

Styrelsen och verkställande direktören för
Norrländska Grannstaden AB
Org nr 559468-7435

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-22 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Norrländska Grannstaden 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 2025-06-18. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Härnösand 2025-06-18


Emil Westerlind
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för
Norrländska Grannstaden AB
Org nr 559468-7435

får härmed avge
**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 2024-01-22 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9
Noter	11
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Norrländska Grannstaden AB (Grannstaden), som bildades 2024, är ett tillväxtorienterat bostadsbolag som långsiktigt ska äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter i norra Sverige. Grannstaden har sitt säte i Härnösand.

Grannstaden ägs av ett begränsat antal professionella investerare där Altira AB (organisationsnummer 556650-3404), Residencia Norr AB (organisationsnummer 559373-2612) och Westerlind i Härnösand AB (organisationsnummer 559033-1194) är bolagets grundare, tillika huvudägare, och tillsammans kontrollerar de mer än 50 procent av bolaget.

Grannstaden äger 16 fastigheter med 820 lägenheter som är belägna i Härnösand, Umeå och Örnsköldsvik. Av Grannstadens totala intäkter kommer cirka 90 procent från bostadsbenet och resterande intäkter kommer från det kommersiella benet som inkluderar lokaler, garage och parkeringsplatser.

Grannstaden håller på att bygga upp en förvaltningsorganisation med egenanställd personal, samt att man under uppbyggnadsfasen kompletterar den med att köpa in förvaltningstjänster externt. Med en egen förvaltningsorganisation på plats kan vi arbeta ännu närmare våra hyresgäster och på så sätt skapa en bättre bostadsupplevelse. Genom att arbeta så skapar vi trygga, trivsamma och efterfrågade bostadsområden där människor trivs och vill bo över tid.

Att arbeta med hållbarhet är en integrerad del i Grannstadens förvaltningsfilosofi. Vi anser att den mest hållbara bostaden redan är byggd, därför har Grannstaden valt att fokusera på att investera i, äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter i det befintliga beståndet. Genom att investera i befintligt bestånd får vi som bolag möjlighet att vidareutveckla fastigheter som redan är uppförda och tillför samhällsnytta, samtidigt som vi framtidssäkrar fastigheterna utifrån ett drifts-, och förvaltningsperspektiv för ytterligare en generations användning med minsta möjliga avtryck på vår miljö. På så sätt bidrar Grannstaden i omställningen till ett mer hållbart samhälle - samtidigt som vi tillför såväl hyresgästnytta samt att vi skapar en attraktiv riskjusterad avkastning till våra investerare.

Norrländska Grannstaden är moderbolag till WesRes Holding AB (organisationsnummer 559394-9448) som i sin tur är moderbolag till åtta fastighetsägande bolag (se specifikation i not 10).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grannstadens första verksamhetsår har varit både förvärvs-, och förvaltningsintensiv. Den 2 maj 2024 förvärvade Grannstadens sina första fastigheter när totalt 820 lägenheter tillträdde i Örnsköldsvik (607 lägenheter), Härnösand (179 lägenheter) och Umeå (34 lägenheter) till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 633 miljoner kronor.

Då detta är Grannstadens första verksamhetsår, samt att vi under året lagt stort fokus på att bygga en skalbar förvaltningsplattform, har Grannstaden tagit större kostnader och investeringar under det första året för att positionera bolaget för att kunna leverera både förvaltningssynergier och fortsatt förvärvstillväxt. Detta, tillsammans med andra uppstartskostnader av engångskaraktär, har bidragit till ett negativt resultat om cirka sex miljoner kronor efter finansiella poster.

Grannstaden har i samband med årsskiftet låtit värdera fastighetsbeståndet. Värderingen har utförts av en extern värderingsman och syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde. Det totala marknadsvärdet på Grannstadens fastigheter uppgår till cirka 696 miljoner kronor, vilket innebär en orealiserad värdeuppgång på cirka 63 miljoner kronor under Grannstadens första verksamhetsår.

Förväntad framtida utveckling

Grannstaden ser positivt på verksamhetsåret 2025 där vi ser att efterfrågan på våra bostäder fortsätter vara högt, och vi bedömer att vakanserna i beståndet fortsatt kommer kvarstå på låga nivåer. Tack vare en aktiv finanspolicy, där vi har räntesäkrat en stor del av Grannstadens utestående skuldportfölj på längre löptider, antas våra finansieringskostnader vara lägre under 2025.

Vidare förväntas Grannstadens driftnetto att öka tack vare ett aktivt förvaltnings-, och hållbarhetsarbete i fastighetsbeståndet där vi bland annat fokuserar på investeringar i hyreshöjande samt kostnads-, och energibesparande åtgärder. Därtill bedömer vi att den generella årliga hyresökningen fortsatt kommer ligga högre än prognosticerad inflation, vilket skapar en god inflationsjusterad intäktsbas samt att vi successivt höjer standarden på våra lägenheter i samband med den naturliga omflyttningen i beståndet, vilket även det möjliggör utökade hyresintäkter.

Grannstaden är ett tillväxtorienterat bolag, varför vi bedömer att vi under året kommer att genomföra ytterligare förvärv av attraktiva hyresfastigheter i norra Sverige.

Sammanfattningsvis bedöms Grannstaden ha ett gott utgångsläge för 2025 där vi under året fortsatt kommer fokusera på att leverera en trygg och trivsamt bostadsupplevelse till våra hyresgäster, fortsatt volymtillväxt samt en god riskjusterad avkastning till våra investerare.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern

Belopp TKR	2024-12-31
Totala intäkter	50 568
Resultat efter finansiella poster	-5 758
Balansomslutning	684 087
Soliditet %	39,6
Antal anställda	1
Antal lägenheter	820
Total uthyrningsbar yta, m ²	59 596
Varav bostäder	55 532
Varav lokaler	4 064
Hyresintäkter	49 391
Driftnetto	25 979
Förvaltningsresultat	3 018
Fastigheternas marknadsvärde	696 500
Belåningsgrad i förhållande till marknadsvärde, %	50
Marknadsvärde per aktie, kr	1 215

Nyckeltalsdefinitioner

Driftnetto:

Hyresintäkter - Fastighetskostnader

Förvaltningsresultat:

Resultat efter finansiella poster + Avskrivningar

Marknadsvärde per aktie:

(Fastigheternas marknadsvärde - Fastigheternas bokförda värde + Eget kapital + Uppskjuten skatt - Marknadsmässigt avdrag för latent skatt (vilket för närvarande bedöms till 5,15% av skillnaden mellan fastigheternas underliggande marknadsvärde och fastigheternas skattemässiga restvärde)) / Antal aktier

Eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Koncernen		
Belopp vid årets ingång	141 500	
Erhållna aktieägartillskott		50 000 000
Fri överkursfond		227 467 000
Övriga poster		-91 551
Årets resultat		-6 970 598
Eget kapital vid årets utgång	141 500	270 404 851

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Moderföretag			
Vid årets början	141 500		
Aktieägartillskott, erhållna			50 000 000
Fri överkursfond			227 467 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			-118 629
Vid årets slut	141 500	-	277 348 371

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel: 277 348 371 kr.

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	277 348 371
Summa	277 348 371

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-22- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter		
Hysesintäkter		49 391 445
Övriga rörelseintäkter		1 176 623
		<u>50 568 068</u>
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		-23 412 655
Övriga externa kostnader	2,5	-9 227 767
Personalkostnader	3	-1 076 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-8 776 053
		<u>8 074 801</u>
Rörelseresultat		
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		779 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 612 408
		<u>-5 757 694</u>
Resultat efter finansiella poster		
		<u>-5 757 694</u>
Resultat före skatt		
Skatt på årets resultat	6	-1 212 904
		<u>-6 970 598</u>
Årets resultat		
Hänförligt till Moderföretagets aktieägare		-6 970 598

ank=20250702;2025070425006

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	7	634 775 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 454
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	7 759 694
		<u>642 571 304</u>
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjuten skattefordran	12	2 556 717
		<u>2 556 717</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>645 128 021</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		262 638
Skattefordringar		1 106
Övriga fordringar		2 037 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		447 741
		<u>2 748 567</u>
Kassa och bank		<u>36 210 481</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>38 959 048</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>684 087 069</u>

ank=20250702;2025070425007

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital		141 500
Övrigt tillskjutet kapital		227 467 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		42 937 857
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		270 546 357
Summa eget kapital		270 546 357
<i>Avsättningar</i>		
Uppskjuten skatteskuld	13	46 489 509
		46 489 509
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	14	344 990 260
Övriga långfristiga skulder		100 000
		345 090 260
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14	3 327 660
Leverantörsskulder		3 811 533
Skatteskulder		1 994 628
Övriga kortfristiga skulder		2 922 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 904 855
		21 960 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		684 087 069

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-5 757 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		53 509 706
		<u>47 752 012</u>
Betald inkomstskatt		29 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		47 781 722
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 747 461
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 638 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 672 916
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-668 087 475
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		16 740 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-651 347 355
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		227 467 000
Erhållna aktieägartillskott		50 000 000
Upptagna lån		348 317 920
Förändring av övriga långfristiga skulder		100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		625 884 920
Årets kassaflöde		36 210 481
Likvida medel vid årets slut		36 210 481

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	<i>2024-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm	
Avskrivningar	8 776 053
Uppskjuten skattefordran	-2 556 717
Uppskjuten skatteskuld	46 489 509
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	800 861
	<u>53 509 706</u>

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-22- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		9 141 879
		<u>9 141 879</u>
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter		-1 908 552
Övriga externa kostnader	2,5	-6 660 572
Personalkostnader	3	-1 076 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	<u>-960</u>
Rörelseresultat		<u>-504 997</u>
Resultat från finansiella poster		
Ränteutgifter och liknande resultatposter		<u>386 368</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-118 629</u>
Resultat före skatt		<u>-118 629</u>
Årets resultat		<u>-118 629</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	8	27 832
		<u>27 832</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	10	221 333 939
Fordringar hos koncernföretag	11	35 656 290
		<u>256 990 229</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>257 018 061</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag		11 427 349
Övriga fordringar		770 733
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		323 295
		<u>12 521 377</u>
<i>Kassa och bank</i>		23 320 502
Summa omsättningstillgångar		<u>35 841 879</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>292 859 940</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		141 500
		<u>141 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fri överkursfond		227 467 000
Balanserad vinst eller förlust		50 000 000
Årets resultat		-118 629
		<u>277 348 371</u>
Summa eget kapital		<u>277 489 871</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag		12 779 233
		<u>12 779 233</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		703 962
Övriga kortfristiga skulder		1 631 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 062
		<u>2 590 836</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>292 859 940</u>

ank=20250702;2025070425012

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i SEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader. Identifierade övervärden på tillgångar och skulder har i förvärvskalkylerna hänförts till Förvaltningsfastigheter samt Uppskjuten skatteskuld. Samtliga fastighetsägande dotterbolag i koncernen har förvärvats 2024-05-02. Ett antal av bolagen har dock haft ekonomiskt tillträde 2024-01-01.

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.

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.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, såsom byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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:		
-Förvaltningsfastigheter 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 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-22- 2024-12-31
Koncern	
Revisionsuppdrag	395 400
Andra uppdrag	150 000
Summa	545 400
Moderföretag	
Revisionsuppdrag	395 400
Andra uppdrag	150 000
Summa	545 400

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2024-01-22- 2024-12-31	Varav män
Moderföretag		
Sverige	1	1
Totalt moderföretaget	1	1
Dotterföretag		
Totalt dotterföretag	-	-
Koncernen totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024-01-22- 2024-12-31
Moderföretag	
Löner och andra ersättningar	788 781
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	286 688 34 025
Koncern	
Löner och andra ersättningar	788 781
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	286 688 34 025

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-22- 2024-12-31
Koncern	
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>	
Förvaltningsfastigheter	8 764 976
Inventarier, verktyg och installationer	11 077
	8 776 053
Moderföretag	
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>	
Inventarier, verktyg och installationer	960
	960

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är lease- och hyrestagare

2024-01-22-
2024-12-31

Koncern

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Inom ett år	226 282
Mellan ett och fem år	363 399
Totala leasingkostnader	589 681

Moderföretag

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Inom ett år	226 282
Mellan ett och fem år	363 399
Totala leasingkostnader	589 681

Årets kostnadsförda leasingavgifter i koncernen uppgår till 83 697 kr och tillhör moderbolaget.

Not 6 Skatt på årets resultat

2024-01-22-
2024-12-31

Koncern

Aktuell skattekostnad (-)

Aktuell skatt	-1 963 812
Uppskjuten skatt	750 908
	-1 212 904

Redovisat resultat före skatt	-5 757 694
	-5 757 694

Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	1 186 085
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 950 384
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	206
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	242 323
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	-193 412
Skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde fastighet	-502 580
Övrigt	4 858

Redovisad skattekostnad (-)	-1 212 904
------------------------------------	-------------------

Moderföretag

Aktuell skattekostnad(-)

Redovisat resultat före skatt	-118 629
	-118 629

Skatt beräknad enligt gällande skattesats	24 438
Övrigt	-24 438

Redovisad skattekostnad (-)	-
------------------------------------	----------

Not 7 Förvaltningsfastigheter

2024-12-31

Koncern

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Nyanskaffningar	82 548 539
-Förvärv av dotterföretag	170 247 474
-Avyttringar och utrangeringar	-18 089 920
Vid årets slut	234 706 093

Ackumulerade avskrivningar:

-Förvärv av dotterföretag	-17 462 816
-Avyttringar och utrangeringar	1 349 800
-Årets avskrivning	-4 158 797
Vid årets slut	-20 271 813

Ackumulerade uppskrivningar:

-Förvärv av dotterföretag	430 121 268
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-4 606 178
Vid årets slut	425 515 090

Ackumulerade nedskrivningar:

-Förvärv av dotterföretag	-5 174 214
Vid årets slut	-5 174 214

Redovisat värde vid årets slut

634 775 156

Verkligt värde för Förvaltningsfastigheterna uppgår till 696 500 000 kr. Värdeutlåtandet är inhämtat av en extern värderingsman i anslutning till årsskiftet och syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektens marknadsvärde. Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

2024-12-31

Koncern

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Nyanskaffningar	28 791
-Rörelseförvärv	532 282
-Vid årets slut	561 073

Ackumulerade avskrivningar:

-Rörelseförvärv	-513 543
-Årets avskrivning	-11 076
-Vid årets slut	-524 619

Redovisat värde vid årets slut

36 454

Moderföretag

Ackumulerade anskaffningsvärden:

-Nyanskaffningar	28 791
-Vid årets slut	28 791

Ackumulerade avskrivningar:

-Årets avskrivning	-960
-Vid årets slut	-960

Redovisat värde vid årets slut

27 831

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31
Koncern	
Investeringar	6 142 729
Förvärv av dotterföretag	1 616 965
Redovisat värde vid årets slut	<u>7 759 694</u>
Moderföretag	
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>	
-Förvärv	221 333 939
-Vid årets slut	<u>221 333 939</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>221 333 939</u>

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 /Säte	Antal andelar	i %	2024-12-31
			Redovisat värde
WesRes Holding AB, 559394-9448, Stockholm	250	100	221 333 939
WR Cityrenen, AB 559414-4486, Stockholm	250	100	
GS Nedre Gullänget AB, 559468-7450, Stockholm	25 000	100	
WR Övre Gullänget AB, 559414-5046, Stockholm	250	100	
GS Järvsta AB, 559414-4718, Stockholm	250	100	
Westerlind Bostäder Härnökusten AB, 559239-3317, Härnösand	50 000	100	
Westerlind Vårsta AB, 559366-6307, Härnösand	500	100	
Nordiska Centrumhus AB, 556854-7052, Umeå	500	100	
Westerlind Glasmästaren AB, 559239-3275, Härnösand	50 000	100	
WR Övik, 559472-6795, Härnösand	250	100	
			<u>221 333 939</u>

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31
Moderföretag	
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>	
-Tillkommande fordringar	35 656 290
-Vid årets slut	<u>35 656 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>35 656 290</u>

Not 12 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>2024-12-31</i>
Specifikation uppskjuten skattefordran	
Årets avsättning	2 556 717
	<u>2 556 717</u>
	-

Den uppskjutna skattefordran är till 2 081 000 kr hänförlig till underskottsavdrag och resterande belopp är hänförligt till fastigheterna.

Not 13 Avsättningar för uppskjuten skatteskuld

	<i>2024-12-31</i>
Koncern	
Årets avsättning	46 489 509
	<u>46 489 509</u>

Moderföretag

Den uppskjutna skatteskulden är i sin helhet hänförlig till fastigheterna.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Koncern</i>	<i>2024-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 327 660
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	331 678 260
	<u>335 005 920</u>

Moderföretag

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	
Fastighetsinteckningar	372 015 000
	<u>372 015 000</u>

Summa ställda säkerheter

372 015 000

Eventalförpliktelser

Borgen i moderbolaget för dotterbolagens skulder uppgår till 4 519 788 kr.

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

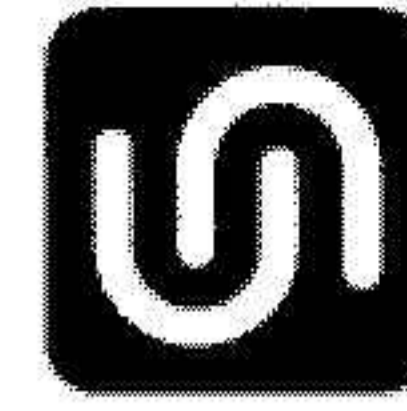
Magnus Olsson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Dokument

Årsredovisning Grannstaden

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 29 2025 09:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10CHRY1NHZEKDLTG0KOJAHMIVEZ7
MAJ 29 2025 09:08AM

Deltagare

Maria Lundin (Skapare)

Westerlind i Härnösand AB (559033-1194)

maria@westerlinds.nu

0725867591

Härnösand Fiskaregatan 4A 871 33

Skickades: Maj 28 2025 12:20PM

Carl Mörk (Esignatur)

carl.mork@altira.se

Signerad: Maj 28 2025 12:46PM

Håkan Martinell (Esignatur)

hakan.martinell@nordvestum.se

Signerad: Maj 28 2025 12:26PM

Oscar Swahn (Esignatur)

oscar@svenskbostadsinvest.se

Signerad: Maj 28 2025 01:52PM

Emil Westerlind (Esignatur)

emil@westerlinds.nu

Signerad: Maj 28 2025 03:09PM






Magnus Olsson (Esignatur)

magnus.olsson@pwc.com

Signerad: Maj 29 2025 09:08AM

ank=20250702-2025070425021

Registrerade händelser

Maj 28 2025 12:20PM	Maria Lundin skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 193.15.102.154
Maj 28 2025 12:26PM	Håkan Martinell granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2947414/2y10BZvhDWsJSnSFva2p78SluW0mjU	IP ADDRESS 81.21.224.40
Maj 28 2025 12:26PM	 HÅKAN MARTINELL signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 63.2852 Long 18.7138 Signerad med: BankID (0197166d-e819-7118-8b37-fc87b908c531)	IP-ADDRESS 81.21.224.40
Maj 28 2025 12:21PM	Carl Mörk granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2947418/2y10WXT5BZ4MvLmSY6BiiK9BUe6G3L	IP ADDRESS 135.225.152.67
Maj 28 2025 12:46PM	 CARL JACOB MÖRK signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3326 Long 18.0651 Signerad med: BankID (0197167f-8628-7e11-846e-07d5d6534aca)	IP-ADDRESS 83.248.228.80
Maj 28 2025 01:51PM	Oscar Swahn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2947412/2y10JvSxVrqTb5wiW2UJioAjgnqm8q	IP ADDRESS 185.122.67.195
Maj 28 2025 01:52PM	 Oscar Swahn signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 55.9367 Long -3.3889 Signerad med: BankID (019716bc-06a3-7a02-b2b6-b6c6eba96fa3)	IP-ADDRESS 185.122.67.195
Maj 28 2025 03:07PM	Emil Westerlind granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2947413/2y10YdAuiOkBxu3ZQjbAFyyrvOtMiT	IP ADDRESS 95.193.74.182
Maj 28 2025 03:09PM	 Per Emil Westerlind signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967 Signerad med: BankID (01971702-7323-71c1-87ea-c020e3043edc)	IP-ADDRESS 95.193.74.182
Maj 28 2025 03:09PM	Magnus Olsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2947419/2y10BZffoNArTp37l89j6Mdlue9a2N	IP ADDRESS 135.232.20.49
Maj 29 2025 09:08AM	 MAGNUS OLSSON signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 62.6326 Long 17.9342 Signerad med: BankID (01971ade-e77c-770b-9894-8ea2d7eaa091)	IP-ADDRESS 31.208.196.47
Maj 29 2025 09:08AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norrländska Grannstaden AB, org.nr 559468-7435

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Norrländska Grannstaden AB för räkenskapsåret 2024-01-22--2024-12-31.

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 2024 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 Norrländska Grannstaden AB för räkenskapsåret 2024-01-22--2024-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 07:07:34 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS OLSSON

Magnus Olsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702;2025070425025