

Årsredovisning
för
Winter Fastigheter AB
556777-4046
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Winter Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-01-24. 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 2024-01-24

Kristoffer Winter

Årsredovisning
för
Winter Fastigheter AB
556777-4046
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

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

Styrelsen och verkställande direktören för Winter Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver i huvudsak fastighetsförvaltning samt konsulttjänster inom fastighet/bygg samt därmed förenlig verksamhet.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 476	2 182	2 080	2 038
Resultat efter finansiella poster	211	-186	209	496
Soliditet (%)	15	14	14	13

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	2 491 765	-5 943	2 585 822
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-5 943	5 943	0
Årets resultat			112 515	112 515
Belopp vid årets utgång	100 000	2 485 822	112 515	2 698 337

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 485 822
årets vinst	112 515
	2 598 337
disponeras så att i ny räkning överföres	2 598 337
	2 598 337

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 476 406	2 181 704
Aktiverat arbete för egen räkning		0	86 000
Övriga rörelseintäkter		87 605	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 564 011	2 267 704
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-611 053	-1 130 638
Personalkostnader	1	-579 557	-517 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 234	-355 470
Övriga rörelsekostnader		-23 516	-36 106
Summa rörelsekostnader		-1 590 360	-2 039 534
Rörelseresultat		973 651	228 170
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 483	289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-767 291	-414 417
Summa finansiella poster		-762 808	-414 128
Resultat efter finansiella poster		210 843	-185 958
Bokslutsdispositioner	2		
Förändring av periodiseringsfonder		-60 000	191 000
Summa bokslutsdispositioner		-60 000	191 000
Resultat före skatt		150 843	5 042
Skatter			
Skatt på årets resultat		-38 328	-10 985
Årets resultat		112 515	-5 943

K

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	19 689 126	19 690 706
Inventarier, verktyg och installationer	4	4 986	30 986
Summa materiella anläggningstillgångar		19 694 112	19 721 692

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5, 6	375 000	375 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		375 000	375 000
Summa anläggningstillgångar		20 069 112	20 096 692

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		26 765	6 775
Övriga fordringar		58 256	84 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 288	21 200
Summa kortfristiga fordringar		108 309	112 841

Kassa och bank

Kassa och bank		337 424	236 334
Summa kassa och bank		337 424	236 334
Summa omsättningstillgångar		445 733	349 175

SUMMA TILLGÅNGAR

20 514 845

20 445 867

h

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

2 485 822

2 491 766

Årets resultat

112 515

-5 943

Summa fritt eget kapital

2 598 337

2 485 823

Summa eget kapital

2 698 337

2 585 823

Obeskattade reserver

7

Periodiseringsfonder

398 000

338 000

Summa obeskattade reserver

398 000

338 000

Långfristiga skulder

8, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

16 831 300

16 704 018

Summa långfristiga skulder

16 831 300

16 704 018

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

298 800

426 200

Leverantörsskulder

0

12 652

Övriga skulder

64 970

20 490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

223 438

358 684

Summa kortfristiga skulder

587 208

818 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 514 845

20 445 867

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.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2024 har ett fastighetsbolag förvärvats. Bolaget kommer senare under januari att ingå i en bolagskoncern som ska bedriva fastighetsförvaltning.



Not 1 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-60 000	0
Återföring från periodiseringsfond	0	191 000
	-60 000	191 000

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 627 857	19 798 094
Inköp	348 654	1 829 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 976 511	21 627 857
Ingående avskrivningar	-1 937 151	-1 607 681
Årets avskrivningar	-350 234	-329 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 287 385	-1 937 151
Utgående redovisat värde	19 689 126	19 690 706
Taxeringsvärden byggnader	12 505 000	12 505 000
Taxeringsvärden mark	3 529 000	3 529 000
	16 034 000	16 034 000
Bokfört värde byggnader	15 279 404	15 276 660
Bokfört värde mark	4 409 722	4 414 046
	19 689 126	19 690 706

L

2024031906888

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 000	210 000
Ingående avskrivningar	-179 014	-153 014
Årets avskrivningar	-26 000	-26 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 014	-179 014
Utgående redovisat värde	4 986	30 986

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 000	25 000
Aktieägartillskott		350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 000	375 000
Utgående redovisat värde	375 000	375 000

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	513 146	265 473

Avser ställning 231231.



2024031906889

Not 7 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond 2018	58 000	58 000
Periodiseringsfond 2019	50 000	50 000
Periodiseringsfond 2020	150 000	150 000
Periodiseringsfond 2021	80 000	80 000
Periodiseringsfond 2023	60 000	0
	398 000	338 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 351	545

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 636 100	14 999 218
	15 636 100	14 999 218

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 130 500	18 130 500
	18 130 500	18 130 500

K

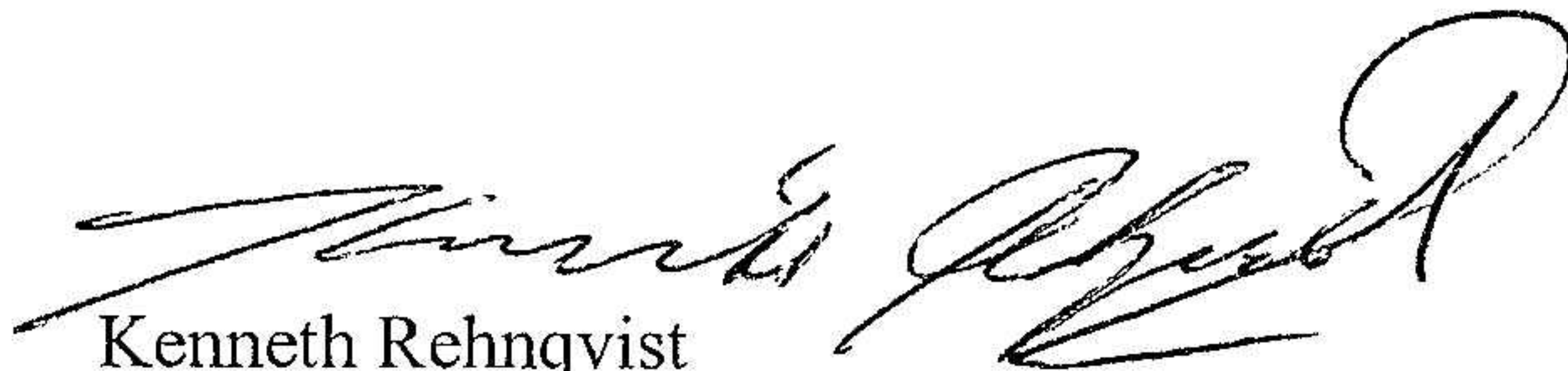
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Oskarshamn 2024-01-24



Kristoffer Winter
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-01-24



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 2023.

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 2023-12-31 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Winter Fastigheter AB enligt god revisorsred 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:

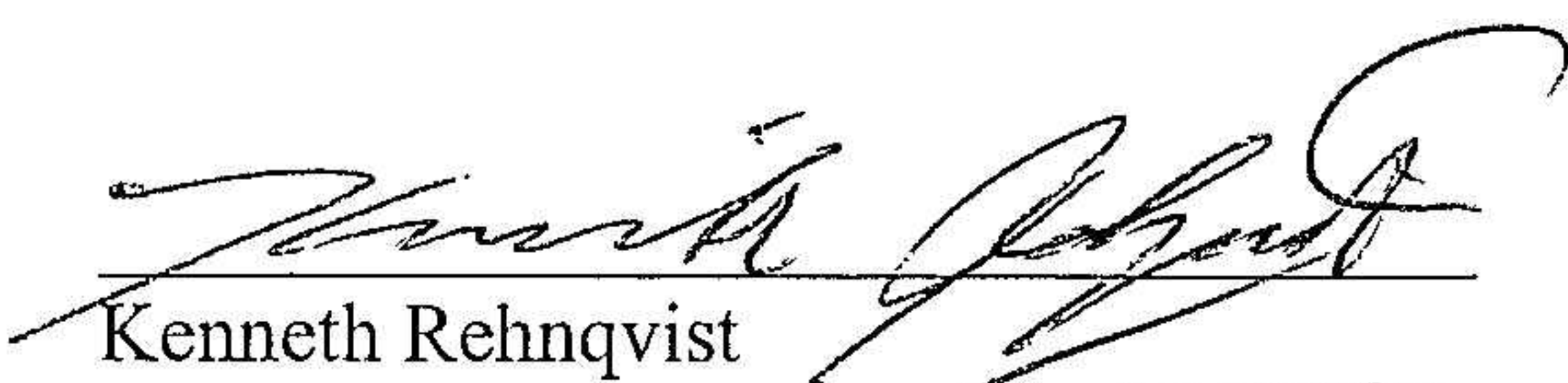
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

Oskarshamn 2024-01-24


Kenneth Rehnqvist
Godkänd revisor