

**Årsredovisning**  
för  
**Västernorrlands Bostäder AB**  
559327-1447

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Daniel Özboyaci, Styrelseledamot  
2025-07-28

Styrelsen för Västernorrlands Bostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter i Västernorrland.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget har namnändrats från Nischer Härnösand 1 AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	4 928	4 323	6 130
Resultat efter finansiella poster	129	-1 950	-235
Soliditet (%)	5,3	2,2	4,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	2 521 049	-1 950 344	<b>595 705</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 950 344	1 950 344	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		750 000		<b>750 000</b>
Årets resultat			55 025	<b>55 025</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>1 320 705</b>	<b>55 025</b>	<b>1 400 730</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 320 705
årets vinst	55 025
	<b>1 375 730</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 375 730
	<b>1 375 730</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 928 069	4 323 351
Övriga rörelseintäkter		232	91 764
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 928 301</b>	<b>4 415 115</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 203 519	-1 976 849
Övriga externa kostnader		-1 031 752	-2 260 019
Personalkostnader	2	0	-108 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-453 262	-503 098
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 688 533</b>	<b>-4 848 315</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 239 768</b>	<b>-433 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 184 886	-1 517 446
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 184 743</b>	<b>-1 517 144</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 025</b>	<b>-1 950 344</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>55 025</b>	<b>-1 950 344</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>55 025</b>	<b>-1 950 344</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	25 339 559	25 773 351
Inventarier, verktyg och installationer	4	71 133	90 603
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 410 692</b>	<b>25 863 954</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 410 692</b>	<b>25 863 954</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Förskott till leverantörer		0	15 000
<b>Summa varulager</b>		<b>0</b>	<b>15 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		476 082	219 722
Övriga fordringar		2 445	17 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 556	50 103
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>501 083</b>	<b>287 211</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		294 222	691 419
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>294 222</b>	<b>691 419</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>795 305</b>	<b>993 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 205 997</b>	<b>26 857 584</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 320 705	2 521 049
Årets resultat		55 025	-1 950 344
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 375 730</b>	<b>570 705</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 400 730</b>	<b>595 705</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 516 556	23 633 732
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 516 556</b>	<b>23 633 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		118 176	638 756
Leverantörsskulder		123 873	45 195
Skulder till koncernföretag		480 947	1 364 704
Skatteskulder		4 396	17 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		561 319	561 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 288 711</b>	<b>2 628 147</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 205 997</b>	<b>26 857 584</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 749 397	30 464 931
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 715 534
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 749 397</b>	<b>26 749 397</b>
Ingående avskrivningar	-976 047	-607 271
Årets avskrivningar	-433 791	-368 776
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 409 838</b>	<b>-976 047</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 339 559</b>	<b>25 773 350</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 799	129 799
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>129 799</b>	<b>129 799</b>
Ingående avskrivningar	-39 196	-13 237
Årets avskrivningar	-19 470	-25 959
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 666</b>	<b>-39 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 133</b>	<b>90 603</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	23 043 852	20 439 952
	<b>23 043 852</b>	<b>20 439 952</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 634 732 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 516 556	23 633 732
	<b>23 516 556</b>	<b>23 633 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	118 176	638 756
	<b>118 176</b>	<b>638 756</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är ADR Bostäder AB med organisationsnummer 559337-3722 med säte i Stockholm.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 536 000	24 272 488
	<b>31 536 000</b>	<b>24 272 488</b>

Stockholm 2025-06-30

*Daniel Özboyaci*  
Daniel Özboyaci

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Västernorrlands Bostäder AB

Org.nr 559327-1447

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Västernorrlands Bostäder AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västernorrlands Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Västernorrlands Bostäder 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 20 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 lämpligt, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Västernorrlands Bostäder AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Västernorrlands Bostäder 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 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***

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 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.

Stockholm 2025-06-30

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor