

Bolagsverket
2025-05-28

2025052813318

Årsredovisning

för

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

556865-6457

Räkenskapsåret

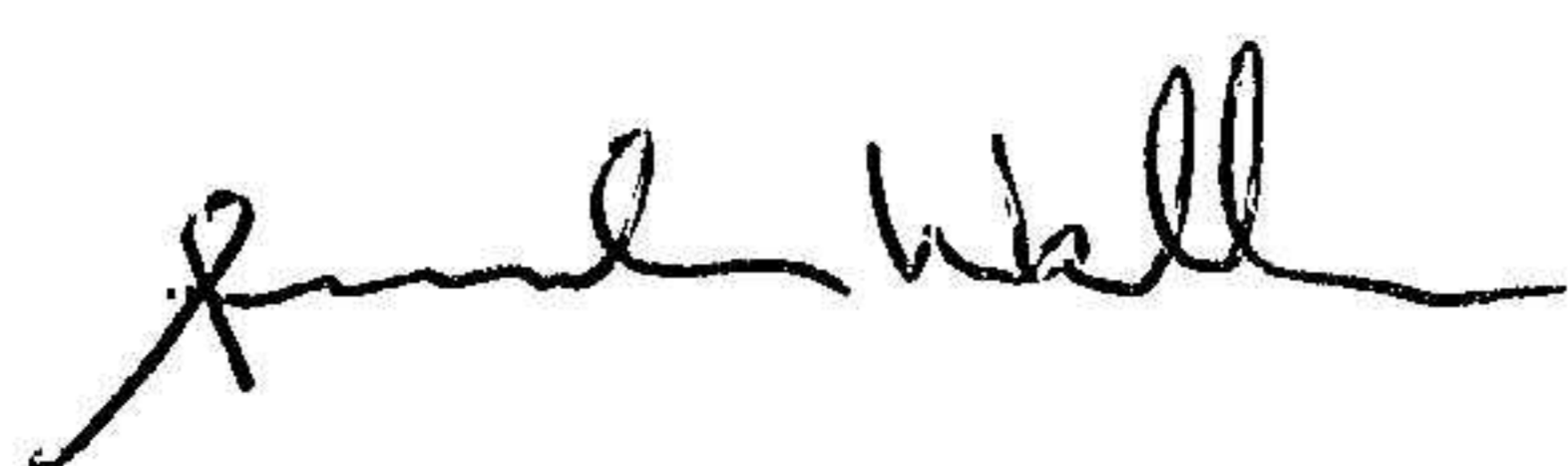
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundsvall den 5 maj 2025



Anders Wallner

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av hyresfastigheter i Gävleborgs-, Västernorrlands- och Jämtlands län samt förvaltning av Grävlingen Fastigheter HB och de fastigheter som ligger i moderbolaget HSB Södra Norrland ekonomisk förenings balansräkning. Förvaltningen har skett med egen personal. Moderföretaget utför delar av den administrativa och tekniska förvaltningen. Bolaget har i genomsnitt haft 7 anställda under året.

2024 har fortsatt inneburit ökade ränte- och driftkostnader. Vi har under året något minskade vakanser i jämförelse med tidigare år. För bostäder är vakansgraden 1,7 procent vid årsskiftet vilket kan betraktas som lågt. Reparationskostnaderna fortsätter att vara höga och nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas livslängd. Merparten av kommande investeringar i fastigheterna har till syfte att minska reparationskostnaderna varför vi ändå ser rätt ljus på framtiden.

Ägarförhållanden och koncernstruktur

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB ägs till 100 procent av HSB Södra Norrland ekonomisk förening.

Grävlingen Fastigheter HB ägs gemensamt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB.

Utförda Åtgärder 2024

Åtgärder på vinden Lasarettsgatan (fortsätter 2025)
Fönsterbyte på tre hus Norrbågen (sista etappen 2024)
Ombyggnad av handdukstorkar Nedre Åkargatan
Stambyte på Njurundavägen/Mjösundsvägen (sista etappen 2024)
Fösterbyte i Johannedal (sista etappen 2024)
Fasadrenovering på Försöket Esplanaden
IMD Hinden

Planerade Åtgärder 2025

Åtgärder på vinden Lasarettsgatan
Ny belysning Lasarettsgatan
Ombyggnad soprum Lasarettsgatan
Ny belysning Trädgårdsgatan Söderhamn
Ombyggnad soprum Trädgårdsgatan Söderhamn
Ny belysning Humlegårdsgatan
Ombyggnad soprum Norralagatan
Nya balkonger Norralagatan
Omläggning två tak Norrbågen
Rengöring av fyra fasader Norrbågen

Projektering för ombyggnad av lokal till lägenheter Nedre Åkargatan
Trapphusbelysning och låssystem Nedre Åkargatan
Bygga om entréer Styrmansgatan
Kallvattenmätare Fabriksgatan
Kallvattenmätare Milbovändan 4
Ombyggnad utanför källarlokal Milbovändan 3,5,7
Röfodring ventilation Försöket Esplanaden
Målning fasad, carport och förråd Bällstavägen
Fönsterbyte Ljungan (första etappen 2025)
Badrumsrenovering Johannedal (första etappen 2025)
Byte av uppvärmning Skeppar Karlsgränd
Nya lägenhetsdörrar och målning trapphus Skeppar Karlsgränd
Fasadbyte Skeppar Karlsgränd
Byte av uppvärmning Bergsgatan
Nya lägenhetsdörrar och målning trapphus Bergsgatan
Fasadbyte Bergsgatan
Tilläggsisolering vind Brunflovägen
Tilläggsisolering vind Regementsgatan
Termostatbyte Regementsgatan
Hissbyte Björkbackavägen
Modernisera fläktar Björkbackavägen

Hyror

Från den 1 januari höjdes hyrorna i Söderhamn med 5,7 (4,8) procent, i Örnsköldsvik med 5,5 procent, i Gävle med 5,3 (5,5 från 1 april) procent och i Östersund med 4,99 (3,95) procent. Från 1 februari höjdes hyrorna i Bollnäs med 5,1 (4,2) procent. Från den 1 april höjdes hyrorna i Härnösand och Sundsvall med 5,4 (3,98) procent. Förhandlingar för år 2025 pågår men verkar på de flesta orter landa på runt 5 procent.

Fastighetsvärdering

En extern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter har genomförts löpande under de senaste tre åren. Värderingen har genomförts genom att 1/3 av fastigheterna årligen har värderats. Efter tre år har då samtliga fastigheter värderats och använts som underlag för att beräkna det totala marknadsvärdet. Värderingen går till på det sättet att HSB Södra Norrland skickar underlag till värderingsföretaget gällande fastigheternas hyresintäkter och aktuella driftkostnader för de senaste åren. Därefter arbetar värderingsföretaget med materialet och gör en okulär besiktning. Marknadsvärden beräknas fram genom den så kallade ortsprismetoden respektive avkastningsmetoden som är gängse metoder vid värdering av fastigheter. Slutligen vägs resultatet av dessa metoder ihop till en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet. Värderingen visar att det finns ett betydande övervärde i fastighetsbeståndet, totalt 706 (672) Mkr högre än de bokförda värdena.

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Org.nr 556865-6457

Fastigheter	Fastighetsbeteckning	Adress	Ort	Lgh
	Älgen 14	Lasarettsgatan 1	Söderhamn	18
	Katten 2-3	Trädgårdsgatan 10-22	Söderhamn	61
	Syrenen 2	Köpmangatan 18, Humlegårdsgatan 1	Söderhamn	31
	Skomakaren 8	Norralagatan 8	Söderhamn	18
	Hinden 3	Genvägen 56 A-C, Björkbackavägen 10 A-C	Östersund	60
	Gersen 6	Brunflovägen 50 A-D	Östersund	16
	Härberget 1	Tullgatan 4, Köpmangatan 61	Östersund	20
	Förklädet 3	Regementsgatan 36 A-B, Södra Gröng. 35 A Artillerigatan 8 C	Östersund	42
	Ryssland 3	Villagatan 17, Fabriksgatan 2	Örnsköldsvik	11
	Sätra 25:2	Norrbågen 21-29	Gävle	133
	Sätra 25:1	Ulvsättersvägen 14-20	Gävle	106
	Söder 68:9	Nedre Åkargatan 72 A-C, 74 A-D, 76 A-C	Gävle	171
	Strömsbro 31:8	Fabriksgatan 39-41, Stationsgatan 1-3	Gävle	20
	Varva 21:5	Idrottsallén 10-12, 18-26, 30-34 A-D	Gävle	100
	Varva 17:17	Milbovändan 3, 5, 7 A-T	Gävle	54
	Varva 2:134	Milbovändan 4 A-R	Gävle	16
	Varva 2:135	Milbovändan 2 A-R	Gävle	16
	Söder 66:11, 66:7	Södra Centralgatan 21, Muréngatan 22	Gävle	71
	Brynäs 18:10	Styrmansgatan	Gävle	23
	Prästbol 1:87	Njurundav 50,52 A-B, Mjösundsv 6 A-B	Sundsvall	74
	Prästbol 1:22	Mjösundsvägen 8 A-D	Sundsvall	7
	Prästbol 1:108	Ängomsvägen 8 A-B	Sundsvall	6
	Stångom 1:30/40	Prästgatan 5-15 Turistvägen 2,3,5, Njurundavägen 36	Sundsvall	18
	Å 3:6	Ängomsvägen 41 A-F	Sundsvall	26
	Dingersjö 3:23	Njurundavägen 63	Sundsvall	8
	Försöket 1	Esplanaden 2	Sundsvall	20
	Sköle 30:1	Rännövägen 20-40	Sundsvall	50
	Bällsta 2:52	Bällstavägen 13 A-K	Sundsvall	10
	Sköle 1:33	Ljungan 1-13 A-M, 2,8,9,10 A-K, 6 A-L	Sundsvall	145
	Sköle 1:107	Rännövägen 4-18	Sundsvall	54

Knölsta 2:162	Aprilv 1-215, Januariv 26-74, Februariv 2-78 Herrgårdsbacken 18-94, Ekebov 15-65	Sundsvall	286
Utkiken 11	Skeppar Karlsgränd 8 A-B	Härnösand	16
Seglaren 24	Bergsgatan 9	Härnösand	11
Folkskolan 7	Landgrensgatan 6-48	Härnösand	22
Muraren 2	Hovsgatan 26	Härnösand	8

SUMMA

1 748

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Hyresrätt i Södra Norrland har vakanser i hyresbeståndet som ökat det senaste året, men de är ändå låga. På vissa orter kan det ta längre tid att hyra ut lägenheter än tidigare. Vi bevakar utvecklingen av uthyrningen av lägenheter för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Det kan handla om till exempel marknadsföring. Hyresförhandlingarna för 2025 är pågående och landar på runt 5 procent.

Med en verksamhet som har stora övervärden i ett lånefinansierat fastighetsinnehav är det angeläget att de finansiella riskerna är under kontroll. I finanspolicyn fastställs regler för att minimera risker gällande räntebindning etcetera.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	152 561	142 793	139 483	135 532	131 659
Resultat efter finansiella poster	-3 655	-3 546	3 062	22 660	8 791
Balansomslutning	950 043	931 195	890 692	889 540	868 247
Antal Anställda	7	8	8	8	9
Soliditet, %	5	6	6	6	4
Avkastning på totalt kapital %	2	1	2	4	2
Avkastning på eget kapital %	-8	-7	5	42	24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	45 905 517		45 955 517
Årets resultat			-3 925 916	-3 925 916
Belopp vid årets utgång	50 000	45 905 517	-3 925 916	42 029 601

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 905 517
årets förlust	-3 925 916
	41 979 601

disponeras så att i ny räkning överföres	41 979 601
	41 979 601

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2025052813323



Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	2	152 560 807	142 793 120
Övriga rörelseintäkter		3 005 437	2 161 459
		155 566 244	144 954 579
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-111 689 354	-104 849 325
Övriga externa kostnader	5	-4 451 642	-3 011 825
Personalkostnader	6	-4 781 853	-7 844 506
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 467 357	-20 746 946
Övriga rörelsekostnader		-382 730	0
		-142 772 936	-136 452 602
Rörelseresultat		12 793 308	8 501 977
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 953 159	4 614 218
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	77 885	63 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-20 479 785	-16 725 483
		-16 448 741	-12 048 026
Resultat efter finansiella poster		-3 655 433	-3 546 049
Bokslutsdispositioner	10	2 500 000	0
Resultat före skatt		-1 155 433	-3 546 049
Skatt på årets resultat	11	-2 770 483	-1 682 141
Årets resultat		-3 925 916	-5 228 190

2025052813324



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	870 016 398	831 331 249
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 706 913	26 528 634
		871 723 311	857 859 883
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	60 840 702	56 887 543
		60 840 702	56 887 543
Summa anläggningstillgångar		932 564 013	914 747 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyresfordringar och kundfordringar		587 484	541 660
Fordringar hos koncernföretag		10 985 413	10 296 702
Övriga fordringar		693 645	1 040 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 162 440	4 519 172
		17 428 982	16 398 139
<i>Kassa och bank</i>		49 507	49 507
Summa omsättningstillgångar		17 478 489	16 447 646
SUMMA TILLGÅNGAR		950 042 502	931 195 072

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

45 905 517

51 133 707

Årets resultat

-3 925 916

-5 228 190

41 979 601

45 905 517

Summa eget kapital

42 029 601

45 955 517

Obeskattade reserver

16

4 100 000

6 600 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

25 439 970

25 788 642

Summa avsättningar

25 439 970

25 788 642

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

19

523 393 037

529 281 658

Skulder till koncernföretag

137 278 367

137 278 367

Summa långfristiga skulder

660 671 404

666 560 025

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 433 068

5 433 068

Leverantörsskulder

10 241 990

13 009 110

Skulder till koncernföretag

182 166 946

145 536 577

Aktuella skatteskulder

3 304 634

1 736 634

Övriga skulder

257 752

246 147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

16 397 137

20 329 352

Summa kortfristiga skulder

217 801 527

186 290 888

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

950 042 502

931 195 072

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		12 793 307	8 501 977
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	21	21 850 087	20 746 946
Erhållen ränta		77 885	63 239
Erlagd ränta		-21 979 663	-15 157 801
Betald skatt		-1 551 155	-153 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 190 461	14 000 990
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-45 824	-193 724
Förändring av kortfristiga fordringar		-985 017	-9 461 438
Förändring av leverantörsskulder		-2 767 120	3 011 092
Förändring av kortfristiga skulder		34 209 638	44 767 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		41 602 138	52 124 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 713 517	-47 012 744
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 713 517	-47 012 744
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-5 888 621	-75 111 891
Upplåning från koncernföretag		0	70 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 888 621	-5 111 891
Årets kassaflöde		0	0
Bolagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto och årets förändringar i likvida medel ingår därmed i kassaflödesanalysen i raderna Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Likvida medel vid årets början		49 507	49 507
Likvida medel vid årets slut		49 507	49 507

2025052813327



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Uppställningen av resultaträkningen har i denna årsredovisning förfinats med fler underrubriker för att uppnå en mer lättläst resultaträkning. Under rubriken rörelsens kostnader har övriga externa kostnader brutits ut ur fastighetskostnader.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyresbostäder

Stommar	120 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25 år
Övrigt	15-50 år

Inventarier 5 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB investerat i.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror	157 126 942	147 046 189
Övriga intäkter från hyresgäster	846 685	695 522
Vidarefakturerade kostnader	18 000	18 000
Hyresrabatter	-1 204 808	-813 029
Hyresbortfall	-4 226 013	-4 153 561
	152 560 806	142 793 121

Not 3 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är HSB Södra Norrland ekonomisk förening 785000-1384.

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	27 %	25 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,06 %	0,11 %

Lånen från moderföretaget har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 4 029 tkr (2 711) tkr. Lånen löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar plus 50 räntebaspunkter.

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om
-löner m.m. till styrelse och VD
-ställda säkerheter för koncernföretag

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparationer	49 166 658	41 011 122
Fastighetsskötsel	22 371 952	24 517 985
El	6 048 736	6 429 677
Uppvärmning/fjärrkyla	15 274 736	14 195 960
Vatten	8 472 713	7 860 135
Renhållning	4 545 195	4 480 963
Underhåll	131 757	1 443 429
Övrig drift	1 029 215	599 924
Fastighetsskatt	2 634 930	2 610 090
Fastighetsförsäkring och självrisker	2 013 462	1 700 039
	111 689 354	104 849 324

Not 5 Arvode till revisorer

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	180 000	190 150
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	3 600
	180 000	193 750

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	2	3
	7	8

Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättningar till styrelse och verkställande direktör	0	1 679 131
Övriga anställda	3 243 346	3 323 891
	3 243 346	5 003 022

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	601 904
Pensionskostnader för övriga anställda	336 624	263 036
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 141 284	1 831 139
	1 477 908	2 696 079

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

4 721 254 **7 699 101**

Not 7 Andelar i koncernföretag

Grävlingen Fastigheter HB

Org nr	Säte	Kapitalandel %
969605-7299	Gävle	1

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	56 887 542	52 273 324
Årets resultatandel i Grävlingen Fastigheter HB	3 953 159	4 614 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 840 701	56 887 542
Utgående redovisat värde	60 840 701	56 887 542

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 073 203 656	1 051 528 176
Försäljningar/utrangeringar	-886 464	0
Omklassificeringar	60 535 238	21 675 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 132 852 430	1 073 203 656
Ingående avskrivningar	-241 872 407	-221 125 461
Försäljningar/utrangeringar	503 734	0
Årets avskrivningar	-21 467 357	-20 746 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 836 030	-241 872 407
Utgående redovisat värde	870 016 400	831 331 249
Bokfört värde byggnader	761 990 120	722 619 234
Bokfört värde mark och markanläggningar	108 026 280	108 712 015
	870 016 400	831 331 249

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 795 664	1 795 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 795 664	1 795 664
Ingående avskrivningar	-1 795 664	-1 795 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 795 664	-1 795 664
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	26 528 634	1 191 370
Under året nedlagda kostnader	35 713 517	47 012 744
Omklassificeringar	-60 535 238	-21 675 480
Utgående nedlagda kostnader	1 706 913	26 528 634
	1 706 913	26 528 634

De investeringar som gjorts under 2024 redovisas i denna not som sedan omklassificeras efter genomförande till noten Byggnader och Mark.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	289 023	81 338
Förutbetalda kostnader	4 873 418	4 437 834
	5 162 441	4 519 172

202505281333



Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	0	2 500 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	1 900 000	1 900 000
	4 100 000	6 600 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	35 622	26 376

Not 17 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och -skulder:

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader avseende byggnader	24 852 362	25 204 495
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i koncernföretag	587 608	584 147
	25 439 970	25 788 642

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	523 393 037	529 281 658
Skulder till koncernföretag	137 278 367	137 278 367
	660 671 404	666 560 025

Av skulderna till kreditinstitut förfaller 501 660 765 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen. Av skulderna till koncernföretag förfaller 137 278 367 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 19 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	681 260 000	681 260 000
Säkerhet för skuld till kreditinstitut	681 260 000	681 260 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	11 651 340	11 234 150
Upplupna räntekostnader	1 311 140	2 811 018
Upplupna semesterlöner	363 746	687 699
Upplupna sociala avgifter	114 289	216 075
Övriga poster	2 956 623	5 380 409
	16 397 138	20 329 351

Not 21 Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	21 467 357	20 746 946
Utrangering materiella anläggningstillgångar	382 730	0
	21 850 087	20 746 946

2025052813335



Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Wallner
Verkställande direktör

Tina Mansson Söderlund
Ordförande

Kristoffer Bergkvist
Vice ordförande

Kim Andersson Blomqvist

Daniel Johansson

Björn Könberg

Anna-Karin Ragnarsson

Anne Sundberg

Arianne Sundman

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor

202505281336



Verifikat

Transaktion 09222115557542348603

Dokument

Årsredovisning 2024 HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-03-24 12:38:58 CET (+0100) av Malin

Nordqvist (MN)

Färdigställt 2025-03-24 17:14:39 CET (+0100)

Initierare

Malin Nordqvist (MN)

HSB Södra Norrland

malin.nordqvist@hsb.se

+46703569545

Signerare

Tina Mansson Söderlund (TMS)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

tinamansson@msn.com

+46736181755



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINA
MANSSON SÖDERLUND"

Signerade 2025-03-24 13:16:40 CET (+0100)

Anna-Karin Ragnarsson (AR)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

annaragnar@outlook.com

+46702927333



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN RAGNARSSON"

Signerade 2025-03-24 12:41:25 CET (+0100)



2025052813337

Verifikat

Transaktion 09222115557542348603

2025052813338

Kristoffer Bergkvist (KB)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
kristoffer.bergkvist@afry.com
+46704811481



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Kristoffer Bergkvist"
Signerade 2025-03-24 13:39:06 CET (+0100)

Arianne Sundman (AS1)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
arianne.sundman@sundsvall.se
+46706243211



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARIANNE SUNDMAN"
Signerade 2025-03-24 13:13:25 CET (+0100)

Anne Sundberg (AS2)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
anne.sundberg@hotmail.se
+46703868662



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE MONIKA SUNDBERG"
Signerade 2025-03-24 13:38:42 CET (+0100)

Kim Andersson Blomqvist (KAB)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
blacksage.ka@gmail.com
+46702034391



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim
Martina Andersson Blomqvist"
Signerade 2025-03-24 13:13:06 CET (+0100)

Björn Könberg (BK)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
bjorn.konberg@hsb.se
+46703755418



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Mikael Könberg"
Signerade 2025-03-24 12:50:06 CET (+0100)

Daniel Johansson (DJ)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
daniel.johansson@hsb.se
+46730650275



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL JOHANSSON"
Signerade 2025-03-24 12:40:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542348603

Eric Johansson (EJ)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
johansson.eric@pwc.com
+46729809434



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC JOHANSSON"
Signerade 2025-03-24 17:14:39 CET (+0100)

Anders Wallner (AW)

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
anders.wallner@hsb.se
+46706410467



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Erik Anders Wallner"
Signerade 2025-03-24 13:09:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB, org.nr 556865-6457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland 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 HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Hyresrätt i Södra Norrland 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 HSB Hyresrätt i Södra Norrland 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-24 16:14:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIC JOHANSSON

Eric Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025052813342