

Årsredovisning för  
**Gross Fastigheter Norrland AB**  
556369-3828

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                  | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse                        | 1-2         |
| Resultaträkning                               | 3           |
| Balansräkning                                 | 4-5         |
| Rapport över förändring eget kapital          | 6           |
| Kassaflödesanalys                             | 7           |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8-9         |
| Noter   | 10-13       |
| Underskrifter                                 | 14          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gross Fastigheter Norrland AB, 556369-3828 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheterna Trucken 16, Gärde 1:26, Notviken 4:51 samt Sör Romme 1:17. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnivå uppgick till 8,6 mkr (8,7) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 5,6 mkr (6,9).

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP2 Förvaltning AB, 556720-7187, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

### Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

## Ekonomisk översikt

|                                   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019  |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Hyresintäkter                     | 10 913 | 10 962 | 10 713 | 10 325 | 9 944 |
| Driftnetto                        | 8 553  | 8 675  | 8 677  | 8 562  | 7 586 |
| Överskottsgrad, %                 | 78%    | 79%    | 81%    | 83%    | 76%   |
| Resultat efter finansiella poster | 5 010  | 6 739  | 6 377  | 6 058  | 5 105 |
| Soliditet, %                      | 24%    | 23%    | 19%    | 20%    | 19%   |

Definitioner nyckeltal

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur- utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

2024051504283

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 24 914 949, disponeras enligt följande:

|                         | <i>Belopp (kr)</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 24 914 949         |
| <b>Summa</b>            | <b>24 914 949</b>  |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2024051504284

## Resultaträkning

| Belopp i kkr                             | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter                            |     | 10 913                    | 10 962                    |
|  |     | 10 913                    | 10 962                    |
| Fastighetskostnader                      | 1   | -2 173                    | -2 100                    |
| Fastighetsskatt                          |     | -187                      | -187                      |
| <b>Driftnetto</b>                        |     | 8 553                     | 8 675                     |
| Avskrivningar                            | 2   | -641                      | -640                      |
| Central administration                   | 3,4 | -237                      | -445                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | 7 675                     | 7 590                     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 921                       | 792                       |
| Räntekostnader                           | 5   | -3 586                    | -1 643                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | 5 010                     | 6 739                     |
| Bokslutsdispositioner                    | 6   | -879                      | -4 957                    |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | 4 131                     | 1 782                     |
| Skatt på årets resultat                  | 7   | -887                      | -371                      |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | 3 244                     | 1 411                     |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051504285

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                 | Not | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--|-----|----------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |               |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |               |
| Förvaltningsfastigheter                      | 8   | 73 780         | 74 398        |
| Pågående ny- till- eller ombyggnad           | 9   | 611            | 519           |
|  |     | <u>74 391</u>  | <u>74 917</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>74 391</u>  | <u>74 917</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |               |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |               |
| Kundfordringar                               | 10  | 7              | 1             |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 29 171         | 19 713        |
| Skattefordringar                             |     | -              | 148           |
| Övriga fordringar                            |     | 44             | 40            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 214            | 172           |
|  |     | <u>29 436</u>  | <u>20 074</u> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>29 436</u>  | <u>20 074</u> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <u>103 827</u> | <u>94 991</u> |

2024051504286

## Balansräkning

| Belopp i kkr                                 | Not | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|--|-----|----------------|---------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                |               |
| <b>Eget kapital</b>                          | 11  |                |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                |               |
| Aktiekapital                                 |     | 150            | 150           |
| Reservfond                                   |     | 30             | 30            |
|  |     | <u>180</u>     | <u>180</u>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                |               |
| Balanserad vinst                             |     | 21 671         | 20 260        |
| Årets resultat                               |     | 3 244          | 1 411         |
|  |     | <u>24 915</u>  | <u>21 671</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>25 095</u>  | <u>21 851</u> |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |     |                |               |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan       | 12  | 43             | 144           |
| Periodiseringsfonder                         | 13  | 1 130          | 150           |
|  |     | <u>1 173</u>   | <u>294</u>    |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                |               |
| Avsättningar för uppskjutna skatter          | 14  | 5 346          | 5 069         |
|  |     | <u>5 346</u>   | <u>5 069</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |               |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 68 346         | 63 925        |
|  |     | <u>68 346</u>  | <u>63 925</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |               |
| Leverantörsskulder                           |     | 295            | 294           |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 1 378          | 1 114         |
| Skatteskulder                                |     | 362            | -             |
| Övriga skulder                               |     | 269            | 467           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 563          | 1 977         |
|  |     | <u>3 867</u>   | <u>3 852</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>103 827</u> | <u>94 991</u> |

## Rapport över förändring eget kapital

|  | <i>Aktie-<br/>kapital</i> | <i>Reserv-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 2022                                   |                           |                         |                                |                           |
| Belopp vid årets ingång                | 150                       | 30                      | 18 645                         | 1 615                     |
| Disposition av föregående års resultat |                           |                         | 1 615                          | -1 615                    |
| Årets resultat                         |                           |                         |                                | 1 411                     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>150</b>                | <b>30</b>               | <b>20 260</b>                  | <b>1 411</b>              |
| 2023                                   |                           |                         |                                |                           |
| Belopp vid årets ingång                | 150                       | 30                      | 20 260                         | 1 411                     |
| Disposition av föregående års resultat |                           |                         | 1 411                          | -1 411                    |
| Årets resultat                         |                           |                         |                                | 3 244                     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>         | <b>150</b>                | <b>30</b>               | <b>21 671</b>                  | <b>3 244</b>              |

Antal utställda aktier uppgår till 1 500 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051504287

2024051504288

**Kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kkr</i>   | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 5 010                     | 6 739                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 641                       | 640                       |
|   | 5 651                     | 7 379                     |
| Betald skatt  | -100                      | -439                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>5 551</b>              | <b>6 940</b>              |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -52                       | -28                       |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -611                      | 761                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 888</b>              | <b>7 673</b>              |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -115                      | -94                       |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | -                         | 11 859                    |
| Investeringar i finansiella tillgångar  | -9 458                    | -                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-9 573</b>             | <b>11 765</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                           |                           |
| Upptagna lån  | 45 941                    | -                         |
| Amortering av låneskulder   | -41 256                   | -19 438                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>4 685</b>              | <b>-19 438</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| Likvida medel vid årets början  | -                         | -                         |
| Likvida medel vid årets slut  | -                         | -                         |

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys**

| <i>Belopp i kkr</i>                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Betalda räntor</b>                                    |                           |                           |
| Erhållen ränta   | 921                       | 792                       |
| Erlagd ränta   | -3 640                    | -1 549                    |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                           |                           |
| Avskrivningar av tillgångar                              | 641                       | 640                       |

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäkter*

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### *Finansiella kostnader*

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### *Förvaltningsfastigheter*

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter:

|                |        |
|----------------|--------|
| Byggnad        | 100 år |
| Markanläggning | 20 år  |
| Installationer | 5 år   |
| Inventarier    | 5 år   |

### **Koncernbidrag**

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Koncernuppgifter**

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 10 % (17) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

|                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och drift          | -1 772                    | -1 997                    |
| Reparationer och underhållskostnader | -401                      | -103                      |
| <b>Summa</b>                         | <b>-2 173</b>             | <b>-2 100</b>             |

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

### Not 2 Avskrivningar

|                         | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsfastigheter | -641                      | -640                      |
| <b>Summa</b>            | <b>-641</b>               | <b>-640</b>               |

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

### Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -3 586                    | -1 639                    |
| Räntekostnader, övriga         | -                         | -4                        |
| <b>Summa</b>                   | <b>-3 586</b>             | <b>-1 643</b>             |

### Not 6 Bokslutsdispositioner

|                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förändring periodiseringsfonder      | -980                      | 452                       |
| Förändring avskrivningar utöver plan | 101                       | -                         |
| Lämnade koncernbidrag                | -                         | -5 409                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>-879</b>               | <b>-4 957</b>             |

2024051504292

## Not 7 Skatt på årets resultat

|  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Aktuellt skattekostnad</i>  |                           |                           |
| Periodens skattekostnad  | -609                      | -99                       |
| <i>Uppskjuten skattekostnad</i>  |                           |                           |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde | -278                      | -272                      |
| <b>Total redovisad skattekostnad</b>   | <b>-887</b>               | <b>-371</b>               |
| <b>Avstämning effektiv skatt</b>   |                           |                           |
| Redovisat resultat före skatt  | 4 131                     | 1 782                     |
| Skatt enligt gällande skattesats   | -851                      | -367                      |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter   | 1                         | -                         |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader  | -                         | -1                        |
| Skatteeffekt av schablonränta på p-fond  | -1                        | -8                        |
| Justering av temporära skillnader  | -                         | 5                         |
| Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiveras   | -36                       | -                         |
| <b>Summa</b>   | <b>-887</b>               | <b>-371</b>               |

## Not 8 Förvaltningsfastigheter

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                |                |
| -Vid årets början                              | 84 994         | 84 994         |
| -Nyanskaffningar                               | 23             | -              |
|  | <b>85 017</b>  | <b>84 994</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                |                |
| -Vid årets början                              | -10 596        | -9 956         |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -641           | -640           |
|  | <b>-11 237</b> | <b>-10 596</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>73 780</b>  | <b>74 398</b>  |
| varav mark                                     | 6 137          | 6 137          |

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 23 391 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 119 000 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3-koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Gross Fastigheter Norrland AB uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,99 procent och den vägda kalkylräntan till 9,13 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

### Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

|                                       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Vid årets början                      | 519        | 425        |
| Investeringar                         | 92         | 94         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>611</b> | <b>519</b> |

### Not 10 Kundfordringar

Under året har bolaget inte haft några osäkra fordringar och inga kundförluster. Kreditrisk avseende hyresgäster hanteras för koncernen som helhet i moderbolaget.

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fordringar hyresgäster | 7          | 1          |
|                        | <b>7</b>   | <b>1</b>   |

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

### Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 24 914 949, disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 24 914 949        |
| <b>Summa</b>            | <b>24 914 949</b> |

### Not 12 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Byggnadsinventarier och installationer | 43         | 144        |
|  | <b>43</b>  | <b>144</b> |

### Not 13 Periodiseringsfonder

|  | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022 | 150          | 150        |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023 | 980          | -          |
|  | <b>1 130</b> | <b>150</b> |

### Not 14 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

|                       | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Förvaltningsfastighet | 5 346        | 5 069        |
|                       | <b>5 346</b> | <b>5 069</b> |

### Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är koncernlån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är kundfordringar.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

### Not 16 Ställda säkerheter

#### *Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut*

|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckningar | 70 066        | 69 025        |
| <b>Summa</b>           | <b>70 066</b> | <b>69 025</b> |

### Not 17 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

2024051504295

## Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Lars Skoglund  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

5c700ecf-4f7a-4473-9252-7b6839038937 - 2024-04-16 14:31:00 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - a2191b0c-6dd9-44b9-8540-80abe571a70f - SE

2024051504296

**Lars Skoglund**

79b980e8-a866-434d-967e-f143c7dada01 - 2024-04-17 11:43:10 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c4e44119-cb3b-4bec-be76-a7942ef88a6f - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

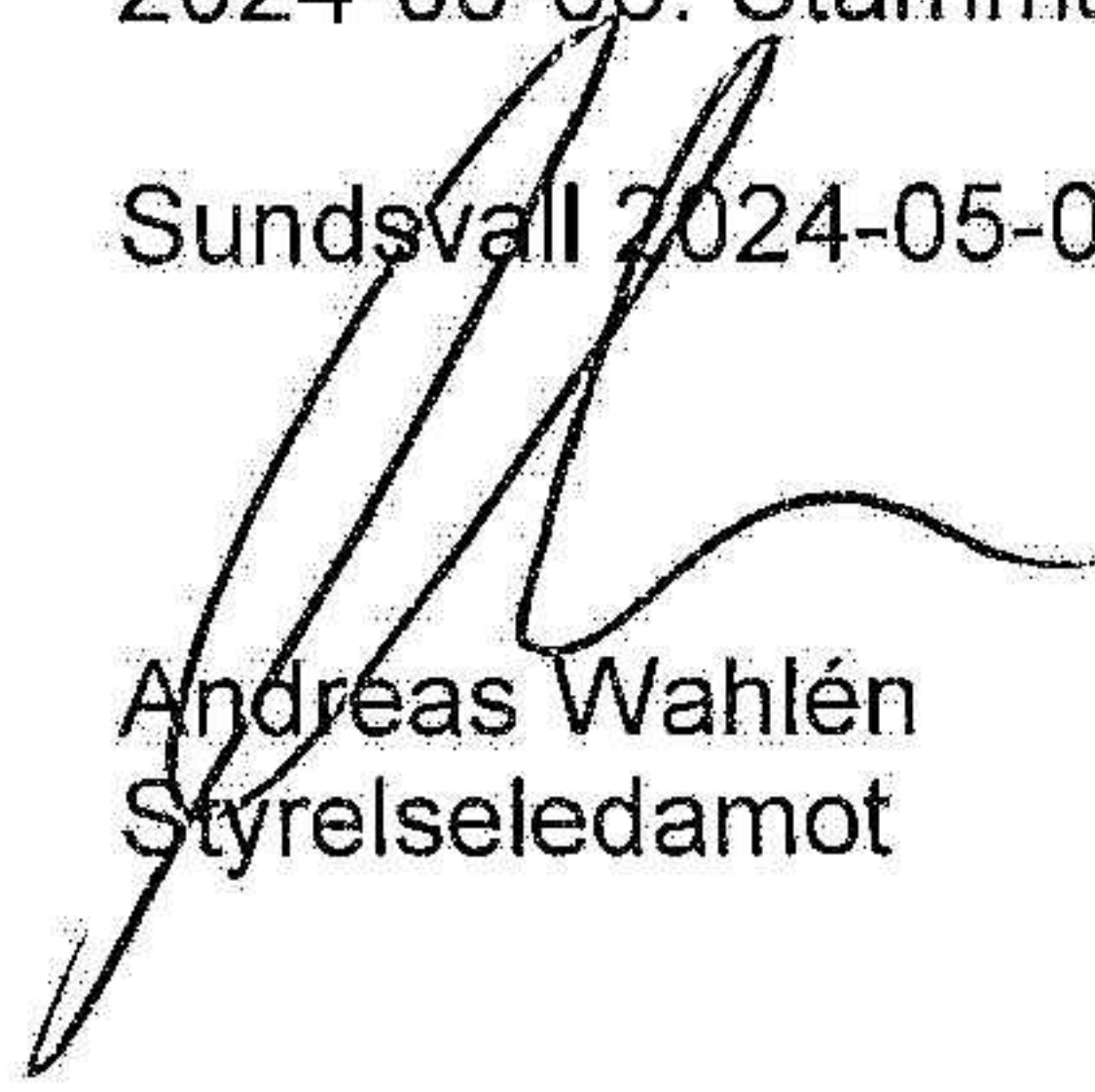
autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-06. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-06

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Bolagsverket

2024 -05- 15

2024051504299



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gross Fastigheter Norrland AB, org. nr 556369-3828

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gross Fastigheter Norrland AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gross Fastigheter Norrland ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Gross Fastigheter Norrland 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 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

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.

LS



## 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 Gross Fastigheter Norrland 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 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 Gross Fastigheter Norrland 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 styrelseledamoten 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 professionell 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.

Sundsvall den 17 april 2024

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor