

Årsredovisning för

GS Nedre Gullänget AB

559468-7450

Räkenskapsåret

2024-01-22 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i GS Nedre Gullänget AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Härnösand 2025-06-18



Emil Westerlind
Verkställande direktör

ank=20250702;2025070409264

Årsredovisning för
GS Nedre Gullänget AB
559468-7450

Räkenskapsåret
2024-01-22 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för GS Nedre Gullänget AB, 559468-7450, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-22 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades under 2024 och har till föremål för sin verksamhet att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernens moderbolag är Norrländska Grannstaden AB med organisationsnummer 559468-7435.

Bolagets moderbolag är WesRes Holding AB med organisationsnummer 559394-9448.

Norrländska Grannstaden AB (Grannstaden-koncernen), som bildades 2024, är en tillväxtorienterad bostadskoncern som långsiktigt ska äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter i norra Sverige. Grannstaden har sitt säte i Härnösand. Grannstaden-koncernen äger 16 fastigheter med 820 lägenheter, fördelade i åtta dotterbolag, som är belägna i Härnösand, Umeå och Örnsköldsvik. Av Grannstaden-koncernens totala intäkter kommer cirka 90 procent från bostadsbenet och resterande intäkter kommer från det kommersiella benet som inkluderar lokaler, garage och parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret förvärvat fastigheterna Norrlungånger 2:204, Örnsköldsvik, Norrlungånger 2:205, Örnsköldsvik, Norrlungånger 2:226, Örnsköldsvik och Norrlungånger 2:176, Örnsköldsvik. Samtliga fastigheter är förvärvade från Övikshem i Örnsköldsvik.

WR Nedre Gullänget AB med organisationsnummer 559414-5038 har även fusionerats upp i bolaget under året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i SEK
2024-12-31

Nettoomsättning	12 187 398
Resultat efter finansiella poster	788 369
Soliditet %	40,5

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskickade reserver)) / Totala tillgångar.

Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Reservfond övr bundna fonder</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	25 000			
Aktieägartillskott			73 350 560	
Balanserat resultat			-24 560	
Årets resultat				142 715
Vid årets slut	25 000		73 326 000	142 715

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 73 468 715, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	73 468 715
Summa	73 468 715

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-22- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning		12 187 398
		<u>12 187 398</u>
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		-4 666 986
Övriga externa kostnader		-3 101 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-994 453</u>
Rörelseresultat		3 424 677
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		199
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2 636 507</u>
Resultat efter finansiella poster		788 369
Bokslutsdispositioner		<u>-200 000</u>
Resultat före skatt		588 369
Skatt på årets resultat		<u>-445 654</u>
Årets resultat		142 715

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	2	173 379 428
		<u>173 379 428</u>
Finansiella anläggningstillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	3	4 649 520
		<u>4 649 520</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>178 028 948</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		76 316
Fordringar hos koncernföretag		14 338
Övriga fordringar		39 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 961
		<u>168 267</u>
Kassa och bank		<u>3 046 830</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 215 097</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>181 244 045</u>

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
		<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		73 326 000
Årets resultat		142 715
		<u>73 468 715</u>
Summa eget kapital		<u>73 493 715</u>
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	4	14 404 644
		<u>14 404 644</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	84 051 000
Skulder till koncernföretag		1 907 215
		<u>85 958 215</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		849 000
Leverantörsskulder		737 257
Skulder till koncernföretag		2 806 450
Skatteskulder		488 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 505 863
		<u>7 387 471</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>181 244 045</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgången beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grundläggning	100
El installation	50
Restpost	50
Ventilationsinstallation	50
Värmeinstallation	50
Badrum	45
Fasader	45
Fönster	45
Komplementbyggnader	45
Kök/Snickeri	45
Tak	45
Tekniska installationer	27
Ventilationsaggregat, fläktar	27
Värmepannor, värmepumpar	27
Låssystem	20
Styr och övervakningssystem	20

Komponentindelning

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

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	
-Nyanskaffningar	33 631 490
Vid årets slut	33 631 490
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>	
-Årets avskrivning	-372 341
Vid årets slut	-372 341
<i>Anskaffning via fusion</i>	
-Rörelseförvärv	140 742 391
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-622 112
Vid årets slut	140 120 279
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>	
Vid årets slut	
Redovisat värde vid årets slut	173 379 428
Varav mark	35 311 073
Redovisat värde vid årets slut	35 311 073

Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>	
-Tillkommande fordringar	4 649 520
Redovisat värde vid årets slut	4 649 520

Not 4 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Övriga temporära skillnader		14 404 644	14 404 644
Uppskjuten skattefordran/skuld		14 404 644	14 404 644
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)		14 404 644	14 404 644

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>	
Banklån	80 655 000
Koncernföretag	1 907 215

Fastighetslånen är klassificerade som långfristiga skulder även fast räntebindningstiderna i huvudsak är på tre månader då avsikten är att lånen ska vara långfristiga.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	84 900 000
	84 900 000

ank=20250702;2025070409272

Underskrifter

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Oscar Swahn
Styrelseordförande

Emil Westerlind
Verkställande direktör

Håkan Martinell
Styrelseledamot

Carl Mörk
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Dokument

Årsredovisning Grannstaden

Antal sidor: 10
Verifikationsdatum: Maj 29 2025 09:29AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10QM5BUKBEBP8S6UXXFJY5TOOZPJ
MAJ 29 2025 09:29AM

Deltagare

Maria Lundin (Skapare)

Westerlind i Härnösand AB (559033-1194)

maria@westerlinds.nu

0725867591

Härnösand Fiskaregatan 4A 871 33

Skickades: Maj 27 2025 02:48PM

Oscar Swahn (Esignatur)

oscar@svenskbostadsinvest.se

Signerad: Maj 27 2025 08:50PM

Emil Westerlind (Esignatur)

emil@westerlinds.nu

Signerad: Maj 28 2025 08:41AM

Carl Mörk (Esignatur)

carl.mork@altira.se

Signerad: Maj 27 2025 04:07PM

Håkan Martinell (Esignatur)

hakan.martinell@nordvestum.se

Signerad: Maj 28 2025 08:26AM






Magnus Olsson (Esignatur)

magnus.olsson@pwc.com

Signerad: Maj 29 2025 09:29AM

ank=20250702-2025070409274

Registrerade händelser

Maj 27 2025 02:48PM	Maria Lundin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 193.15.102.154
Maj 27 2025 02:49PM	Carl Mörk granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2945540/2y10ycqAC7VN7Zra1SK3jjbuGj1sph	IP ADDRESS 135.225.152.64
Maj 27 2025 04:07PM	 CARL JACOB MÖRK signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717 Signerad med: BankID (01971212-06c6-785b-bf81-1b29b0d59c72)	IP-ADDRESS 78.71.209.19
Maj 27 2025 08:49PM	Oscar Swahn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2945537/2y10CCyJde52oDti9a4JxVQPOvW5vc	IP ADDRESS 158.174.207.41
Maj 27 2025 08:50PM	 Oscar Swahn signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.4316 Long 18.0568 Signerad med: BankID (01971315-3953-744d-ab61-fdb1db8bfa79)	IP-ADDRESS 158.174.207.41
Maj 28 2025 08:25AM	Håkan Martinell granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2945539/2y10OfqJEvEGNfVFdT90QRuuU51HbT	IP ADDRESS 81.21.224.40
Maj 28 2025 08:26AM	 HÅKAN MARTINELL signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 63.2852 Long 18.7138 Signerad med: BankID (01971591-a68d-774d-8411-3d358df18b1b)	IP-ADDRESS 81.21.224.40
Maj 28 2025 08:41AM	Emil Westerlind granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2945538/2y10wsAuqUc9fDdYLVXeD8gdguwGaq	IP ADDRESS 217.213.158.113
Maj 28 2025 08:41AM	 Per Emil Westerlind signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687 Signerad med: BankID (0197159f-d9ea-706a-947e-7ba620c34f42)	IP-ADDRESS 217.213.158.113
Maj 28 2025 08:42AM	Magnus Olsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2945541/2y10GOQFcioPtVS5hzEeOB2mSEzzfj	IP ADDRESS 135.232.20.13
Maj 29 2025 09:29AM	 MAGNUS OLSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 62.6326 Long 17.9342 Signerad med: BankID (01971af1-aa94-7182-921f-58a4b7167d2a)	IP-ADDRESS 31.208.196.47
Maj 29 2025 09:29AM	Dokumentet har signerats	

ank=20250702-2025070409275

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i GS Nedre Gullänget AB, org.nr 559468-7450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för GS Nedre Gullänget AB för räkenskapsåret 22 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av GS Nedre Gullänget ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för GS Nedre Gullänget AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GS Nedre Gullänget AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för GS Nedre Gullänget AB för räkenskapsåret 22 januari 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20250702;2025070409276

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till GS Nedre Gullänget AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-29 07:28:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702-2025070409278