

**Årsredovisning**  
för  
**Winsarp Fastigheter i Skara AB**  
556649-6013

Räkenskapsåret

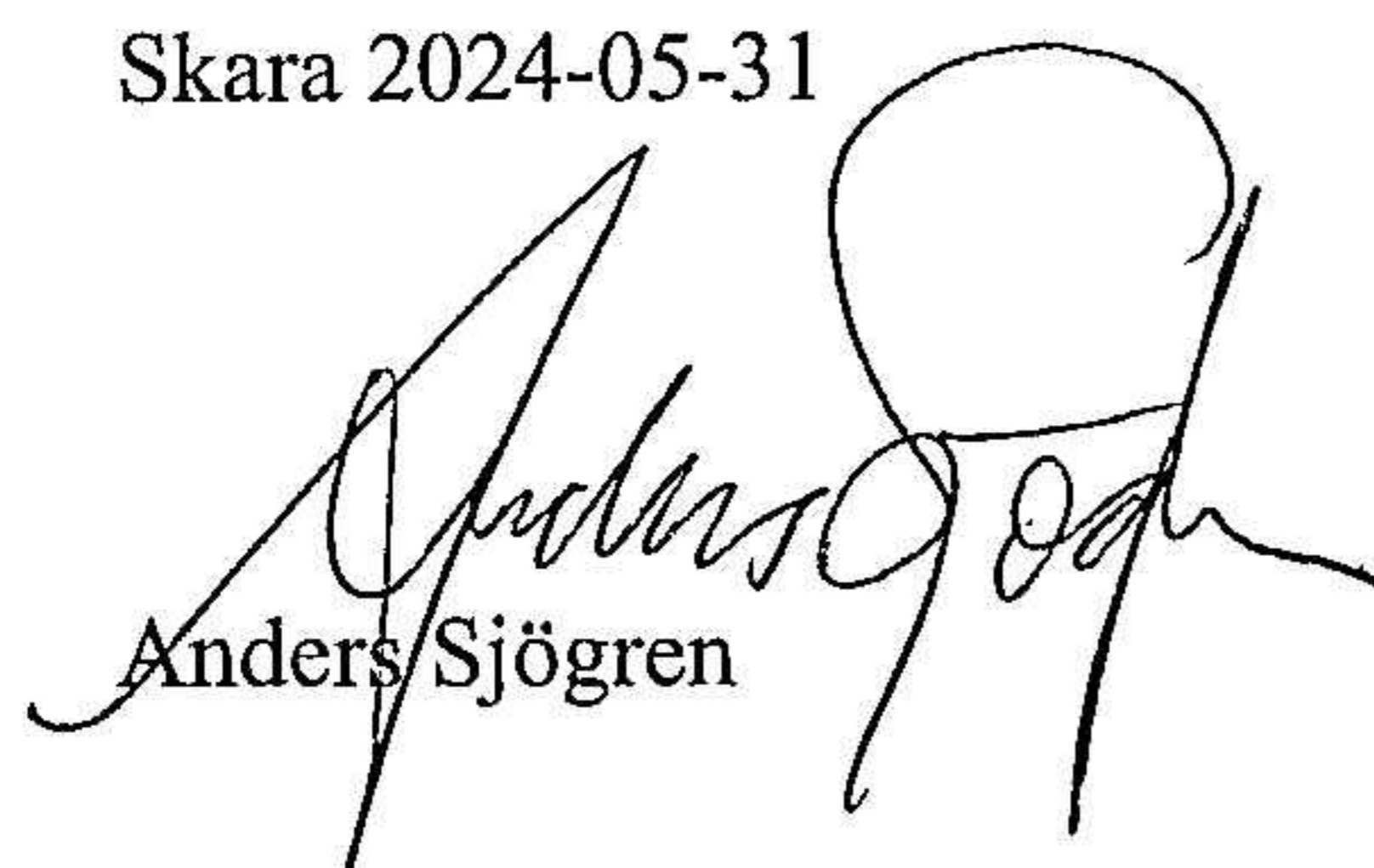
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Winsarp Fastigheter i Skara AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Skara 2024-05-31

  
Anders Sjögren

**Årsredovisning**  
för  
**Winsarp Fastigheter i Skara AB**  
556649-6013  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Winsarp Fastigheter i Skara 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

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Tullen 11, Tullen 16, Tullen 18, Tor 12, Bifrost 5 och Bifrost 6 i Skara.

Företaget har sitt säte i Skara.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs i sin helhet av Winsarp Fastigheter AB, 556328-6789 med säte i Skara.

| Flerårsöversikt (tkr)       | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning             | 13 838 | 13 170 | 12 722 | 12 603 | 12 443 |
| Rörelseresultat             | 1 149  | 672    | 2 306  | 2 341  | 1 796  |
| Avkastning på eget kap. (%) | 15     | -3     | 11     | 16     | 16     |
| Soliditet (%)               | 14     | 15     | 18     | 17     | 16     |

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000           | 13 328 166             | -56 473           | 13 371 693        |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                   | -56 473                | 56 473            | 0                 |
| Årets resultat                              |                   |                        | -2 362 627        | -2 362 627        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100 000</b>    | <b>13 271 693</b>      | <b>-2 362 627</b> | <b>11 009 066</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                   |
|---|-------------------|
| balanserad vinst                            | 13 271 694        |
| årets förlust                               | -2 362 627        |
|   | <b>10 909 067</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 10 909 067        |
|   | <b>10 909 067</b> |

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

## Resultaträkning

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                   |     | 13 837 782                | 13 170 329                |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 254 920                   | 129 670                   |
|   |     | <b>14 092 702</b>         | <b>13 299 999</b>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 2   | -8 966 853                | -8 476 607                |
| Personalkostnader                                 | 3   | -741 663                  | -930 908                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -3 235 376                | -3 220 072                |
|   |     | <b>-12 943 892</b>        | <b>-12 627 587</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 148 810</b>          | <b>672 412</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 4   | 433 086                   | 426 445                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 5   | -3 335 533                | -1 464 282                |
|   |     | <b>-2 902 447</b>         | <b>-1 037 837</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 753 637</b>         | <b>-365 425</b>           |
| Bokslutsdispositioner                             | 6   | -877 031                  | 262 366                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-2 630 668</b>         | <b>-103 059</b>           |
| Skatt på årets resultat                           | 7   | 268 041                   | 46 586                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-2 362 627</b>         | <b>-56 473</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b>  |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                    |
| Byggnader och mark                           | 8          | 73 040 831        | 75 821 362         |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9          | 3 306 858         | 3 629 777          |
|  |            | <b>76 347 689</b> | <b>79 451 139</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                | 10         | 0                 | 19 093 611         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>76 347 689</b> | <b>98 544 750</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                    |
| Kundfordringar                               |            | 184 345           | 146 414            |
| Fordringar hos koncernföretag                |            | 2 248 276         | 112 581            |
| Aktuella skattefordringar                    |            | 790 609           | 136 770            |
| Övriga fordringar                            |            | -9                | 38 034             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 263 277           | 185 487            |
|  |            | <b>3 486 498</b>  | <b>619 286</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 2 060 784         | 2 194 807          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>5 547 282</b>  | <b>2 814 093</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>81 894 971</b> | <b>101 358 843</b> |

| <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            |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 13 271 694        | 13 328 167         |
| Årets resultat                               |            | -2 362 627        | -56 473            |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>10 909 067</b> | <b>13 271 694</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 15         | 3 095 376         | 1 883 485          |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                   |                    |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 11         | 2 603 136         | 2 913 323          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 53 833 050        | 80 045 190         |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 6 551 232         | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>60 384 282</b> | <b>80 045 190</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                    |
| Leverantörsskulder                           | 12         | 1 523 908         | 630 204            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 104 997           | 105 838            |
| Skatteskulder                                |            | 35 475            | 445 300            |
| Övriga skulder                               |            | 378 275           | 268 854            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 2 760 455         | 1 694 955          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 803 110</b>  | <b>3 145 151</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>81 894 971</b> | <b>101 358 843</b> |

## 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.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, förutbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### 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 huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|  |        |
|--|--------|
| Stomme, bärande konstruktionsväggar                                      | 100 år |
| Installationer; rör, el, ventilation, undercentraler mm                  | 45 år  |
| Yttre ytskikt; fasader, yttertak, balkonger mm                           | 25 år  |
| Inre ytskikt; maskinelle utrustning, vitvaror, ej bärande innerväggar mm | 10 år  |
| Restpost   | 50 år  |
| Inventarier, vertyg och installationer                                   | 5 år   |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## **Inkomstskatter**

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats.

Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## **Koncernförhållanden**

Företaget är helägt dotterföretag till Winsarp Fastigheter AB, org nr 556328-6789, med säte i Skara, som upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen där företaget ingår.

Winsarp Fastigheter AB ägs i sin helhet av Winsarp AB, org nr 556599-9710, med säte i Ulricehamn, som i sin tur ägs i sin helhet av Esswell AB, org nr 556241-6601, med säte i Burlöv.

Esswell AB upprättar koncernredovisning.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

2024060533754

## Not 2 Fastighetskostnader

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader          | 3 684 737        | 3 435 122        |
| Underhållskostnader      | 2 739 079        | 2 579 250        |
| Administrationskostnader | 1 526 430        | 1 330 862        |
| Fastighetsskatt          | 435 868          | 423 828          |
| Övriga kostnader         | 580 740          | 702 786          |
|                          | <b>8 966 854</b> | <b>8 471 848</b> |

## Not 3 Medelantalet anställda

|                        | 2023 | 2022 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 2    | 2    |

## Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                   | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 404 889        | 417 244        |
| Övriga ränteintäkter              | 28 173         | 9 201          |
|                                   | <b>433 062</b> | <b>426 445</b> |

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                       | 2023              | 2022              |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga räntekostnader | -3 335 533        | -1 464 282        |
|                       | <b>-3 335 533</b> | <b>-1 464 282</b> |

## Not 6 Bokslutsdispositioner

|                                 | 2023            | 2022           |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Förändring av överavskrivningar | -1 180 927      | 381 226        |
| Koncernbidrag                   | 334 860         | 104 625        |
| Förändring periodiseringsfond   | -30 964         | -223 485       |
|                                 | <b>-877 031</b> | <b>262 366</b> |

2024060533755

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

|  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| <b>Skatt på årets resultat</b>                               |                |               |
| Aktuell skatt  | -19 135        | -112 760      |
| Justering avseende tidigare år                               | -23 011        | 0             |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 310 187        | 159 346       |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                                | <b>268 041</b> | <b>46 586</b> |

### Avstämning av effektiv skatt

|                                  | 2023        |                | 2022        |               |
|----------------------------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
|                                  | Procent     | Belopp         | Procent     | Belopp        |
| Redovisat resultat före skatt    |             | -2 630 668     |             | -103 059      |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,6        | 541 918        | 20,6        | 21 230        |
| Ej avdragsgilla kostnader        |             | -316 165       |             | -270 095      |
| Ej skattepliktiga intäkter       |             | -893           |             | 62            |
| Förändring uppskjuten skatt      |             | 310 187        |             | 159 346       |
| Övrigt                           |             | -243 995       |             | 136 105       |
| Tidigare års skatt               |             | -23 011        |             |               |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>  | <b>10,2</b> | <b>268 041</b> | <b>45,3</b> | <b>46 648</b> |

### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 187 020 532        | 101 777 381        |
| Inköp   | 131 925            | 537 540            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -25 000            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>187 127 457</b> | <b>102 314 921</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -75 652 481        | -23 602 295        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 25 000             | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -7 380 096         | -2 891 263         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-83 007 577</b> | <b>-26 493 558</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>104 119 880</b> | <b>75 821 363</b>  |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                    |                    |
| Redovisat värde                                 | 73 040 831         | 75 821 363         |
| Verkligt värde                                  | 126 500 000        | 142 500 000        |

2024060533756

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 287 828         | 5 287 828         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 287 828</b>  | <b>5 287 828</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 658 051        | -1 329 242        |
| Årets avskrivningar                             | -322 919          | -328 809          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 980 970</b> | <b>-1 658 051</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 306 858</b>  | <b>3 629 777</b>  |

### Not 10 Fordringar hos koncernföretag

|   | 2023-12-31  | 2022-12-31        |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 19 093 611  | 0                 |
| Tillkommande fordringar                         |             | 19 093 611        |
| Avgående fordringar                             | -19 093 611 |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>    | <b>19 093 611</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>    | <b>19 093 611</b> |

### Not 11 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

| Temporära skillnader         | Uppskjuten skatteskuld | Netto             |
|------------------------------|------------------------|-------------------|
| Byggnader och markanläggning | -2 603 136             | -2 603 136        |
|                              | <b>-2 603 136</b>      | <b>-2 603 136</b> |

2022-12-31

| Temporära skillnader         | Uppskjuten skatteskuld | Netto             |
|------------------------------|------------------------|-------------------|
| Byggnader och markanläggning | -2 913 323             | -2 913 323        |
|                              | <b>-2 913 323</b>      | <b>-2 913 323</b> |

### Förändring av uppskjuten skatt

|                              | Belopp vid årets ingång | Redovisas i resultaträk. | Belopp vid årets utgång |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Byggnader och markanläggning | -2 913 323              | 310 187                  | -2 603 136              |
|                              | <b>-2 913 323</b>       | <b>310 187</b>           | <b>-2 603 136</b>       |

2024060533757

### Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 53 833 050 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Företagets långfristiga krediter löper amorteringsfritt under 2024.

|                                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 53 833 050        | 80 045 190        |
|                                    | <b>53 833 050</b> | <b>80 045 190</b> |

### Not 13 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 45 957 050        | 66 996 390        |
|  | <b>45 957 050</b> | <b>66 996 390</b> |

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna personalkostnader | 63 128           | 53 126           |
| Upplupna räntekostnader    | 92 593           | 94 520           |
| Förutbetalda hyresintäkter | 1 106 450        | 1 132 130        |
| Övriga upplupna kostnader  | 636 546          | 415 179          |
| Fastighetsskatt            | 861 738          | 423 828          |
|                            | <b>2 760 455</b> | <b>2 118 783</b> |

### Not 15 Obeskattade reserver

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade överavskrivningar                      | 2 840 927        | 1 660 000        |
| Periodiseringsfond 2022                             | 223 485          | 223 485          |
| Periodiseringsfond 2023                             | 30 964           | 0                |
|   | <b>3 095 376</b> | <b>1 883 485</b> |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 893              |                  |

### Not 16 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

|                    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 89 609 000        | 89 609 000        |
|                    | <b>89 609 000</b> | <b>89 609 000</b> |

Skara den dag som framgår av elektronisk signatur

Anders Sjögren  
Verkställande direktör

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Winsarp Fastigheter i Skara AB, org. nr 556649-6013

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Winsarp Fastigheter i Skara AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Winsarp Fastigheter i Skara 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 Winsarp Fastigheter i Skara 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 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 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 Winsarp Fastigheter i Skara 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 styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Winsarp Fastigheter i Skara 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 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 styrelseledamoten 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 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 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor

2024060533761

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

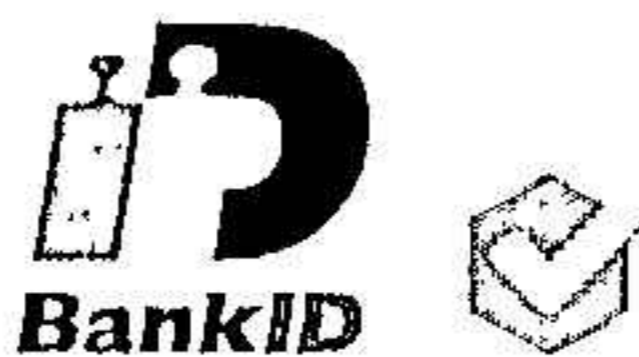
## Lars Anders Sjögren

Verkställande direktör

Serienummer: 1cf4f06c4c32d0[...]eb3cc62bcb33d

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-31 10:06:56 UTC



## Carl Fredrik Johan Gustav Waern

Auktoriserad revisor

Serienummer: dbdf33780deceb[...]4c5d6406b5163

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-05-31 10:38:57 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: 0UT3J-AAM02-25KDQ-ZTXCD-35B4E-GKDWD