

# Årsredovisning

för

## Vargspåret 2 AB

559192-2082

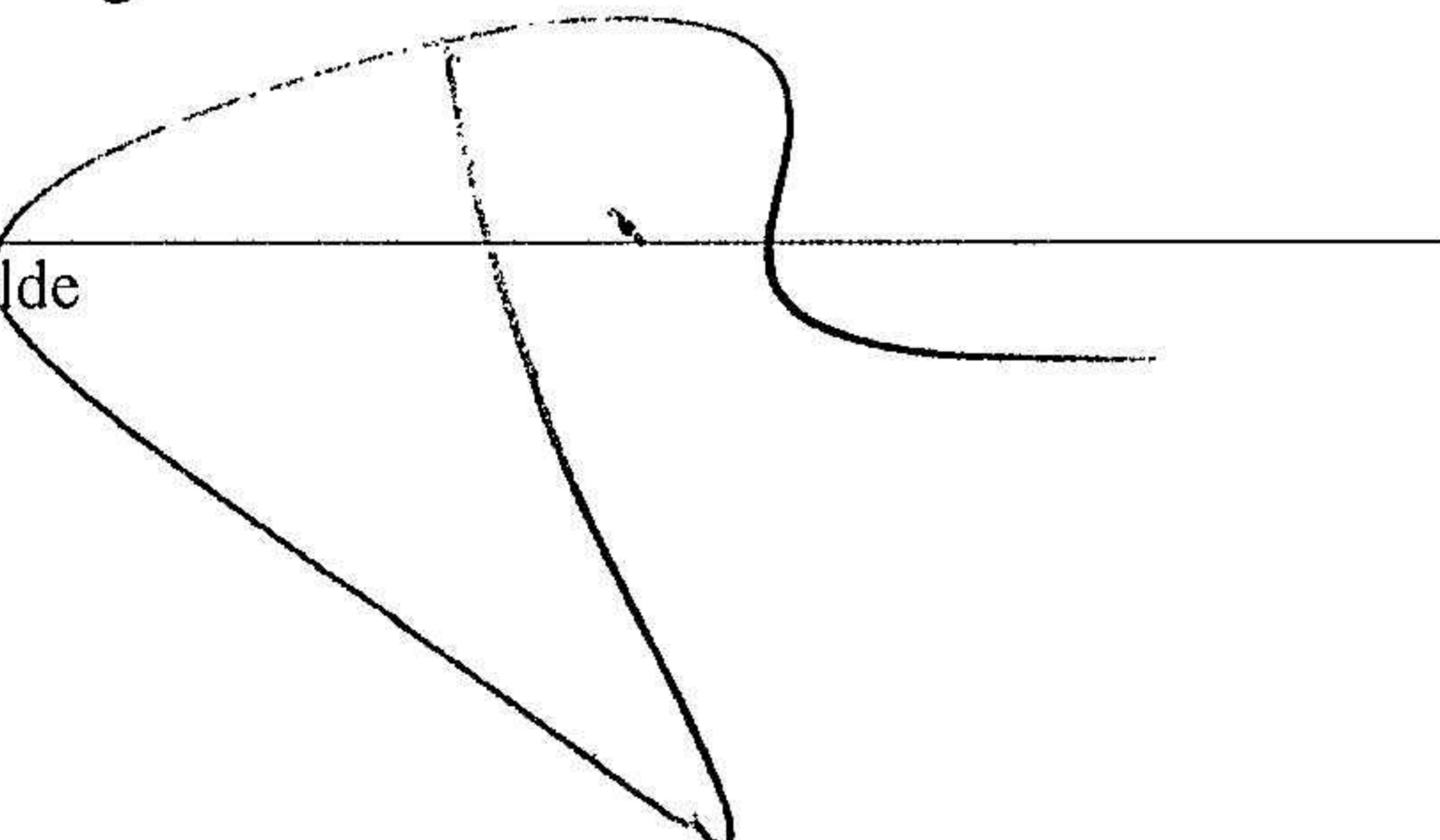
Räkenskapsåret

2022

Undertecknad styrelseledamot i Vargspåret 2 AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 7 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Fredriksberg 2023-06-07

Jonas Elde

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jonas Elde', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract, with a large loop on the left side and a smaller loop on the right side.

**Årsredovisning**  
för  
**Vargspåret 2 AB**  
559192-2082  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Vargspåret 2 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

### Information om verksamheten

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning för fritidsboende i Fredriksberg. De tre husen med 24 lägenheter ligger med ski-in och ski-out läge vid Säfsen Resort ABs alpinanläggning vid Solberget. All uthyrning sker genom Experience Säfsen AB i dess uthyrningsverksamhet.

Bolaget ägs av 25 stycken bolag och privatpersoner som satsat 2000 tkr i aktiekapital och tecknat 18 000 tkr i konvertibla förlagslån. Största ägarna är Säfsen Fastigheter AB med 15 %, Almi Invest AB, 10 %, Eva EE Consulting i Visby AB, 10 % samt info Center Sverige AB, 7,5 %.

Företaget har sitt säte i Fredriksberg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 015	3 119	2 759	325
Resultat efter finansiella poster	450	-466	314	49
Balansomslutning	39 594	40 699	40 502	41 484
Avkastning på totalt kap. (%)	3	3	1	0
Soliditet (%)	5	5	5	5
Avkastning på eget kap. (%)	20	-22	16	2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	2 000 000	-1 879	-101 631	1 896 490
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-101 631	101 631	0
Årets resultat			99 895	99 895
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-103 510</b>	<b>99 895</b>	<b>1 996 385</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-103 511
årets vinst	99 895
	<b>-3 616</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 616
	<b>-3 616</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 015 108	3 118 664
		<b>3 015 108</b>	<b>3 118 664</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 009 528	-895 778
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-868 224	-868 221
		<b>-1 877 752</b>	<b>-1 763 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 137 356</b>	<b>1 354 665</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-687 472	-1 820 796
		<b>-687 461</b>	<b>-1 820 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>449 895</b>	<b>-466 131</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring avskrivningar utöver plan		-350 000	364 500
<b>Resultat före skatt</b>		<b>99 895</b>	<b>-101 631</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>99 895</b>	<b>-101 631</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	35 809 487	36 510 935
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 164 190	1 330 966
		<b>36 973 677</b>	<b>37 841 901</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**36 973 677**

**37 841 901**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		469 820	503 119
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 911	297 635
		<b>692 732</b>	<b>800 754</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 927 331

2 056 287

**2 620 063**

**2 857 041**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**39 593 740**

**40 698 942**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

**2 000 000**

**2 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-103 511

-1 879

Årets resultat

99 895

-101 631

**-3 616**

**-103 510**

**Summa eget kapital**

**1 996 384**

**1 896 490**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade avskrivningar utöver plan

350 000

0

#### Långfristiga skulder

4

Skulder till kreditinstitut

18 250 000

18 750 000

Övriga skulder

18 000 000

18 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**36 250 000**

**36 750 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

500 000

500 000

Leverantörsskulder

290 809

126 837

Övriga skulder

32 906

70 781

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

173 641

1 354 834

**Summa kortfristiga skulder**

**997 356**

**2 052 452**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 593 740**

**40 698 942**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stugbyggnader, stommar	50 år
Fasader, yttertak, fönster, övrigt	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansieringsutgifter har medtagits i anskaffningsvärdet under uppförandet av fastigheten.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Inkomstskatter

##### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	37 927 220	37 927 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 927 220</b>	<b>37 927 220</b>
Ingående avskrivningar	-1 416 285	-714 836
Årets avskrivningar	-701 448	-701 449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 117 733</b>	<b>-1 416 285</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 809 487</b>	<b>36 510 935</b>
Bokfört värde byggnader	32 526 333	33 218 661
Bokfört värde mark och markanläggningar	3 283 154	3 292 274
	<b>35 809 487</b>	<b>36 510 935</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 667 721	1 667 721
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 667 721</b>	<b>1 667 721</b>
Ingående avskrivningar	-336 755	-169 983
Årets avskrivningar	-166 776	-166 772
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-503 531</b>	<b>-336 755</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 164 190</b>	<b>1 330 966</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Amortering efter 5 år	34 250 000	34 750 000
	<b>34 250 000</b>	<b>34 750 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pekka Seitola  
Ordförande

Ewa Werkelin

Jonas Elde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dalrev revision & redovisning AB

Tony Pettersson  
Auktoriserad revisor

## Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Vargspåret 2 AB årsredovisning 2022.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Tony Pettersson

**ÄRENDEREFERENS**

1583506

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: Jukka-Pekka Seitola  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-03-28 13:59:54 +02:00

Namn: EVA WERKELIN  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-03-28 14:23:08 +02:00

Namn: Per Jonas Fredrik Elde  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-04 22:12:19 +02:00

Namn: TONY PETTERSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-27 13:49:35 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vargspåret 2 AB  
Org.nr. 559192-2082

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vargspåret 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vargspåret 2 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 Vargspåret 2 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Vargspåret 2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Vargspåret 2 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 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.

**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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borlänge den dag som framgår av min digitala underskrift.

Dalrev Revision & Redovisning AB

Tony Pettersson  
Auktoriserad revisor

## Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

RB Vargspåret 2 AB.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Tony Pettersson

**ÄRENDEREFERENS**

1606451

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

Namn: TONY PETTERSSON  
Identifikationstyp: Svensk e-legitimation \*\*  
Datum & Tid: 2023-04-27 13:45:43 +02:00

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>