

Årsredovisning

för

Björnberget Fastighetsförvaltning AB

556646-8988

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-16.

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
2023-06-19

Styrelsen och verkställande direktören för Björnberget Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 haft viss påverkan efter utbrottet av kriget i Ukraina samt utvecklingen av inflationen och räntehöjningar vilket givit en marginell effekt på bolagets orrealiserade fastighetsvärden. Under året har fokus varit på utveckling av fastigheterna i Handöl och Undersåker i Åre kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	256	69	6 570	11 131
Resultat efter finansiella poster	-481	-743	5 448	44 555
Soliditet (%)	86,30	91,45	89,86	96,26

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 000	83 596 820	342 721	84 042 541
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-15 000 000		-15 000 000
Balanseras i ny räkning			342 721	-342 721	0
Årets resultat				4 260 050	4 260 050
Belopp vid årets utgång	100 000	3 000	68 939 541	4 260 050	73 302 591

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	68 939 541
årets vinst	4 260 050
	73 199 591

disponeras så att	
i ny räkning överföres	73 199 591
	73 199 591

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		255 886	69 370
Övriga rörelseintäkter		181 028	151 913
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		436 914	221 283
Rörelsekostnader			
Direkta kostnader för sålda tomter		-308 518	-28 871
Övriga externa kostnader		-566 199	-419 202
Personalkostnader	2	-12 060	-27 653
Summa rörelsekostnader		-886 777	-475 726
Rörelseresultat		-449 863	-254 443
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 025 477	680 944
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 983	107 270
Nedskrivningar av finansiella kortfristiga placeringar	3	-954 869	-1 063 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 651	-213 661
Summa finansiella poster		-31 060	-488 960
Resultat efter finansiella poster		-480 923	-743 403
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 000 000	1 600 000
Lämnade koncernbidrag		-4 995 000	-3 550 902
Förändring av periodiseringsfonder		7 268 833	3 647 760
Summa bokslutsdispositioner		6 273 833	1 696 858
Resultat före skatt		5 792 910	953 455
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 532 860	-610 734
Årets resultat		4 260 050	342 721

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	4 300 000	4 300 000
Fordringar hos koncernföretag	5	33 382 502	38 377 436
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	3 904 550	3 759 667
Summa finansiella anläggningstillgångar		41 587 052	46 437 103
Summa anläggningstillgångar		41 587 052	46 437 103
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Obebyggda tomter	7	43 285 904	41 419 736
Summa varulager		43 285 904	41 419 736
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		221 841	58 600
Fordringar hos koncernföretag		3 301 744	5 136 555
Övriga fordringar		270 218	477 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 140	12 102
Summa kortfristiga fordringar		3 904 943	5 685 091
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 301 057
Summa kortfristiga placeringar		0	4 301 057
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		492 953	4 241 816
Summa kassa och bank		492 953	4 241 816
Summa omsättningstillgångar		47 683 800	55 647 700
SUMMA TILLGÅNGAR		89 270 852	102 084 803

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		3 000	3 000
Summa bundet eget kapital		103 000	103 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		68 939 541	83 596 820
Årets resultat		4 260 050	342 721
Summa fritt eget kapital		73 199 591	83 939 541
Summa eget kapital		73 302 591	84 042 541
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 462 111	11 730 944
Summa obeskattade reserver		4 462 111	11 730 944
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		31	58 278
Summa långfristiga skulder		31	58 278
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 395 497	206 506
Skulder till koncernföretag		8 908 665	5 828 787
Skatteskulder		808 915	197 668
Övriga skulder		32 874	11 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 168	8 893
Summa kortfristiga skulder		11 506 119	6 253 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 270 852	102 084 803

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

	2022	2021
Medelantalet anställda	1,5	1,5

Not 3 Nedskrivning finansiella poster

	2022	2021
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	-2 505 594	0
Nedskrivningar av övriga värdepapper hos andra företag	0	-1 063 513
Återförda nedskrivningar	1 550 725	
	-954 869	-1 063 513

Not 4 Andelar i koncernföretag

Företag	Säte / andel %	Antal	2022-12-31 Redovisat	2021-12-31 Redovisat
Björnberget Residens AB 556713-4728	100,00% Åre	50	50 000	50 000
Björnberget Drivhus AB 559052-4327	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
Sadeln Restaurangutveckling AB 559113-1460	100,00% Åre	50	50 000	50 000
			4 300 000	4 300 000

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Björnberget Residens AB	5 522 257	39 574
Björnberget Drivhus AB	123 897	-859
Björnberget Lägenheter AB	120 413	-1 829
Björnberget Produktion i Åre AB	4 215 501	14 814
Björnen By AB	50 720	329
Sadeln Restaurangutveckling AB	51 174	-1 566

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 377 436	38 421 492
Årets lämnade lån	8 923 317	525 944
Årets amorteringar	-13 375 673	-570 000
Omklassificeringar till kortfristig fordran koncernföretag	-542 578	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 382 502	38 377 436
Utgående redovisat värde	33 382 502	38 377 436

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 759 667	3 602 167
Inköp	150 000	157 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 909 667	3 759 667
Årets nedskrivningar	-5 117	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 117	
Utgående redovisat värde	3 904 550	3 759 667

Not 7 Varulager obebyggda tomter

	2022-12-31	2021-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	43 285 904	41 419 736
	43 285 904	41 419 736

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ytterligare utökat fastighetsbestånd har skett under första kvartalet på det nya året i Trillevallen.

Not 9 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 2023-06-15

Lars Thunell
Lars Thunell
Ordförande

Sven Olof Hedung
Sven Olof Hedung

Frederic Thunell
Frederic Thunell

Yvonne Thunell
Yvonne Thunell

Camilla Thunell
Camilla Thunell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-16

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 år 2022.

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 2022 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 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. 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

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 revisionsssed 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. 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 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 år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Björnberget Fastighetsförvaltning AB enligt god revisionsred 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 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 och 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 2023-06-16

Deloitte AB

Kornelia Wall Andersson

Kornelia Wall Andersson

Auktoriserad revisor