

Styrelsen och verkställande direktören för

Westerlind i Härnösand AB

Org nr 559033-1194

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Westerlind i Härnösand AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024-06-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget.

Härnösand 2024-06-26.



Emil Westerlind
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Styrelsen och verkställande direktören för

Westerlind i Härnösand AB

Org nr 559033-1194

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	3
Balansräkning - koncernen	4
Kassaflödesanalys - koncern	6
Resultaträkning - moderföretag	7
Balansräkning - moderföretag	8
Noter	10
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Koncernbolaget, Westerlind i Härnösand ägs till 52,65 % av Westerlind Holding AB, 45,38 % av Nordiska Centrumhus Holding AB och 1,97 % av Moowik AB. Inom koncernen bedrivs verksamhet via dotterbolag inom fastighetsförvaltning i Westerlind Fastigheter Holding AB samt NCH Förvaltning AB. Bostadsprojektutveckling och husförsäljning bedrivs via Westerlind Projekt AB. Bolagets säte är i Härnösand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen

Koncernen redovisar en omsättning om 121 432 tkr (116 873 tkr) och ett resultat före skatt om -20 474 tkr (41 822 tkr). Av det negativa resultat kan -6 379 tkr hänföras till avskrivning övervärde byggnader samt godwillavskrivningar om -1 700 tkr. Året har fortsatt präglats av ökade finansieringskostnader där räntekostnaderna ökat från ca -14 000 tkr till -28 000 tkr och utgör en stor del av det negativa resultatet. Verksamheten är fortsatt kassaflödespositiv och under året har flertalet åtgärder vidtagits för att minska rörelsens kostnader. Besparingsåtgärderna har medfört både en minskning av personalkostnaderna samt de övriga kostnaderna med en samlad effekt om ca 4 000 tkr på årsbasis. Efterfrågan på lokaler är fortsatt god, men en viss avvaktan att teckna kontrakt ser vi. Hyresnettot för kommersiella lokaler har under året ökat med ca 2 000 tkr och vakansgraden i bostadsfastigheterna är fortsatt låg och har under året legat på omkring 2%.

Westerlind i Härnösand AB

Omsättningen 2023 uppgick till 10 390 tkr (8 523 tkr) och resultatet uppgick till - 2 607 tkr (- 6 201 tkr). Mottagna koncernbidrag 2023 4 350 tkr, lämnade koncernbidrag 2023 -6 990 tkr. Bolagets primära uppgift är att agera koncernmoder åt övriga verksamhetsdrivande och fastighetsägande bolag.

Westerlind Fastigheter Holding AB med dotterbolag

Bolagets verksamhet består av att förvalta och utveckla fastigheter i Härnösand. Omsättningen för 2023 uppgick till 51 094 tkr (49 126 tkr) och resultatet till -11 035 tkr (48 167 tkr). Den löpande operativa verksamheten har kraftigt präglats av ökade finansieringskostnader och ökade driftskostnader.

NCH Förvaltning AB med dotterbolag

Bolagets verksamhet består av förvaltning och utveckling av fastigheter i Ömsköldsvik och Umeå. Underkoncernen hade under året en omsättning om 29 036 tkr (25 511 tkr) och redovisar ett resultat om 715 tkr (3 344 tkr), underkoncernen har under året lämnat ett koncernbidrag om 4 350 tkr till underkoncernen Westerlind Fastigheter Holding AB. Bolagets verksamhet har likt övriga fastighetsförvaltande bolag inom koncernen präglats av ökade räntekostnader och driftkostnader.

Westerlind Projekt AB med dotterbolag

Omsättningen för 2023 uppgick till 39 126 tkr (39 422 tkr) och bolaget redovisar ett resultat om 14 tkr (169 tkr). Bolaget har på grund den försämrade byggkonjunkturen haft svårt att nå lönsamhet och redovisar därför ett negativt resultat för 2023 om -2 626 tkr före mottagna koncernbidrag. För 2024 har en omställning i bolaget skett där fokus nu ligger på konsultuppdrag snarare än entreprenadverksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp SEK	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	116 114 953	112 601 815	238 974 684
Resultat efter finansiella poster	-20 474 231	41 822 298	12 131 558
Balansomslutning	843 030 588	889 199 033	404 426 086
Soliditet	27%	28%	5%
Antal anställda	18	21	31

Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Min. intresse
<i>Koncernen</i>			
Belopp vid årets ingång	126 500	247 715 790	3 136 888
Aktieägartillskott		-1 500 000	1 500 000
Övriga poster		-288 809	
Årets resultat		-19 619 486	-206 272
Eget kapital vid årets utgång	126 500	226 307 495	4 430 616

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Moderföretaget</i>			
Belopp vid årets ingång	126 500		194 892 068
Årets resultat			-2 607 230
Eget kapital vid årets utgång	126 500	-	192 284 838

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: 192 284 838 kr

	Belopp i SEK
Balanseras i ny räkning	192 284 838
Summa	192 284 838

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		116 114 953	112 601 815
Aktiverat arbete för egen räkning		2 074 200	4 175 308
Övriga rörelseintäkter		3 242 484	95 422
		<u>121 431 637</u>	<u>116 872 545</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-62 581 708	-46 421 352
Övriga externa kostnader	3,6	-12 300 425	-33 330 521
Personalkostnader	4	-12 686 300	-13 014 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-29 730 468	-19 765 936
Övriga rörelsekostnader		-	-2 013 874
		<u>4 132 736</u>	<u>2 326 442</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		21 035	52 959 652
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 976 327	324 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 604 329	-13 788 352
		<u>-20 474 231</u>	<u>41 822 298</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>-20 474 231</u>	<u>41 822 298</u>
Skatt på årets resultat	7	648 473	-2 499 374
Årets resultat		<u>-19 825 758</u>	<u>39 322 924</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-19 619 486	39 400 320
Innehav utan bestämmande inflytande		-206 272	-77 396

2024070239027

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	-	450 000
Goodwill	9	5 950 000	7 650 000
		<u>5 950 000</u>	<u>8 100 000</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	775 648 945	781 302 849
Inventarier, verktyg och installationer	11	627 006	1 421 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	20 372 749	29 045 264
		<u>796 648 700</u>	<u>811 769 515</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	2 500	2 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	771 320	932 200
Uppskjuten skattefordran	17	7 197 770	8 024 539
Andra långfristiga fordringar	18	1 713 484	12 121 988
		<u>9 685 074</u>	<u>21 081 227</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>812 283 774</u>	<u>840 950 742</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbeten för annans räkning	19	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 247 143	7 428 419
Skattefordringar		94 321	409 408
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		281 293	6 178 743
Övriga fordringar		11 538 572	12 513 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 454 309	2 746 213
		<u>17 615 638</u>	<u>29 276 332</u>
Kassa och bank		<u>13 031 176</u>	<u>18 871 959</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>30 746 814</u>	<u>48 248 291</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>843 030 588</u>	<u>889 199 033</u>

2024070239028

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		126 500	126 500
Övrigt tillskjutet kapital		197 732 480	197 732 480
Balanserat resultat inkl årets resultat		28 575 015	49 983 310
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		226 433 995	247 842 290
Innehav utan bestämmande inflytande		4 430 614	3 136 886
Summa eget kapital		230 864 609	250 979 176
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	50 650 298	54 465 965
		50 650 298	54 465 965
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	499 429 354	498 257 580
Skulder till moderföretag		-	113 203
Skulder till närstående företag		-	11 497 900
Övriga långfristiga skulder		21 089 379	19 732 535
		520 518 733	529 601 218
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	9 871 170	11 461 070
Checkräkningskredit	22	-	2 087 237
Förskott från kunder		357	32 374
Leverantörsskulder		7 642 435	16 147 397
Skatteskulder		3 938 783	3 316 642
Övriga kortfristiga skulder		3 033 243	7 867 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 510 960	13 239 978
		40 996 948	54 152 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		843 030 588	889 199 033

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-20 474 231	41 822 298
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		27 958 490	17 219 752
		7 484 259	59 042 050
Betald inkomstskatt		-1 403 197	-2 865 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 081 062	56 176 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager			465 564
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		11 345 607	-10 911 877
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-10 100 730	9 335 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 325 939	55 066 063
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-8 500 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-22 473 994	-450 306 757
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		10 670 741	1 871 905
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-689 120	9 526 534
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		1 676 769	2 649 014
Förändring av övriga långfristiga fordringar		10 408 504	-12 121 988
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-407 100	-456 881 292
Finansieringsverksamheten			
Nyemission			194 763 814
Förändring låneskulder		-2 505 363	235 290 877
Förändring av övriga långfristiga skulder		-10 254 259	-18 741 946
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare			-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 759 622	403 312 745
Årets kassaflöde		-5 840 783	1 497 516
Likvida medel vid årets början		18 871 959	17 374 443
Likvida medel vid årets slut		13 031 176	18 871 959

2024070239030

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		10 389 974	8 522 840
		10 389 974	8 522 840
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,6	-5 238 383	-4 107 754
Personalkostnader	4	-5 052 521	-5 697 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-7 936	-7 836
Rörelseresultat		91 134	-1 290 290
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		21 035	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 194	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 816	-140 246
Resultat efter finansiella poster		32 547	-1 430 536
Koncernbidrag		-2 639 777	-4 770 000
Resultat före skatt		-2 607 230	-6 200 536
Årets resultat		-2 607 230	-6 200 536

2024070239031

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 975	23 911
		15 975	23 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	161 768 875	162 971 453
Fordringar hos koncernföretag	14	34 950 647	42 400 647
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	-	2 500
		196 719 522	205 374 600
Summa anläggningstillgångar		196 735 497	205 398 511
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 644	1 167 396
Fordringar hos koncernföretag		6 850 373	994 844
Aktuell skattefordran		90 899	109 795
Övriga fordringar		2 021	5 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 880	96 738
		7 180 817	2 373 998
Kassa och bank		9 568 195	691 090
Summa omsättningstillgångar		16 749 012	3 065 088
SUMMA TILLGÅNGAR		213 484 509	208 463 599

Balansräkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		126 500	126 500
		126 500	126 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		197 732 480	197 732 480
Balanserad vinst eller förlust		-2 840 413	3 360 124
Årets resultat		-2 607 230	-6 200 536
		192 284 837	194 892 068
Summa eget kapital		192 411 337	195 018 568
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till moderföretag		-	113 203
Skulder till koncernföretag		10 750 000	-
Övriga långfristiga skulder		-	11 797 900
		10 750 000	11 911 103
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		618 200	575 172
Skulder till koncernföretag		8 400 405	-
Övriga kortfristiga skulder		502 719	539 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		801 848	419 552
		10 323 172	1 533 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 484 509	208 463 599

2024070239033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Värderingsprinciper mm

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

Intäktsredovisning

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.

Bolaget tillämpar succesiv vinstavräkning. En bedömning om färdigställandegraden i varje projekt görs per bokslutsdatum där intäkter och kostnader periodiseras.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Koncern år	Moder- företag år
Följande avskrivningstider tillämpas:		
Förvärvade immateriella tillgångar		
Inkråm	5 år	
Goodwill	5 år	

2024070239035

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader och dess komponenter	15-100 år	
-Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år	5-10 år

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.

Leasing - leasetagare

I Koncernen har samtliga leasingavtal redovisats som operationella.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Moderföretag

Samma redovisning- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i övriga koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget och koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar och bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är pågående arbeten för annans räkning som redovisas enligt huvudregeln. Då vissa projekt är komplexa i sin natur kan justeringar komma att göras under kommande år.

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Revisionsuppdrag	684 550	358 300
Andra uppdrag	100 000	
Summa	784 550	358 300
Moderföretag		
Revisionsuppdrag	704 550	319 800
Andra uppdrag	100 000	
Summa	804 550	319 800

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	Varav män	2022-01-01- 2022-12-31	Varav män
Moderföretag				
Sverige	7	4	7	4
Totalt moderföretaget	7	4	7	4
Dotterföretag				
Sverige	11	10	14	13
Totalt dotterföretag	11	10	14	13
Koncernen totalt	18	14	21	17

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar	3 225 501	3 413 521
Sociala kostnader	1 069 637	1 110 881
(varav pensionskostnader) 1)	414 993	320 958
Koncern		
Löner och andra ersättningar	8 564 057	8 635 337
Sociala kostnader	2 859 808	2 841 573
(varav pensionskostnader) 2)	833 582	654 749

1) Av moderföretagets pensionskostnader avser 259 968 kr (fg år 94 284 kr) företagets ledning.

2) Av koncernens pensionskostnader avser 259 968 kr (fg år 94 284 kr) företagets ledning.

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Koncessioner, patent, licenser, varumärken	450 000	150 000
Goodwill	1 700 000	850 000
Byggnader och mark	27 260 283	18 126 704
Inventarier, verktyg och installationer	320 185	639 232
	<u>29 730 468</u>	<u>19 765 936</u>
Moderföretag		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	7 936	7 836
	<u>7 936</u>	<u>7 836</u>

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är lease- och hyrestagare

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 592 983	1 472 457
Mellan ett och fem år	3 237 485	3 977 554
	<u>4 830 468</u>	<u>5 450 011</u>
Moderföretag		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	850 959	819 966
Mellan ett och fem år	1 217 455	1 894 342
	<u>2 068 414</u>	<u>2 714 308</u>

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda lokaler och leasingavgift för personbilar. Avtal om hyrda lokaler löper i allmänhet på tre år med möjlighet till treåriga förlängningar. Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 1 865 162 kr

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-2 340 425	-1 821 754
Uppskjuten skatt	2 988 898	-677 620
	<u>648 473</u>	<u>-2 499 374</u>
Redovisat resultat före skatt	<u>-20 474 231</u>	<u>41 822 298</u>
	-20 474 231	41 822 298
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	4 217 692	-8 615 393
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 990 117	-745 167
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4 887	53 414
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst		10 867 125

Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-32 780	-32 780
Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde fastighet	-1 592 434	-1 406 506
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-5 395	-167
Övrigt	2 046 620	-2 619 900
Redovisad skattekostnad (-)	648 473	-2 499 374

Moderföretag

	-	-
Redovisat resultat före skatt	-2 607 230	-6 200 536
	-2 607 230	-6 200 536
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-38 814	-41 392
Övrigt	38 814	41 392
Redovisad skattekostnad (-)	-	-

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	750 000	
-Nyanskaffningar		750 000
	750 000	750 000
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-300 000	
-Årets avskrivning	-450 000	-300 000
	-750 000	-300 000
Redovisat värde vid årets slut	-	450 000

Not 9 Goodwill

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 500 000	
-Nyanskaffningar		8 500 000
Vid årets slut	8 500 000	8 500 000
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-850 000	
-Årets avskrivning	-1 700 000	-850 000
Vid årets slut	-2 550 000	-850 000
Redovisat värde vid årets slut	5 950 000	7 650 000

2024070239038

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	586 446 766	297 448 842
-Nyanskaffningar	30 551 992	40 562 212
-Förvärv av dotterföretag		226 422 033
-Avyttringar och utrangeringar	-7 702 627	-3 836 343
-Omklassificeringar	655 387	25 850 022
Vid årets slut	609 951 518	586 446 766
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-73 612 465	-42 032 715
-Förvärv av dotterföretag		-18 984 073
-Avyttringar och utrangeringar	1 105 471	288 250
-Omklassificeringar		-51 067
-Årets avskrivning	-13 858 132	-12 832 860
Vid årets slut	-86 365 126	-73 612 465
<i>Ackumulerade uppskrivningar:</i>		
-Vid årets början	273 169 563	98 950 285
-Förvärv av dotterföretag		181 820 615
-Avyttringar och utrangeringar	-2 982 154	-2 604 588
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-8 250 642	-4 996 749
Vid årets slut	261 936 767	273 169 563
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-4 700 000	-4 700 000
-Årets nedskrivningar	-5 174 214	
Vid årets slut	-9 874 214	-4 700 000
Redovisat värde vid årets slut	775 648 945	781 303 864

Verkligt värde Byggnader och mark 872 200 000 kr

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 175 092	1 030 563
-Nyanskaffningar	45 498	61 800
-Rörelseförvärv		4 421 740
-Avyttringar och utrangeringar	-1 971 076	-339 011
-Vid årets slut	3 249 514	5 175 092
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-3 753 690	-888 603
-Rörelseförvärv		-2 525 711
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 428 664	298 846
-Årets avskrivning	-297 482	-638 222
-Vid årets slut	-2 622 508	-3 753 690
Redovisat värde vid årets slut	627 006	1 421 402
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	39 682	39 683
-Vid årets slut	39 682	39 683
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-15 772	-7 936
-Årets avskrivning	-7 935	-7 836
-Vid årets slut	-23 707	-15 772
Redovisat värde vid årets slut	15 975	23 911

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Vid årets början	29 045 264	10 455 323
Investeringar	10 824 184	31 189 111
Förvärv av dotterföretag		14 207 908
Utrangeringar	-549 019	
Omklassificeringar	-18 947 680	-26 807 078
Redovisat värde vid årets slut	20 372 749	29 045 264

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	162 971 453	4 001 000
-Förvärv		162 871 453
-Avyttring	-1 202 578	-3 901 000
-Vid årets slut	161 768 875	162 971 453
Redovisat värde vid årets slut	161 768 875	162 971 453

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	i %	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Westerlind Fastigheter Holding AB, 559239-3267	50 000	100	50 000	50 000
TW Hernöverken 1 AB, 559081-0635	50 000	100		
TW Hernöverken 2 AB, 559081-0627	50 000	100		
HB Hernöverken Fast. Sevice, 969666-6131		100		
TW Motorn i Härnösand AB, 559039-0232	50 000	100		
Westerlind Fastigheter Tråhus AB, 559239-3291	50 000	100		
Westerlind Fastigheter Ön AB, 559239-3283	50 000	100		
Westerlind Fast.Glasmästaren AB, 559239-3275	50 000	100		
Westerlind Fast.Monopolet AB, 559239-3259	50 000	100		
Westerlind Bost.Härnökusten AB, 559239-3317	50 000	100		
Härnösand Handel, 559132-4719	25 000	50		
Westerlind Vårsta AB, 559366-6307	500	100		
Westerlind Kastaren AB, 559385-1438	500	100		
Westerlind Köpmannen 10 AB, 559108-3307	1 000	100		
Westerlind Projekt AB, 559262-2129	500	100	50 000	50 000
Vårby Strand Holding AB, 559135-5762	10 000	100		
Vårbystrand Fastigheter AB, 556750-6018	105 000	100		
TWR Utveckling AB, 559184-5754	400	80		
NCH Förvaltning AB, 556906-7944	500	100	161 668 875	162 871 453
NCH Sydöst AB, 559127-8584	500	100		
NCH Öst AB, 559104-1743	500	100		
Nordiska Centrumhus AB, 556854-7052	500	100		
NCH Örnsköldsvik AB, 556992-5273	500	100		
			161 768 875	162 971 453

Samtliga bolag har sitt säte i Härnösand.

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 400 647	57 088 422
-Reglerade fordringar	-7 450 000	-14 687 775
Redovisat värde vid årets slut	34 950 647	42 400 647

Not 15 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 500	
-Inköp		2 500
Redovisat värde vid årets slut	2 500	2 500

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr,</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Kapitalan- delens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- företaget</i>
Direkt ägda				
Bergsåker Projekt AB, 559358-9681	2500	10%	2 500	
			2 500	-

Bolaget har sitt säte i Härnösand.

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	932 200	3 612 825
-Tillkommande tillgångar	689 120	850 000
-Avgående tillgångar	-850 000	-3 530 625
Redovisat värde vid årets slut	771 320	932 200

Not 17 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation uppskjuten skattefordran		
Belopp vid årets ingång	8 024 539	4 345 776
Årets avsättning	-826 769	3 678 763
Summa	7 197 770	8 024 539

Den uppskjutna skattefordran är i sin helhet hänförbar till fastigheterna.

Not 18 Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 121 988	
-Tillkommande fordringar		12 121 988
-Reglerade fordringar	-10 408 504	
Redovisat värde vid årets slut	1 713 484	12 121 988

Not 19 Pågående arbete för annans räkning

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Nedlagda utgifter på entreprenader	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Belopp vid årets ingång	54 465 965	27 458 392
Årets avsättning	-3 815 667	27 007 573
Summa	50 650 298	54 465 965

Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet hänförlig till fastigheterna.

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	Koncern	Moderföretag
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	243 988 710	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	360 411 819	
	604 400 529	-

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

Not 22 Checkräkningskredit

	Koncernen	Moderföretaget
Beviljad kreditlimit	6 000 000	6 000 000
Outnyttjad del	-6 000 000	-6 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	536 125 000	541 275 000
Företagsinteckningar	5 000 000	5 000 000
Summa ställda säkerheter	541 125 000	546 275 000

Eventalförpliktelser

Moderföretag

Borgen för dotterbolagens skulder uppgår till 285 537 050 kr (269 899 400 kr)

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen avyttrat majoriteten av bostadsfastigheterna till det nystartade bolaget WesRes Holding AB, 559394-9448. Det betyder att aktierna i dotterbolagen Westerlind Bostäder Härnökusten AB, 559239-3317, Westerlind Vårsta AB, 559366-6307 och Westerlind Glasmästaren AB, 559239-3275 har sålts till WesRes Holding AB. Aktierna i Westerlind Kastaren AB, 559385-1438 har i samband med det sålts till Nordiska Centrumhus Förvaltning AB, 556906-7944 och aktierna i dotterbolaget Nordiska Centrumhus AB, 556854-7052 har också sålts till bolaget WesRes Holding AB.

WesRes Holding AB har även förvärvat 600 lägenheter från Övikshem och bolaget kommer framledes att utgöra ett intressebolag till koncernen där Westerlind i Härnösand AB äger ca 20% av aktierna och 30% av rösterna. Koncernen har i samband med det även tecknat ett förvaltningsavtal med WesRes Holding AB som löper över minst två år.

Utöver den ovan nämnda affären har också Westerlind Fastigheter Trähus AB, 559239-3291 avyttrats och därmed utgörs kvarvarande fastighetsbestånd inom koncernen primärt av kommersiella lokaler medan bostäder förvaltas via intressebolaget WesRes Holding AB.

Underskrifter

Härnösand den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Martin Vestman
Styrelseordförande

Emil Westerlind
Verkställande direktör och Styrelseledamot

Klas Dahlberg
Styrelseledamot

Håkan Martinell
Styrelseledamot

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

Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Arsredovisning

Antal sidor:

22

Verifikationsdatum:

Jun 26 2024 11:58AM

Tidszon:

Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

667A8384B3DB3

JUN 26 2024 11:58AM

Deltagare

Maria Lundin (Skapare) Westerlind i Härnösand AB (559033-1194) maria@westerlinds.nu 0725867591 Härnösand Fiskaregatan 4A 871 33 Skickades: Jun 25 2024 11:00AM	Emil Westerlind (Esignatur) emil@westerlinds.nu +46735029717 Signerad: Jun 25 2024 11:04AM
Håkan Martinell (Esignatur) hakan.martinell@westerlinds.nu +46705817654 Signerad: Jun 25 2024 01:13PM	Klas Dahlberg (Esignatur) klas.dahlberg@nordiskacentrumhus.se +46705851025 Signerad: Jun 26 2024 11:12AM
Martin Vestman (Esignatur) martin@vestjuridik.com +46761474701 Signerad: Jun 26 2024 09:16AM	Magnus Olsson (Esignatur) Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB magnus.olsson@pwc.com +46708737900 Signerad: Jun 26 2024 11:58AM

Registrerade händelser

2024070239046

Jun 25 2024 11:00AM	Maria Lundin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 193.15.102.154
Jun 25 2024 11:04AM	Emil Westerlind granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2473935/667a87466d66d	IP ADDRESS 193.15.102.154
Jun 25 2024 11:04AM	 Per Emil Westerlind signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.0854 Long 12.9256</i> <i>Signerad med: BankID (970c72e9-74db-40e4-9f5e-7fb4bce3bf07)</i>	IP-ADRESS 193.15.102.154
Jun 25 2024 01:12PM	Håkan Martinell granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2473937/667a8749e55c8	IP ADDRESS 90.235.72.188
Jun 25 2024 01:13PM	 HÅKAN MARTINELL signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (5f65e632-9ee0-4ba0-9850-bd2f41335746)</i>	IP-ADRESS 90.235.72.188
Jun 25 2024 01:15PM	Klas Dahlberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2473938/667a874d5a880	IP ADDRESS 95.193.7.111
Jun 26 2024 11:12AM	 Klas Johan Dahlberg signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 60.6745 Long 17.1417</i> <i>Signerad med: BankID (70b7eb5d-2d28-4ce6-a988-97f54a5eb29c)</i>	IP-ADRESS 95.193.7.111
Jun 25 2024 03:57PM	Martin Vestman granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2473939/667a87510e5a6	IP ADDRESS 94.234.98.119
Jun 26 2024 09:16AM	 MARTIN VESTMAN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 63.8247 Long 20.2559</i> <i>Signerad med: BankID (fd816dc2-ed1e-4ccb-a337-d53f2e878d10)</i>	IP-ADRESS 83.248.155.59
Jun 26 2024 11:52AM	Magnus Olsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2473936/667a8749e2606	IP ADDRESS 34.99.63.44
Jun 26 2024 11:58AM	 MAGNUS OLSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (91a91a3e-0cdb-401f-b63e-63379aeb515e)</i>	IP-ADRESS 34.99.63.44
Jun 26 2024 11:58AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Westerlind i Härnösand AB, org.nr 559033-1194

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Westerlind i Härnösand AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Westerlind i Härnösand AB för år 2023 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.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

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

2024-06-26 09:59:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Datum

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024070239049