

Årsredovisning
för
Winter Fastigheter AB
556777-4046
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Winter Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Oskarshamn 2023-05-11



Kristoffer Winter

Årsredovisning

för

Winter Fastigheter AB

556777-4046

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9

Styrelsen och verkställande direktören för Winter Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver i huvudsak fastighetsförvaltning samt hamn- och transporttjänster och ska även bedriva värdepappersförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Oskarshamns kommun, i Kalmar län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omfattande investeringar gjorts i energibesparande åtgärder i av bolaget ägda fastigheter. Även stora underhållsarbeten har gjorts vilka påverkar årets resultat negativt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 182	2 080	2 038	1 717
Resultat efter finansiella poster	-186	209	496	90
Soliditet (%)	14	14	13	12

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 325 986	165 779	2 591 765
Disposition enligt beslut av årsstämman:		165 779	-165 779	0
Årets resultat			-5 943	-5 943
Belopp vid årets utgång	100 000	2 491 765	-5 943	2 585 822

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 491 766
årets förlust	-5 943
	2 485 823
disponeras så att i ny räkning överföres	2 485 823
	2 485 823

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

K

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 181 704	2 080 242
Aktiverat arbete för egen räkning		86 000	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 267 704	2 080 242
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 130 638	-714 201
Personalkostnader	1	-517 320	-504 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-355 470	-335 371
Övriga rörelsekostnader		-36 106	0
Summa rörelsekostnader		-2 039 534	-1 554 137
Rörelseresultat		228 170	526 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	19 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 417	-337 484
Summa finansiella poster		-414 128	-317 512
Resultat efter finansiella poster		-185 958	208 593
Bokslutsdispositioner	2		
Förändring av periodiseringsfonder		191 000	10 000
Summa bokslutsdispositioner		191 000	10 000
Resultat före skatt		5 042	218 593
Skatter			
Skatt på årets resultat		-10 985	-52 814
Årets resultat		-5 943	165 779

K

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	19 690 706	18 190 413
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 986	56 986
Summa materiella anläggningstillgångar		19 721 692	18 247 399

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5, 6	375 000	25 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	2 025 000
Summa anläggningstillgångar		20 096 692	20 272 399

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 775	33 400
Övriga fordringar		84 866	29 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 200	45 178
Summa kortfristiga fordringar		112 841	107 601

Kassa och bank

Kassa och bank		236 334	590 976
Summa kassa och bank		236 334	590 976
Summa omsättningstillgångar		349 175	698 577

SUMMA TILLGÅNGAR

20 445 867 20 970 976

K

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 491 766

2 325 987

Årets resultat

-5 943

165 779

Summa fritt eget kapital

2 485 823

2 491 766

Summa eget kapital

2 585 823

2 591 766

Obeskattade reserver

8

Periodiseringsfonder

338 000

529 000

Summa obeskattade reserver

338 000

529 000

Långfristiga skulder

9, 10

Övriga skulder till kreditinstitut

16 704 018

17 200 042

Summa långfristiga skulder

16 704 018

17 200 042

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

426 200

296 388

Leverantörsskulder

12 652

20 439

Övriga skulder

20 490

32 479

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

358 684

300 862

Summa kortfristiga skulder

818 026

650 168

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 445 867

20 970 976

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Bilar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

K

Not 1 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	-80 000
Återföring från periodiseringsfond	191 000	90 000
	191 000	10 000

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 798 094	19 711 610
Inköp	1 829 763	86 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 627 857	19 798 094
Ingående avskrivningar	-1 607 681	-1 298 310
Årets avskrivningar	-329 470	-309 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 937 151	-1 607 681
Utgående redovisat värde	19 690 706	18 190 413
Taxeringsvärden byggnader	12 505 000	8 662 000
Taxeringsvärden mark	3 529 000	2 878 000
	16 034 000	11 540 000
Bokfört värde byggnader	15 190 660	13 772 043
Bokfört värde mark	4 414 046	4 418 370
	19 604 706	18 190 413

K

2023051618088

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 000	210 000
Ingående avskrivningar	-153 014	-127 014
Årets avskrivningar	-26 000	-26 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 014	-153 014
Utgående redovisat värde	30 986	56 986

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Aktieägartillskott	350 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 000	25 000
Utgående redovisat värde	375 000	25 000

Avser 50% av aktierna i EP Huset AB

Not 6 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
EP Huset AB	50%	50%	250	25 000
Aktieägartillskott				350 000
				375 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
EP Huset AB	559225-3842	Oskarshamn	247 673	-5 267

Avser ställning 221231.

K

Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	2 000 000
Amorteringar, avgående fordringar	-2 000 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 000 000	
Utgående redovisat värde	0	2 000 000

Not 8 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2015	0	155 000
Periodiseringsfond 2016	0	36 000
Periodiseringsfond 2017	58 000	58 000
Periodiseringsfond 2018	50 000	50 000
Periodiseringsfond 2019	150 000	150 000
Periodiseringsfond 2020	80 000	80 000
	338 000	529 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	545	555

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	14 999 218	16 014 490
	14 999 218	16 014 490

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 130 500	18 130 500
	18 130 500	18 130 500

K

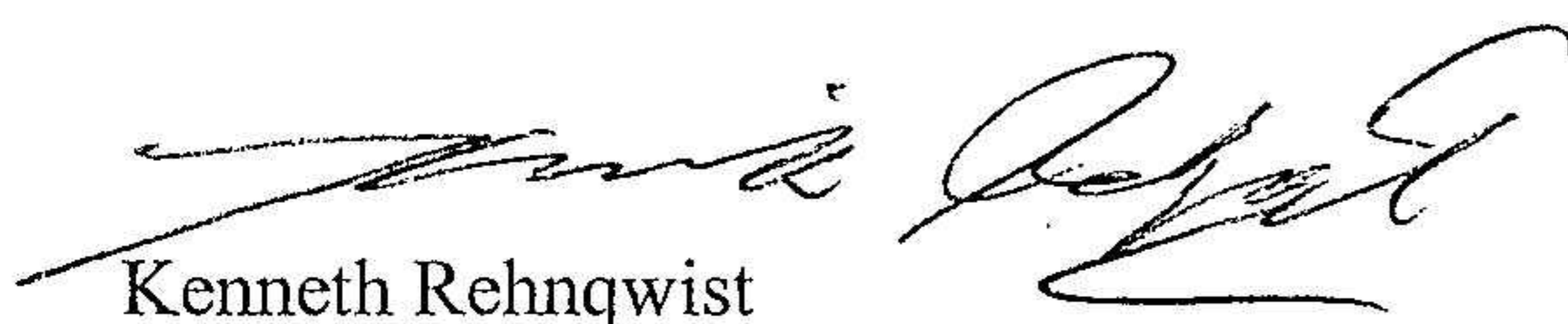
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Oskarshamn 2023-05-11



Kristoffer Winter
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11



Kenneth Rehnqvist
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Winter Fastigheter AB

Org.nr 556777-4046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Winter Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Winter Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Winter Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Winter Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Winter Fastigheter 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

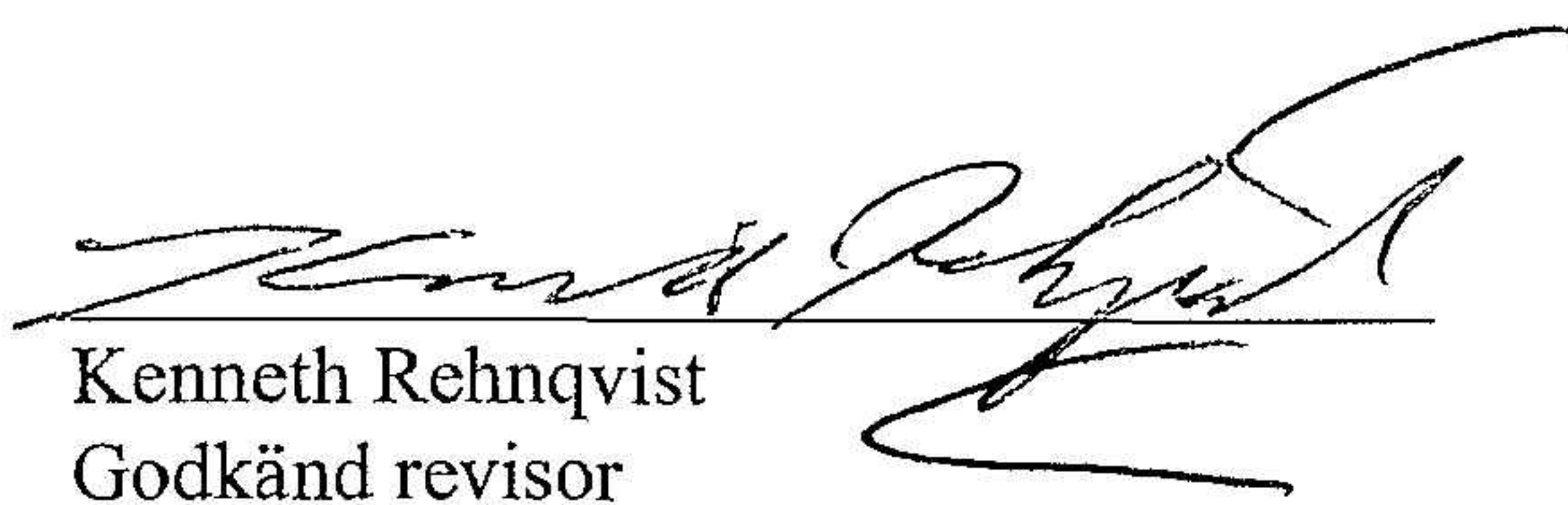
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Oskarshamn 2023-05-11


Kenneth Rehnqvist
Godkänd revisor