 957 614
Res. i % av nettoomsättningen	22,36	548,21	3,61	24,76	83,98
Balansomslutning	148 734 994	160 535 463	128 376 021	135 154 300	134 065 466
Soliditet (%)	60,46	60,77	60,94	58,34	57,80

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelse*, moderbolaget

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 764 102	3 865 321	4 392 978	3 676 777	4 702 443
Res. efter finansiella poster	545 139	34 073 546	15 006	1 640 803	6 546 276
Res. i % av nettoomsättningen	14,48	881,51	0,34	44,62	139,21
Balansomslutning	122 041 193	131 402 004	128 921 207	130 847 163	127 560 962
Soliditet (%)	74,79	75,11	71,48	70,69	71,79

*Definitioner av nyckeltal, se noter

2023032300562

Förvaltnings- och förvandlingsberättelse

Björkfjärden Egendomar AB's verksamhet består av att äga förvalta, utveckla och förvandla lantligt belägna fastigheter. Bolaget har verksamhet på Adelsö i Ekerö kommun, på Gotland, Åre och även i härliga Härjedalen.

Från starten 2002 till Leman Brothers kollaps 2008 inköptes en gård om året. Förändrad konjunktur fick oss att tänka till och fråga oss vad nästa steg skulle bli. Svaret blev att istället för att köpa nytt satsa på de gårdar vi har i bolaget. Fram tills 2016 då vi fick förtroendet att överta Härjedalens kommuns fastighetsbolag Härjedalens Turistanläggningar AB, HTAB. Björnbyn i Björnrike är nu såld men ersattes av Nedre Grizzlyhusen med 20 lägenheter, såld det också till bostadsrättsförening under 2020, och det nya centrumbygget i Björnrike, Björnrike Torg.



Snyggt ska det vara. Sjöutsikt från alla sovrummen och kök från stan.

Adelsö Sättra 3:1 – ”Panten”
Gräddhyllan Björkfjärdenvägens tomter sålda sedan tidigare och nu har vi fått ett nytt plantillstånd på gården. Så vi är spända av förväntan på hur förvandlingen av Sättra fortsätter.

Sättra Gård blir ju skönare och härligare för varje familj som flyttar in. Liv, rörelse och nya verksamheter - det är allt som krävs för att göra Sättra fantastiskt. Nog sköter vi om ”panten” alltid.

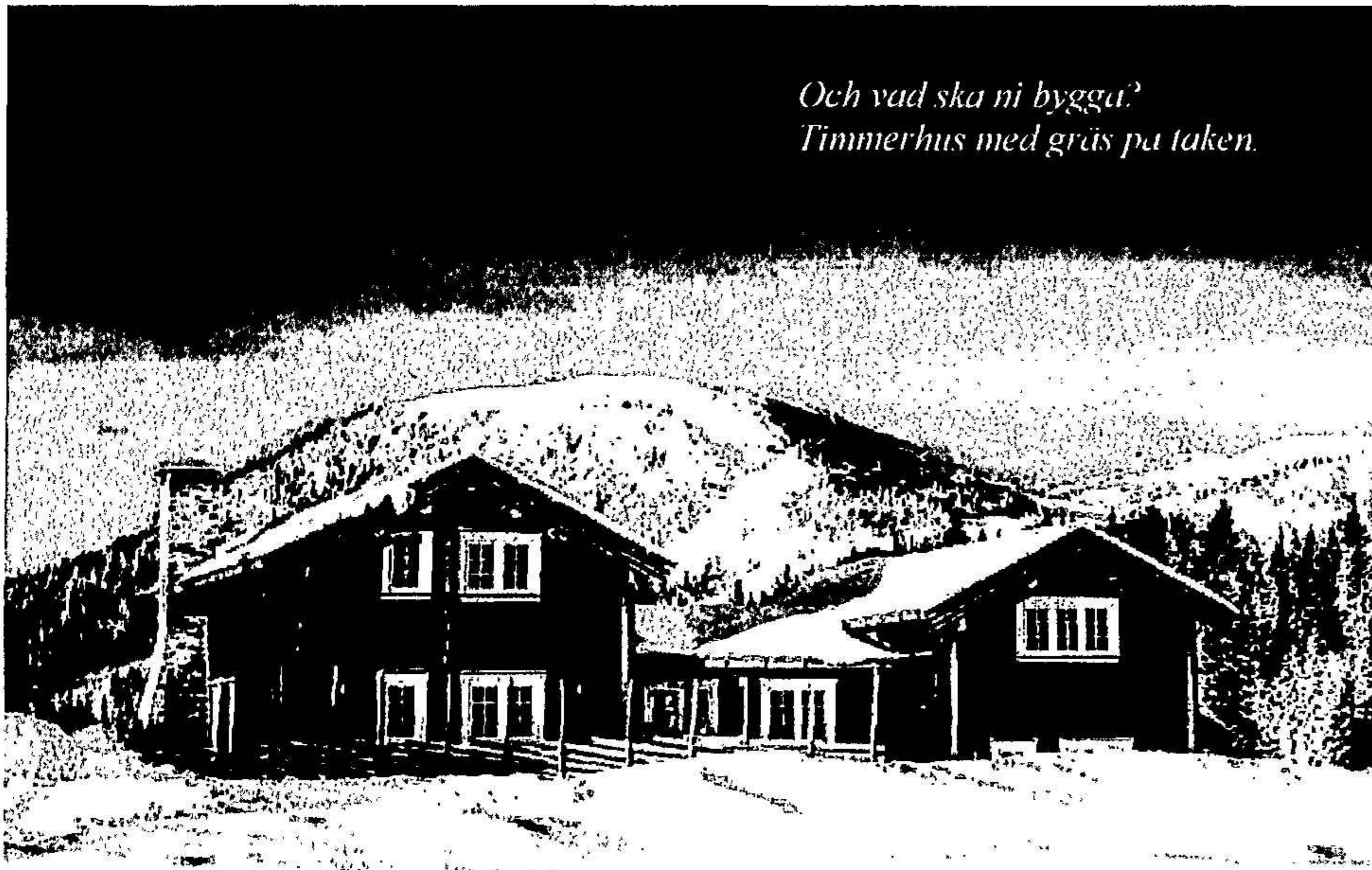
Sättra Gård är bolagets huvudfastighet och ligger på Adelsös norra udde i Ekerö kommun. Gården är på ca 230 ha mark och därtill vattenågor om ca 1 400 ha. Gården har ca 3 km strandlinje och ca 15 000 kvm i total byggnadsyta. Sättra Gård är närmast att betrakta som en by med ca 50-talet permanentushåll på gården. Till detta kommer ett 10-tal sommarhushåll samt 17 olika verksamheter. Antalet besökare under ett helår beräknas till ca 20 000 personer. Sättra Gård är en mycket levande gård med all denna aktivitet och en viktig del av hela Adelsös attraktivitet.

Åre Sadeln

Sista tomten i Sadeln, som man säger i Åre, är såld. Med stolthet ser vi på vad vi skapat tillsammans med de andra markägarna. Vi var med från början och utvecklade skogsmarken till färdiga tomter med väg, VA och el. Förutom tomtförsäljning har vi byggt timmerhus själva, tillsammans med Överbygg Sverige AB. Ett starkt, roligt och lönsamt samarbete.

Liftarna och backarna i Åre-Sadeln har förskjutit tyngdpunkten för skidåkningen i hela skidsystemet. Även vintern 2021/22 blev liftarna Sadeln Expressen och Fjällgårds Expressen bland de mest åkta liftarna i hela Åre, slagna endast av VM 8:an. Tomterna och timmerhusen ligger alldeles bredvid nedfarterna.

Liftarna har kommit på plats genom ett samarbete mellan Skistar AB, Björkfjärden Egendomar AB, några av de andra markägarna och ett par av hotellen i området som gått in som delägare. De nya stolliftarna ersatte gamla släpliftar och knyter nu samman Sadeln med Åre på ett fantastiskt snabbt, vackert och effektivt sätt.



*Och vad ska ni bygga?
Timmerhus med gräs på taken.*

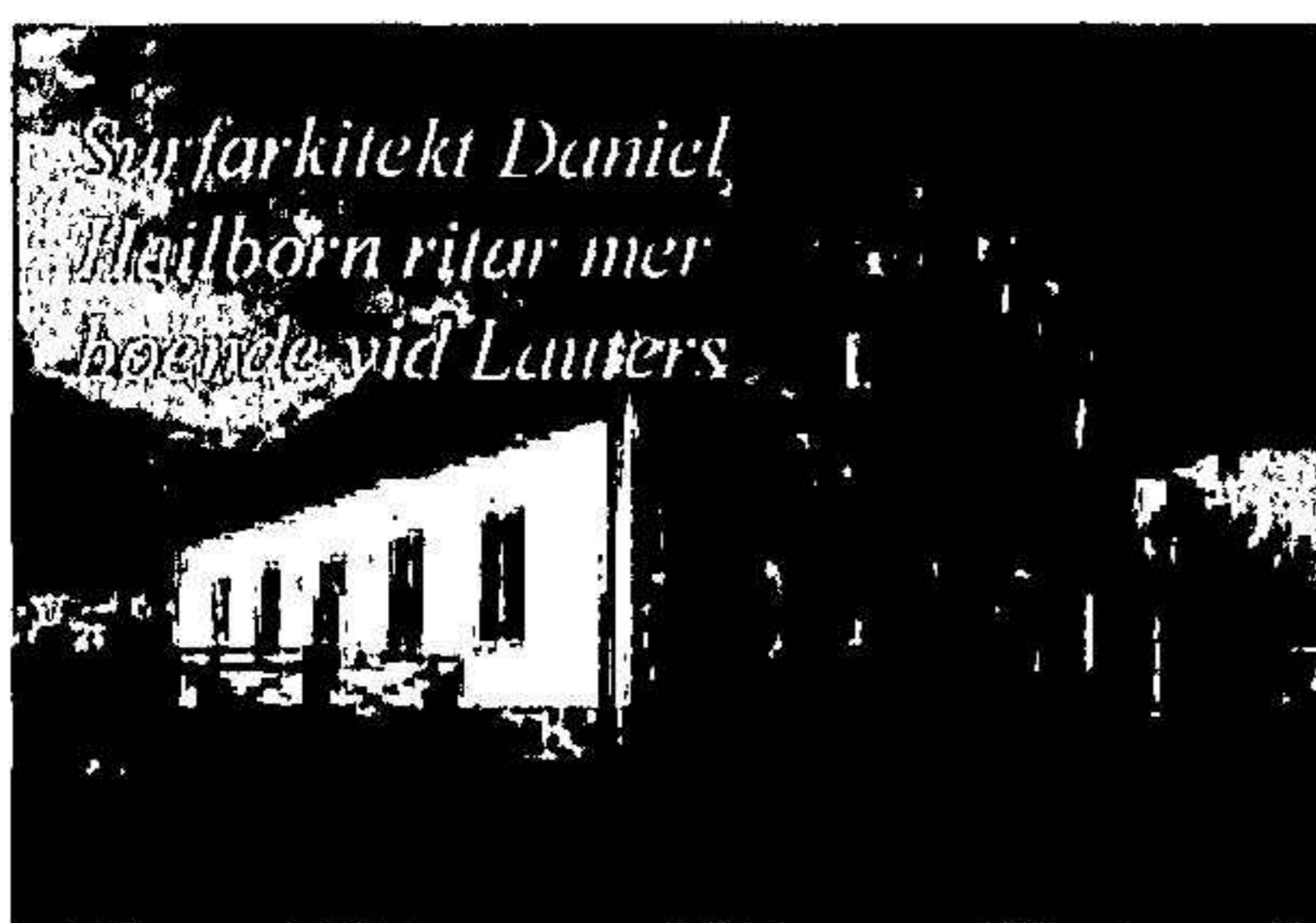
Björkfjärden har gått in med 10 % av det egna kapitalet i ägarbolaget, Sadeln Fjällgården Linbane AB.

Bräckegården i Åre
200 ha med gårdscentrum i Åre. En plan med 100-tal byggrätter är skapad och planområdet sålt till Björn Dählie och Hans Olofsson. Björkfjärden och Överbygg Sverige AB har hälften var i

gården.

Härjedalens Turistanläggningar AB

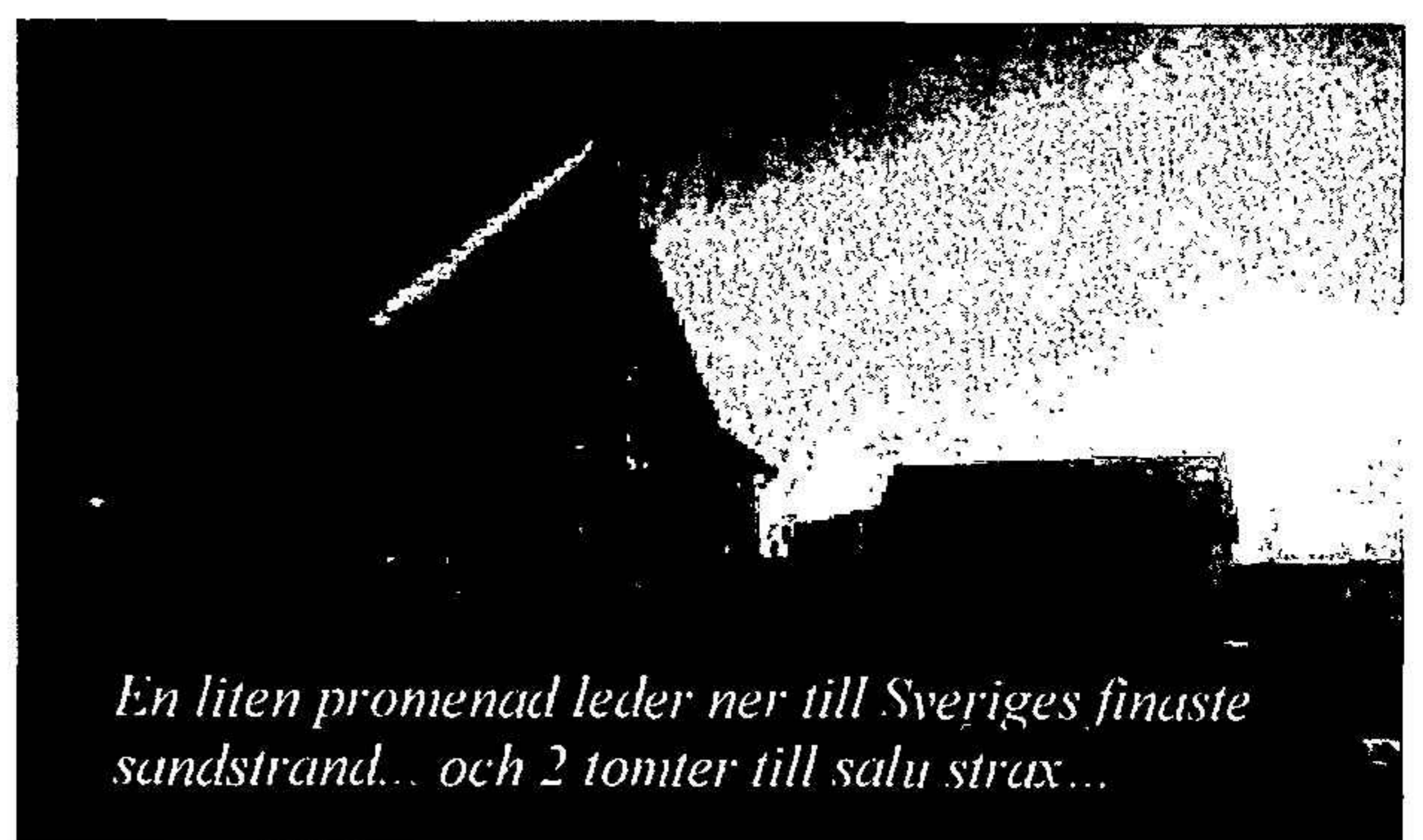
HTAB är ett helägt dotterbolag till Björkfjärden Egendomar AB. Tomter i Övre Björnbyn och 81 % andel i centrumanläggningen Björnrike Torg finns i bolaget. Allt nära liftar och backar. Uthyrningen är på topp och har sina egna stamgäster. Just det, 20 % av liftbolaget Grizzlyliften AB ingick visst också i HTAB.



Lauters Bar Mat Café - Lauters 1:139 Kända politiker, konstnärer och svensk medieelit minglar friskt på Lauters gårdstun varje sommar. Lauters är en av Gotlands allra vackraste gårdar genom sitt läge vid havet på Gotlands exklusivaste sommartillhåll – Fårö. På gården drivs café och restaurang med ca 25 000 besökare per sommar. Planläggning för mer boende på Lauters pågår, om än långsamt.

Simunds 1:9 – Fårögårdens Bed & Breakfast vid Sudersand

Gräddan av världens regissörer och annat filmfolk bor här varje sommar. Åtminstone under Ingemar Bergmans egen vecka, Bergmanveckan, som går av stapeln årligen i slutet på juni. Fårögården ligger vid



En liten promenad leder ner till Sveriges finaste sandstrand... och 2 tomter till salu strax...

svindlande vackra Ringvida på Fårö. Huvudbyggnaden är från 1850-talet och i gårdens totalt tre byggnader bedrivs B&B och restaurang under juni, juli och augusti. Driften är utarrenderad. Restaurangen är avstyckad och såld och är Fårös absolut bästa krog. I år igen. Tack Magnus o Kerstin, Tea o Cesar.

Digrans 1:14 – med Hoburgens fyr som granne

Alldeles under Hoburgens fyr ligger gården Digrans med utsikt över Gotlands sydspets och havet. Hemsiftet med bostadshuset är sålt sedan tidigare. Utsiftet om ca 7 ha i söderläge och med havet att fästa blicken på är kvar i bolaget.

Björkfjärden Egendomar AB ägs av:

Silverstaden AB (Jon Davidsson), Ekens Sunnavind AB (Mats Gransell) och Marment AB (Sven Secher). Tre killar med var sitt ansvarsområde inom byggnation och fastighetsutveckling, teknik, förvaltning och jordbruk samt ekonomi, krog och pappersarbete. Tillsammans har bolaget därmed de kompetenser som behövs för en rejäl framgångssaga. Vilka vinnare.



VD's ord

2022 – ytterligare ett år präglad roliga möten, härliga dagar på våra sköna fastigheter och intensiva kontorsdagar emellanåt. Man får vara tacksam, helt enkelt, att få arbeta med Björkfjärden Egendomar AB's fantastiska tillgångar.

Starten på Björkfjärdenresan började på ett styrelsemöte 2002 där vi lovade varandra passivförvaltning av vår då inköpta fastighet Sättra Gård på norra Adelsö i Mälaren. Men se, det gick ju inte. Det var alltför roligt att inte bara förvalta utan även utveckla fastigheterna vi skaffat oss. Och 2016 lovade vi varandra att sälja av, men se, det gick inte heller - för det är så roligt att köpa nytt. Så under Björkfjärden Egendomar AB's 20:e verksamhetsår så har vi fortsatt skicka in planläggningar, förhandsbesked om bygglov och hålla på. Men nu så, i skrivande stund har vi alla tre ägare i bolaget fyllt 60 och på nytt bestämt att vi ska sälja av en hel del av vad vi har kvar. Vi får se hur det går med det...

Strategin var från start 2002 att förvärva en fastighet om året. Under minst sagt oroliga 2008/09 kändes det inte helt rätt. Vi fokuserade efter det på fastigheterna vi redan hade i bolaget – tills i 2015/16 – då vi kom överens med Härjedalens kommun att ta över deras fastighetsbolag HTAB med 36 lägenheter i Björnrike. Och sedan blev det Bräckegården i Åre, 200 brutalt vackra ha där gårdscentrum sålts till Björn Dählie och Hans Olofsson, uppförande av Björnrikes nya centrumbyggnad Björnrike Torg och så de 21 byggrätterna i Åre-Sadeln och Nedre Grizzlyhusens 20 lägenheter på det...



Omsättningen under året är som vanligt runt 7 miljoner kronor. Resultatet i år ca 2,2 miljoner kronor.

I Björnrike har vi sålt de sista brf:erna i Nedre Grizzlyhusen men vi har kvar centrumhuset Björnriketorg vi byggt tillsammans med Skistar. Där finns affärslokaler i bottenplan, och tolv lägenheter för uthyrning.

Fortfarande har vi våra älsklingar, stamfastigheterna, kvar vilket syns i balansräkningen.

- Vad sägs t. ex. om kilometervis med strandlinje, öar och herrgårdsbyggnader en timmes bilfärd, eller båtferd, från Stockholm? Sättra Gård - där ett riktigt genombrott har skett under de senaste åren. Planläggningen med följande byggboom har gett ett lyft åt gården och nu har Ekerökommun beviljat ytterligare ett plantillstånd så om ett par år får vi se vad det kan ge. Sättra Gård håller verkligen på att bli en riktigt pärla.

Du har väl varit i Åre-Sadeln och åkt skidor? Om inte så åk dit och boka din egen Överbygghytte – har du tur finns någon enstaka kvar, fast antagligen inte...

Och lyllas oss som har två av Gotlands riktiga guldkorn i bolaget; Fårögården B&B och Lauters Bar Mat Café.

Som du förstår är alla Björkfjärdens fastigheter riktiga godbitar med unika kvalitéer. Lägena helt utsökta, ligger på attraktiva platser, alla har sjö, hav eller fjällsutsikt från sina huvudbyggnader och flera har bevisligen utvecklingspotential.

Driften av fastigheterna och utvecklingen av respektive fastighet sker utifrån vad varje fastighet har för möjligheter. Detta gör att den löpande verksamheten i bolaget har bestått av flera skilda områden så som skogsbruk, jordbruk, djurskötsel, lokaluthyrning, café- och restaurangverksamhet, bed & breakfast och vandrarhem. Lite spritt kan man tycka men vi jobbar på att fokusera mer. Fårögårdens B&B är utarrenderad och restaurangen, även den på Fårögården såld sedan tidigare. Under året har även restaurangverksamheten på Lauters varit utarrenderad vilket gör att vi kan fokusera på det som är allra viktigast: familj, vänner, skidåkning, paddling, cykling och att fånga rullande vågor – allt medan vi ser efter våra gårdar så att de växer till.

Fördelen med den något spridda verksamheten är att vi inte har alla ägg i samma korg. Är det ett steg tillbaka någonstans är det allt som oftast två steg framåt någon annanstans. Vilket är bra för humöret. Bittra markägare finns det tyvärr lite för gott om.

Uthyrningen av våra lokaler är fortsatt god och inget boende var ledigt under året.

Årets viktigaste händelser i sammandrag.

- Sista 3 brf:erna sålda i Brf Nedre Grizzlyhusen, Björnrike.
- 6 sista av totalt 20 Överbygg Duplex brf:er sålda i Björnrike
- 3 sista av de totalt 9 tomterna vi delar med Överbygg i Björnen sålda.

Efter bokslut:

- Även Mats och Sven fyllt jämt och firat stort. 60 alltså.
- Skistar köper ut vårt ägande i Grizzlyliften i Björnrike.
- Skistar köper ut vårt ägande i Sadeln Fjällgården Linbande AB.
- Mats har köpt egen skördare och ser sin framtid sittande i maskinen.

...så vill du ha något av det som är kvar – kasta dig på telefon! Det kan vara till salu.

- Ring mig direkt på 070-6886406.
Sven Secher/VD Björkfjärden Egendomar AB



*Bockarna Bruse
bräker vidare.*

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

2023032300568

Förändringar i eget kapital, koncern

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	26 731 926	63 087 091
Förändring av eget kapital del av Obeskattade reserver		-3 853 374	3 853 374
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:			
Avskrivning på uppskrivningsfond		-829 637	
Utdelning till aktieägare			-9 000 000
Uppskrivningsfond för under året avyttrade fastigheter		-27 500	
Årets vinst			<u>2 214 521</u>
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>22 021 415</u>	<u>60 154 986</u>

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Aktiekapital	Uppskrivn. fond	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	19 584 826	8 500	71 469 318	
Avskrivning på uppskrivningsfond		-829 637			
Utdelning				-9 000 000	
Årets resultat					<u>5 796 318</u>
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>18 755 189</u>	<u>8 500</u>	<u>62 469 318</u>	<u>5 796 318</u>

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	62 469 318
årets vinst	<u>5 796 824</u>
	68 266 142
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>68 266 142</u>
	68 266 142

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-09-01	2020-09-01	2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	2	6 834 112	7 329 120	3 764 102	3 865 321
Övriga rörelseintäkter	3	59 160	3 521 480	59 160	3 521 480
		<u>6 893 272</u>	<u>10 850 600</u>	<u>3 823 262</u>	<u>7 386 801</u>
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter		-334 506	-165 572	-334 506	-165 572
Övriga externa kostnader		-8 522 260	-10 462 044	-7 518 615	-8 202 294
Personalkostnader		39 692	-32 078	39 692	-32 078
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 859 141	-2 002 208	-664 861	-693 428
Upplösning av negativ goodwill		901 900	901 900		
Övriga rörelsekostnader		0	37 905	0	0
		<u>-13 774 315</u>	<u>-11 722 097</u>	<u>-8 478 290</u>	<u>-9 093 372</u>
Rörelseresultat		-6 881 043	-871 497	-4 655 028	-1 706 571
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	980 210	38 184 787	4 900 000	32 600 000
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 215 385	3 409 650	80 000	3 330 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		416 759	204 769	416 759	204 769
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 679 465	424 199	224 109	178 241
Räntekostnader och liknande resultatposter		-882 371	-1 172 725	-420 701	-532 893
		<u>8 409 448</u>	<u>41 050 680</u>	<u>5 200 167</u>	<u>35 780 117</u>
Resultat efter finansiella poster		1 528 405	40 179 183	545 139	34 073 546
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond		0	0	-229 000	0
Återföring från periodiseringsfond		0	0	4 600 000	1 070 000
Erhållna koncernbidrag		0	0	1 023 000	72 000
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5 394 000</u>	<u>1 142 000</u>
Resultat före skatt		1 528 405	40 179 183	5 939 139	35 215 546
Skatt på årets resultat	5	856 373	172 486	-142 315	0
Årets resultat		<u>2 384 778</u>	<u>40 351 669</u>	<u>5 796 824</u>	<u>35 215 546</u>
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		2 214 521	40 268 780		
Innehav utan bestämmande inflytande		170 257	82 889		

2023032300569

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	6	92 637 696	100 018 329	41 985 532	43 050 856
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 120 777	1 304 873	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 541 260	653 915	1 541 260	653 915
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	786 832	1 789 286	290 573	1 293 027
Summa materiella anläggningstillgångar		96 086 565	103 766 403	43 817 365	44 997 798
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	10	0	0	15 100 000	15 100 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		18 962 500	18 962 500	1 937 500	1 937 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 663 240	5 813 240	1 663 240	1 663 240
Summa finansiella anläggningstillgångar		20 625 740	24 775 740	18 700 740	18 700 740
Summa anläggningstillgångar		116 712 305	128 542 143	62 518 105	63 698 538
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		355 860	411 754	355 860	411 754
Fordringar hos koncernföretag		0	0	36 075 037	48 642 037
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		16 668	5 856 698	16 668	16 668
Aktuell skattefordran		371 123	619 029	91 734	199 607
Övriga fordringar		17 331 811	13 796 793	16 154 194	13 623 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 689	276 421	224 758	183 303
Summa kortfristiga fordringar		18 316 151	20 960 695	52 918 251	63 076 772
Kassa och bank					
Kassa och bank		13 706 538	11 032 625	6 604 837	4 626 694
Summa kassa och bank		13 706 538	11 032 625	6 604 837	4 626 694
Summa omsättningstillgångar		32 022 689	31 993 320	59 523 088	67 703 466
SUMMA TILLGÅNGAR		148 734 994	160 535 463	122 041 193	131 402 004

2023032300570

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital, koncern					
Aktiekapital		100 000	100 000		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		82 176 402	89 819 017		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		82 276 402	89 919 017		
Innehav utan bestämmande inflytande		1 698 916	1 609 257		
Summa eget kapital, koncern		83 975 318	91 528 274		
Eget kapital, moderföretag					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital				100 000	100 000
Uppskrivningsfond				18 755 189	19 584 826
Reservfond				8 500	8 500
Summa bundet eget kapital				18 863 689	19 693 326
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat				62 469 318	36 253 771
Årets resultat				5 796 824	35 215 546
Summa fritt eget kapital				68 266 142	71 469 317
Summa eget kapital, moderföretag				87 129 831	91 162 643
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfond		0	0	3 595 000	8 195 000
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		0	0	1 400 000	1 400 000
Obeskattade reserver		0	0	229 000	0
Summa obeskattade reserver		0	0	5 224 000	9 595 000
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld		1 205 448	2 289 733	0	0
Summa avsättningar		1 205 448	2 289 733	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	11	61 116 918	62 757 422	27 856 918	28 757 422
Summa långfristiga skulder	10,11	61 116 918	62 757 422	27 856 918	28 757 422
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 700 504	1 700 504	900 504	900 504
Förskott från kunder		2 400	10 150	2 400	10 150
Leverantörsskulder		670 232	804 161	653 634	708 930
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		50 000	50 000	50 000	50 000
Övriga skulder		72 407	1 061 078	7 629	1 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 767	334 141	216 277	216 277
Summa kortfristiga skulder		2 437 310	3 960 034	1 830 444	1 886 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 734 994	160 535 463	122 041 193	131 402 004

2023032300571

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och maskiner	5-10

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

*Koncernredovisning**Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse.

Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen**

Koncerninterna inköp eller försäljningar har ej förekommit.

NOTER

2023032300573

Not 3	Övriga rörelseintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>				
	Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	3 456 144	0	3 456 144
	Erhållna bidrag	39 240	52 216	39 240	52 216
	Övriga rörelseintäkter	<u>19 920</u>	<u>13 120</u>	<u>19 920</u>	<u>13 120</u>
		59 160	3 521 480	59 160	3 521 480

Not 4	Resultat från andelar i koncernföretag	Koncernen		Moderbolaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Utdelning	0	0	4 900 000	32 600 000
	Realisationsresultat	<u>980 210</u>	<u>38 184 787</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		980 210	38 184 787	4 900 000	32 600 000

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

NOTER

Not 5	Skatt på årets resultat Koncernen	2021/2022	2020/2021
	Aktuell skatt	-142 315	770
	Uppskjuten skatt	998 688	171 716
		<u>856 373</u>	<u>172 486</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	1 528 405	40 179 183
	Skattekostnad 20,60% (21,40%)	-314 851	-8 598 345
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-416 425	-3 612
	Ej skattepliktiga intäkter	570 120	8 776 016
	Skattemässiga justeringar	-121 896	27 000
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-9 883	-12 016
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-56 856	-6 869
	Underskottsavdrag som nyttjas i år	207 476	0
	I år uppkomna underskottsavdrag	0	-181 404
	Förändring Uppskjuten skatt	998 688	171 716
	Summa	<u>856 373</u>	<u>172 486</u>
	Moderbolaget	2021/2022	2020/2021
	Aktuell skatt	<u>-142 315</u>	<u>0</u>
		-142 315	0
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	5 939 139	35 215 546
	Skattekostnad 20,60% (21,40%)	-1 223 463	-7 536 127
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-4 425	-3 612
	Ej skattepliktiga intäkter	1 026 206	7 689 023
	Schablonintäkt periodiseringsfond	-9 883	-11 412
	Tillägg på återförd periodiseringsfond	-56 856	-6 869
	Underskottsavdrag som nyttjas i år	126 106	0
	I år uppkomna underskottsavdrag	0	-131 003
	Summa	<u>-142 315</u>	<u>0</u>

2023032300574

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

NOTER**Not 6 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	80 830 229	53 914 142	19 607 523	20 214 141
Inköp	123 177	82 600	96 927	60 925
Försäljningar/utrangeringar	-39 580	-18 376 515	0	-667 543
Förvärv via nytt koncernbolag/justering gw-post	-7 016 450	45 210 000	0	0
Omräkningsdifferens	0	2	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 897 376	80 830 229	19 704 450	19 607 523
Ingående avskrivningar	-9 533 923	-9 596 583	-5 251 190	-4 939 448
Försäljningar/utrangeringar	0	3 265 253	0	88 515
Förvärv via nytt koncernbolag/återföring gw	2 847 215	-1 740 604	0	0
Årets avskrivningar	-2 437 858	-1 461 989	-332 614	-400 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 124 566	-9 533 923	-5 583 804	-5 251 190
Ingående uppskrivningar	28 722 023	29 606 660	28 694 523	29 524 160
Försäljningar/utrangeringar	-27 500	-55 000	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-829 637	-829 637	-829 637	-829 637
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	27 864 886	28 722 023	27 864 886	28 694 523
Utgående redovisat värde	92 637 696	100 018 329	41 985 532	43 050 856
Redovisat värde byggnader	78 559 074	86 821 092	39 031 171	39 734 106
Redovisat värde markanläggningar	775 885	862 646	113 823	162 373
Redovisat värde mark	13 302 737	12 334 591	2 840 538	3 154 377
	92 637 696	100 018 329	41 985 532	43 050 856

**Not 7 Maskiner och andra tekniska
anläggningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 840 961	1 768 961	0	0
Inköp	0	72 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 840 961	1 840 961	0	0
Ingående avskrivningar	-536 088	-353 792	0	0
Årets avskrivningar	-184 096	-182 296	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-720 184	-536 088	0	0
Utgående redovisat värde	1 120 777	1 304 873	0	0

**Not 8 Inventarier, verktyg och
installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	8 324 444	7 877 654	8 324 444	7 217 321
Inköp	110 000	1 107 123	110 000	1 107 123
Försäljningar/utrangeringar	-183 434	-660 333	-183 434	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 251 010	8 324 444	8 251 010	8 324 444
Ingående avskrivningar	-6 377 503	-6 622 653	-6 377 503	-6 084 332
Försäljningar/utrangeringar	0	538 321	0	0
Årets avskrivningar	-332 247	-293 171	-332 247	-293 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 709 750	-6 377 503	-6 709 750	-6 377 503
Utgående redovisat värde	1 541 260	1 946 941	1 541 260	1 946 941

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

NOTER**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 789 286	0	1 293 027	0
Inköp	0	1 302 744	0	1 041 688
Omklassificeringar	-1 002 454	251 339	-1 002 454	251 339
Förvärv via nytt koncernbolag	0	235 203	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>786 832</u>	<u>1 789 286</u>	<u>290 573</u>	<u>1 293 027</u>
Utgående redovisat värde	786 832	1 789 286	290 573	1 293 027

Not 10 Andelar i koncernföretag Koncernen

Företag Organisationsnummer Moderbolaget	Säte	Antal/Kap. andel %	2022-08-31	2021-08-31
			Redovisat värde 2022-08-31	Redovisat värde 2021-08-31
Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Björkfjärden Projektholding AB 559074-9544	Stockholm	500 100,00%	15 050 000	15 050 000
Björkfjärden Projektholding Försäljning AB 559094-2255	Stockholm	500 100,00%	50 000	50 000
			<u>15 100 000</u>	<u>15 100 000</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat

	Eget kapital	Resultat
Björkfjärden Projektholding AB	3 039 968	2 943 518
Björkfjärden Projektholding Försäljning AB	2 079 173	1 950 205

Not 11 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Amortering efter 5 år	57 514 902	55 955 406	24 254 902	25 155 406

Not 12 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-08-31	2021-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	70 417 500	70 417 500	36 417 500	36 417 500
Pantsatta banktillgodohavanden <i>varav till förmån för intresseföretag</i>	0 0	2 000 000 2 000 000	0 0	2 000 000 2 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>70 417 500</u>	<u>72 417 500</u>	<u>36 417 500</u>	<u>38 417 500</u>

2023032300576

Björkfjärden Egendomar AB

Org.nr. 556626-2340

NOTER

Not 13 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag till de helägda dotterbolagen:

Björkfjärden Projektholding AB (559074-9544)

Björkfjärden Projektholding Försäljning AB (559094-2255)

samt det till 81% ägda dotterbolaget Björnrike Torg AB (559069-4161)

Björkfjärden Projektholding AB är i sin tur moderbolag till de helägda dotterbolagen:

Härjedalens Turistanläggningar AB (556103-0890)

Nedre Grizzlyhusen AB (556834-3270)

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm



Sven Secher

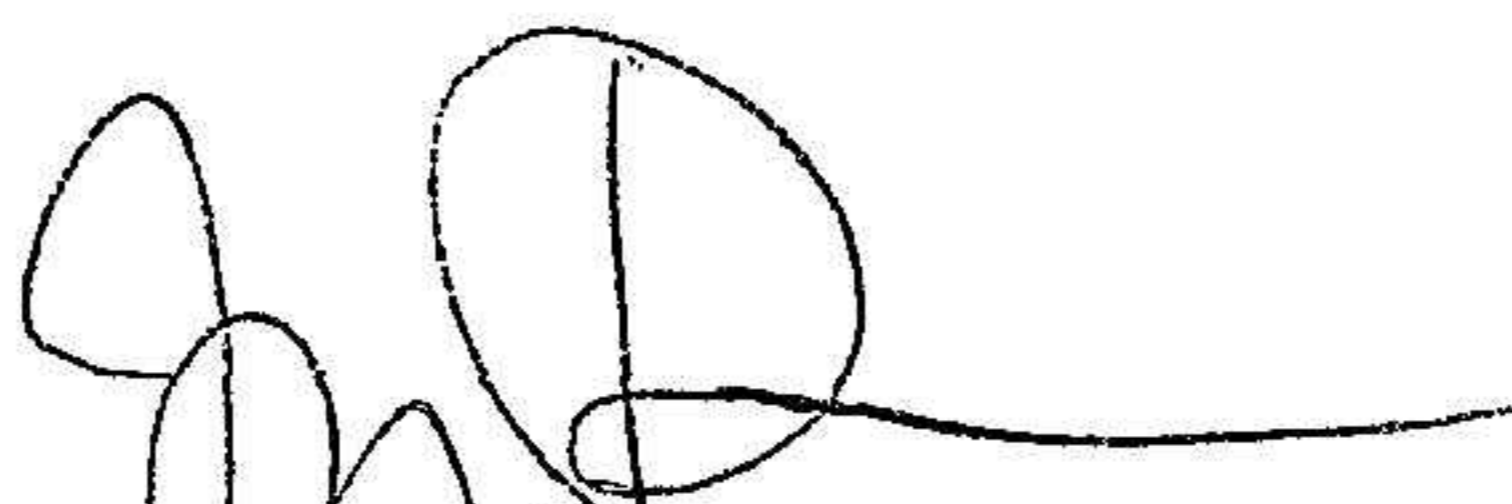
Verkställande direktör

2023-01-30



Mats Gransell

2023-01-30



Jon Davidsson

2023-01-30

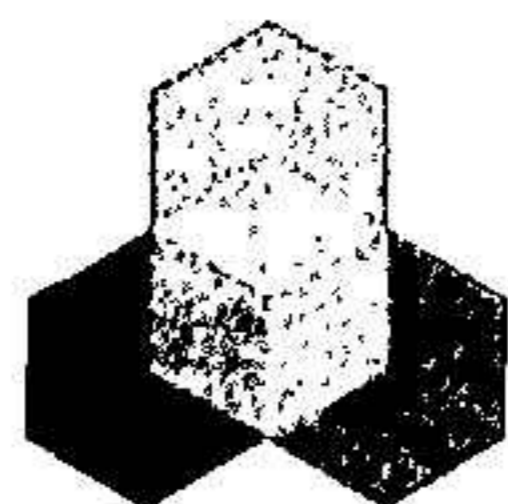
Min revisionsberättelse har lämnats den 30 januari 2023



Stefan Persson

Auktoriserad revisor

2023032300577



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Björkfjärden Egendomar AB
Org.nr. 556626-2340

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Björkfjärden Egendomar AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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.

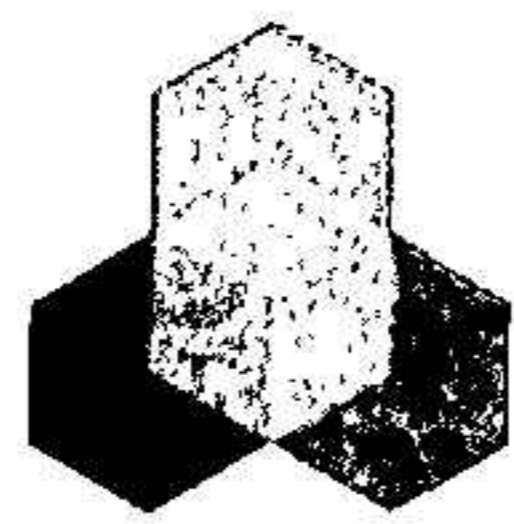
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Björkfjärden Egendomar AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens 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 revisionsred 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.

Stockholm den 30 januari 2023

Stefan Persson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: