

ank=20250702;2025070409247

Årsredovisning för  
**WR Övre Gullänget AB**  
559414-5046

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i WR Övre 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

Årsredovisning för  
**WR Övre Gullänget AB**  
559414-5046

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för WR Övre Gullänget AB, 559414-5046, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget 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

Bolagets har under räkenskapsåret ändrat namn från ResBos Fastigheter 4 AB till WR Övre Gullänget AB.

Bolaget har även under året förvärvat fastigheterna Norrlungånger 2:220, Örnsköldsvik, Norrlungånger 2:233, Örnsköldsvik och Norrlungånger 2:234, Örnsköldsvik. Samtliga fastigheter är förvärvade från Övikshem i Örnsköldsvik.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i SEK

	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	7 494 558	-
Resultat efter finansiella poster	150 028	-3 847
Soliditet %	20,3	98,4

Soliditet

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

### Eget kapital

	<i>Aktiekapital, nyemission under reg</i>	<i>Reservfond övr bundna fonder</i>	<i>Balanserad resultat</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	25 000			-391
Aktieägartillskott			20 000 000	
Balanserat resultat			-391	391
Årets resultat				27 443
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>		<b>19 999 609</b>	<b>27 443</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 20 027 052, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	20 027 052
<b>Summa</b>	<b>20 027 052</b>

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2022-12-21- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		7 494 558	-
		<u>7 494 558</u>	-
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 368 896	-
Övriga externa kostnader		-1 999 757	-3 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 609	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>932 296</u>	<u>-3 847</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter		143 628	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 896	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>150 028</u>	<u>-3 847</u>
Bokslutsdispositioner		-	3 847
<b>Resultat före skatt</b>		<u>150 028</u>	-
Skatt på årets resultat		-122 585	-391
<b>Årets resultat</b>		<u>27 443</u>	<u>-391</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	17 019 798	-
		<u>17 019 798</u>	<u>-</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3	78 986 837	1 947
Uppskjuten skattefordran	4	2 162	-
		<u>78 988 999</u>	<u>1 947</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>96 008 797</u>	<u>1 947</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 015	-
Övriga fordringar		1 208	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 266	-
		<u>58 489</u>	<u>-</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 608 770</u>	<u>23 053</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 667 259</u>	<u>23 053</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>98 676 056</u>	<u>25 000</u>

## Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 999 609	-
Årets resultat		27 443	-391
		<u>20 027 052</u>	<u>-391</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 052 052</u>	<u>24 609</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	57 420 000	-
Skulder till koncernföretag		16 283 101	-
		<u>73 703 101</u>	<u>-</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		580 000	-
Leverantörsskulder		333 755	-
Skulder till koncernföretag		1 824 764	-
Skatteskulder		89 828	391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 092 556	-
		<u>4 920 903</u>	<u>391</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>98 676 056</u>	<u>25 000</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 nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens 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.

ank=20250702;2025070409254

Dokumentnummer: 2y10VykJEVv4z4CDv9M2sSEoeABAaz - Sida (7 av 9)

## Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	17 213 407	
Vid årets slut	17 213 407	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-193 609	
Vid årets slut	-193 609	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 019 798</b>	
Varav mark	3 480 000	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 480 000</b>	

## Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 947	
-Tillkommande fordringar	78 986 837	1 947
-Reglerade fordringar	-1 947	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 986 837</b>	<b>1 947</b>

## Not 4 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Övriga temporära skillnader	2 162		2 162
Uppskjuten skattefordran/skuld	2 162		2 162
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>2 162</b>		<b>2 162</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Bank	55 100 000	
Koncernföretag	16 283 101	

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	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	
	<b>58 000 000</b>	

## 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: 9  
Verifikationsdatum: Maj 29 2025 09:31AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



### VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:  
2Y10VYKJEVV4Z4CDV9M2SSEOEABAAZ  
MAJ 29 2025 09:31AM

## Deltagare

### Maria Lundin (Skapare)

Westerlind i Härnösand AB (559033-1194)

maria@westerlinds.nu

0725867591

Härnösand Fiskaregatan 4A 871 33

Skickades: Maj 27 2025 02:49PM

### Oscar Swahn (Esignatur)

oscar@svenskbostadsinvest.se

Signerad: Maj 27 2025 08:52PM

### Emil Westerlind (Esignatur)

emil@westerlinds.nu

Signerad: Maj 28 2025 08:43AM

### Carl Mörk (Esignatur)

carl.mork@altira.se

Signerad: Maj 27 2025 04:10PM

### Håkan Martinell (Esignatur)

hakan.martinell@nordvestum.se

Signerad: Maj 28 2025 08:24AM






### Magnus Olsson (Esignatur)

magnus.olsson@pwc.com

Signerad: Maj 29 2025 09:31AM

ank=20250702;2025070409257

## Registrerade händelser

Maj 27 2025 02:49PM	Maria Lundin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 193.15.102.154
Maj 27 2025 02:54PM	Carl Mörk granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2945556/2y101X0yFvySe82OPkEz6yN6upaonB">https://esign.simplesign.io/document/view/2945556/2y101X0yFvySe82OPkEz6yN6upaonB</a>	IP ADDRESS 135.225.152.67
Maj 27 2025 04:10PM	 CARL JACOB MÖRK signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3287 Long 18.0717 Signerad med: BankID (01971214-4edf-7af6-b877-b2ac8e752ffc)	IP-ADDRESS 78.71.209.19
Maj 27 2025 08:51PM	Oscar Swahn granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2945550/2y10nSblvdgu1EXq1cDG3rOuYDMRYR">https://esign.simplesign.io/document/view/2945550/2y10nSblvdgu1EXq1cDG3rOuYDMRYR</a>	IP ADDRESS 158.174.207.41
Maj 27 2025 08:52PM	 Oscar Swahn signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.4316 Long 18.0568 Signerad med: BankID (01971316-c60e-74ec-a7ec-8bbfb7ead242)	IP-ADDRESS 158.174.207.41
Maj 28 2025 08:24AM	Håkan Martinell granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2945552/2y10WiP6H3Pswit6NBFQnaSXWly8uG">https://esign.simplesign.io/document/view/2945552/2y10WiP6H3Pswit6NBFQnaSXWly8uG</a>	IP ADDRESS 81.21.224.40
Maj 28 2025 08:24AM	 HÅKAN MARTINELL signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 63.2852 Long 18.7138 Signerad med: BankID (01971590-0683-7998-9001-c7d331e18d1f)	IP-ADDRESS 81.21.224.40
Maj 28 2025 08:42AM	Emil Westerlind granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2945551/2y10MT4wYtRtjAZVdhU5IFiLeaEONk">https://esign.simplesign.io/document/view/2945551/2y10MT4wYtRtjAZVdhU5IFiLeaEONk</a>	IP ADDRESS 217.213.158.113
Maj 28 2025 08:43AM	 Per Emil Westerlind signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3294 Long 18.0687 Signerad med: BankID (019715a0-fa50-786c-acc5-26184ceca19d)	IP-ADDRESS 217.213.158.113
Maj 28 2025 08:43AM	Magnus Olsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2945557/2y10aRR3qgx1KzkUyomBwAr1wezTp6">https://esign.simplesign.io/document/view/2945557/2y10aRR3qgx1KzkUyomBwAr1wezTp6</a>	IP ADDRESS 135.232.20.81
Maj 29 2025 09:31AM	 MAGNUS OLSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 62.6326 Long 17.9342 Signerad med: BankID (01971af3-f23a-7288-85cb-bb815cf81bfc)	IP-ADDRESS 31.208.196.47
Maj 29 2025 09:31AM	Dokumentet har signerats	

auk=20250702;2025070409258

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i WR Övre Gullänget AB, org.nr 559414-5046

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för WR Övre Gullänget AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av WR Övre 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 WR Övre 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 WR Övre 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.

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-12-21--2023-12-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

### 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](http://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 WR Övre Gullänget AB för år 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.

## 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 WR Övre 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 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](http://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 07:31:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702-2025070409261