

Årsredovisning

för

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

556865-6457

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Anders Wallner, Verkställande direktör

2026-04-22

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

2025 har fortsatt inneburit ökade ränte- och driftkostnader samt en ökad vakansgrad. Vi har under året ökade vakanser i jämförelse med tidigare år. För bostäder är vakansgraden 2,5 procent vid årsskiftet att jämföra med 1,7 procent året före. Reparationskostnaderna fortsätter att vara höga och nödvändiga för att upprätthålla fastigheternas livslängd. Merparten av kommande investeringar i fastigheterna har till syfte att minska reparationskostnaderna.

Under året har en omfördelning av kapital gjorts mellan handelsbolaget Grävlingen Fastigheter HB och bolagsmännen HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB och HSB Södra Norrland ek förening. För HSB Hyresrätt har det inneburit ett erhållet uttag från Grävlingen Fastighet HB på 47 500 000 kr vilket resulterat i en minskning av andelar i koncernföretag respektive kortfristig och långfristig skuld till koncernföretag.

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 2025

Badrumsrenovering Johannedal (första etappen 2025)
Fönsterbyte Ljungan (första etappen 2025)
Nya balkonger Norralagatan
Byte av uppvärmning Skeppar Karlsgränd
Nya lägenhetsdörrar, ny trapphusbelysning och målning trapphus Skeppar Karlsgränd
Byte av uppvärmning Bergsgatan
Nya lägenhetsdörrar, ny trapphusbelysning och målning trapphus Bergsgatan
Fasadbyte Bergsgatan och Skeppar Karlsgränd
Trapphusbelysning och låssystem Nedre Åkargatan
Omläggning tak Norrbågen
Hissbyte Björkbackavägen
Tilläggsisolering vind Brunflövägen
Ny belysning till LED Trädgårdsgatan Söderhamn, Humlegårdsgatan samt Lasarettsgatan
Åtgärder på vinden Lasarettsgatan
Fastighetsnära insamling Trädgårdsgatan Söderhamn. Norralagatan samt Lasarettsgatan

Planerade Åtgärder 2026

Badrumsrenovering Johannedal (fortsätter 2026-28)
Fönsterbyte Ljungan (fortsätter 2026)
Projektering för ombyggnad av lokal till lägenheter Nedre Åkargatan
Nya dörrpartier Styrmansgatan
Lagning takfot Försöket Esplanaden
Lägenhetsdörrar och låssystem Mjösundsvägen
Omläggning tak Norrbågen
Termostatbyte Regementsgatan
Ombyggnad av tomställd lokal Regementsgatan
Tilläggsisolering vind Regementsgatan
Målning hus, carport och förråd Bällstavägen
Byte av låssystem Rännövägen 4-18, Trädgårdsgatan i Söderhamn samt Villagatan i Örnsköldsvik
Modernisera fläktar Björkbackavägen
Byta stamventiler Mjösundsvägen
Byte av termostatventiler Regementsgatan
Anpassningar/Ombyggnad soprum alla fastigheter Sundsvall, Östersund samt Skeppar Karlsgränd och Bergsgatan
Rengöra garagefasad och tak Idrottsallén
Injustering värme Brunflovägen och Regementsgatan
Ombyggnad utanför källarlokal Milbovändan 3,5,7
Röfodring ventilation Försöket Esplanaden

Hyror

Från den 1 januari höjdes hyrorna i Söderhamn med 5 (5,7) procent, i Bollnäs med 5 (5,1) procent, i Örnsköldsvik med 5 (5,5) procent, i Gävle med 5,1 (5,3) procent och i Östersund med 5,2 (4,99) procent. Från 1 april höjdes hyrorna i Härnösand och Sundsvall med 5,1 (5,4) procent. Förhandlingar för 2026 är klara och landar på mellan 3,25 och 3,7 procent.

Fastighetsvärdering

En extern fastighetsvärdering av samtliga förvaltningsfastigheter 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. Värderarna utgår från schabloner och genomsnittliga drift- och underhållskostnader när värderingen görs. 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 784 (706) Mkr högre än de bokförda värdena.

Förvaltningsfastigheter

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	
Fastighetsbeteckning	Adress	Ort	Lgh
Skomakaren 8	Norralagatan 8	Söderhamn	18

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

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	Aprilvägen 1-215, Januarivägen 26-74, Februarivägen 2-78 Herrgårdsbacken 18-94, Ekebovägen 15-65
Sundsvall	291
Utkiken 11	Skeppar Karlsgränd 8 A-B
Härnösand	17
Seglaren 24	Bergsgatan 9 Härnösand 11
Folkskolan 7	Landgrensgatan 6-48
Härnösand	22
Muraren 2	Hovsgatan 26
Härnösand 8	

SUMMA

1 754

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Hyresrätt i Södra Norrland har vakanser i hyresbeståndet som ökat det senaste året. På vissa orter kan det ta längre tid att hyra ut lägenheter än tidigare. Marknadsföringsinsatser sätts in för att på det sättet bättre lyckas med att hyra ut lägenheterna. Hyresförhandlingarna för 2026 är klara och landar på mellan 3,25-3,7 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)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	160 113	152 561	142 793	139 483	135 532
Resultat efter finansiella poster	-4 308	-3 655	-3 546	3 062	22 660
Balansomslutning	927 095	950 043	931 195	890 692	889 540
Antal Anställda	7	7	8	8	8
Soliditet, %	4	5	6	6	6
Avkastning på totalt kapital %	1	2	1	2	4
Avkastning på eget kapital %	-11	-8	-7	5	42

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	41 979 601		42 029 601
Årets resultat			-3 873 485	-3 873 485
Belopp vid årets utgång	50 000	41 979 601	-3 873 485	38 156 116

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 979 601
årets förlust	-3 873 485
	38 106 116

disponeras så att	
i ny räkning överföres	38 106 116
	38 106 116

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Nettoomsättning	2	160 113 029	152 560 807
Övriga rörelseintäkter		1 686 025	3 005 437
		161 799 054	155 566 244
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-117 717 106	-111 689 354
Övriga externa kostnader	5	-4 401 016	-4 451 642
Personalkostnader	6	-5 423 101	-4 781 853
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-22 525 147	-21 467 357
Övriga rörelsekostnader		-1 167 201	-382 730
		-151 233 571	-142 772 936
Rörelseresultat		10 565 483	12 793 308
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	2 777 242	3 953 159
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	66 206	77 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-17 717 403	-20 479 785
		-14 873 955	-16 448 741
Resultat efter finansiella poster		-4 308 472	-3 655 433
Bokslutsdispositioner	10	2 200 000	2 500 000
Resultat före skatt		-2 108 472	-1 155 433
Skatt på årets resultat	11	-1 765 013	-2 770 483
Årets resultat		-3 873 485	-3 925 916

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR	12		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	891 379 549	870 016 398
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	834 926	1 706 913
		892 214 475	871 723 311
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	16 117 944	60 840 702
		16 117 944	60 840 702
Summa anläggningstillgångar		908 332 419	932 564 013
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar och kundfordringar		1 209 028	587 484
Fordringar hos koncernföretag		11 230 570	10 985 413
Aktuella skattefordringar		549 901	0
Övriga fordringar		318 155	693 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 405 294	5 162 440
		18 712 948	17 428 982
<i>Kassa och bank</i>		49 507	49 507
Summa omsättningstillgångar		18 762 455	17 478 489
SUMMA TILLGÅNGAR		927 094 874	950 042 502

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		41 979 601	45 905 517
Årets resultat		-3 873 485	-3 925 916
		38 106 116	41 979 601
Summa eget kapital		38 156 116	42 029 601
Obeskattade reserver	17	1 900 000	4 100 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	18	24 489 777	25 439 970
Summa avsättningar		24 489 777	25 439 970
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 20	518 080 281	523 393 037
Skulder till koncernföretag		117 278 367	137 278 367
Summa långfristiga skulder		635 358 648	660 671 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 433 068	5 433 068
Leverantörsskulder		12 538 229	10 241 990
Skulder till koncernföretag		187 143 479	182 166 946
Aktuella skatteskulder		0	669 704
Övriga skulder		3 477 230	2 892 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	18 598 327	16 397 137
Summa kortfristiga skulder		227 190 333	217 801 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		927 094 874	950 042 502

Kassaflödesanalys	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		10 565 483	12 793 307
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	22	23 692 348	21 850 087
Erhållen ränta		66 206	77 885
Erlagd ränta		-17 328 403	-21 979 663
Betald skatt		-3 934 812	-1 551 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 060 822	11 190 461
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-621 544	-45 824
Förändring av kortfristiga fordringar		-112 520	-985 017
Förändring av leverantörsskulder		2 296 239	-2 767 120
Förändring av kortfristiga skulder		7 373 270	34 209 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 996 267	41 602 138
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 183 511	-35 713 517
Uttag från Grävlingen Fastigheter HB		47 500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 316 489	-35 713 517
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 312 756	-5 888 621
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 312 756	-5 888 621
Årets kassaflöde		0	0
<p>Bolagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto och årets förändringar i likvida medel ingår därmed i kassaflödesanalysen i raderna Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</p>			
Likvida medel vid årets början		49 507	49 507
Likvida medel vid årets slut		49 507	49 507

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Hyresintäkter

I hyresintäkterna ingår hyra samt tilläggsdebiteringar såsom el, värme, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

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, utrangeras 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
<u>Kundfordringar och övriga fordringar</u>	

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

	2025	2024
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror	165 809 707	157 126 942
Övriga intäkter från hyresgäster	1 279 360	846 685
Vidarefakturerade kostnader	0	18 000
Hyresrabatter	-1 123 387	-1 204 808
Hyresbortfall	-5 852 650	-4 226 013
	160 113 030	152 560 806

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.

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	29 %	30 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,11 %	0,12 %

Lånen från moderföretaget har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 2 589 tkr (4 029) 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

	2025	2024
Reparationer	52 032 912	49 166 658
Fastighetsskötsel	22 274 637	22 371 952
El	6 240 470	6 048 736
Uppvärmning/fjärrkyla	15 371 006	15 274 736
Vatten	10 183 432	8 472 713
Renhållning	4 868 367	4 545 195
Underhåll	512 981	131 757
Övrig drift	1 280 316	1 029 215
Fastighetsskatt	2 947 041	2 634 930
Fastighetsförsäkring och självrisker	2 005 944	2 013 462
	117 717 106	111 689 354

Not 5 Arvode till revisorer

	2025	2024
Cedra Sverige AB		
Revisionsuppdrag	200 000	0
	200 000	0
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	0	180 000
	0	180 000

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	2	2
	7	7
Löner och andra ersättningar		
Löner och liknande ersättningar till styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	3 750 446	3 243 346
	3 750 446	3 243 346
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	300 636	336 624
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 292 239	1 141 284
	1 592 875	1 477 908
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	5 343 321	4 721 254

Not 7 Andelar i koncernföretag

Namn	Org Nr	Säte	Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299
Sundsvall				
			2025	2024
Ingående anskaffningsvärden			60 840 701	56 887 542
Årets resultatandel i Grävlingen Fastigheter HB			2 777 242	3 953 159
Uttag från Grävlingen till Hyresrätt			-47 500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			16 117 943	60 840 701
Utgående redovisat värde			16 117 943	60 840 701

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	66 206	77 885
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
	66 206	77 885

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter	15 127 564	16 450 876
Räntekostnader till koncernföretag	2 589 839	4 028 909
	17 717 403	20 479 785

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Återföring från periodiseringsfond	2 200 000	2 500 000
	2 200 000	2 500 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	16 554	35 622

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	2 721 276	3 119 155
Justering avseende tidigare år	-6 070	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-950 193	-348 672
Totalt redovisad skatt	1 765 013	2 770 483

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 108 472		-1 155 433
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-434 345	20,60	-238 019
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		25 579		31 541
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		-4 482
Justering avseende tidigare år		-6 070		0
Skatteeffekt överfört räntenetto		2 163 000		2 945 800
Skatteeffekt av periodiseringsfond		16 554		35 622
Skatteeffekt av andel i HB		295		21
Redovisad effektiv skatt		1 765 013		2 770 483

Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsförbindelser i Fastigo	73 363	103 377
	73 363	103 377

Not 13 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 132 852 430	1 073 203 656
Försäljningar/utrangeringar	-2 117 189	-886 464
Omklassificeringar	45 055 498	60 535 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 175 790 739	1 132 852 430
Ingående avskrivningar	-262 836 030	-241 872 407
Försäljningar/utrangeringar	949 987	503 734
Årets avskrivningar	-22 525 147	-21 467 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 411 190	-262 836 030
Utgående redovisat värde	891 379 549	870 016 400
Bokfört värde byggnader	784 036 383	761 990 120
Bokfört värde mark och markanläggningar	107 343 165	108 026 280
	891 379 548	870 016 400

I början av 2026 värderades 1/3 av beståndet genom en extern värdering. Samtliga fastigheter värderas inom en treårsperiod. Ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statligt investeringsstöd om 19 518 tkr (19 518 tkr). Byggnader och mark avser förvaltningsfastigheter.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
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 15 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 706 913	26 528 634
Under året nedlagda kostnader	44 183 511	35 713 517
Omklassificeringar	-45 055 498	-60 535 238
Utgående nedlagda kostnader	834 926	1 706 913
	834 926	1 706 913

De investeringar som gjorts under 2025 redovisas i denna not som sedan omklassificeras efter genomförande till noten Byggnader och Mark.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	11 524	289 023
Förutbetalda kostnader	5 393 770	4 873 418
	5 405 294	5 162 441

Not 17 Obeskattade reserver

	2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	0	2 200 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	1 900 000	1 900 000
	1 900 000	4 100 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	16 554	35 622

Not 18 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:

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader avseende byggnader	23 900 881	24 852 362
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i koncernföretag	588 896	587 608
	24 489 777	25 439 970

Not 19 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	518 080 281	523 393 037
Skulder till koncernföretag	117 278 367	137 278 367
	635 358 648	660 671 404

Av skulderna till kreditinstitut förfaller 496 348 009 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.
Av skulderna till koncernföretag förfaller 117 278 367 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 20 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	681 260 000	681 260 000
Säkerhet för skuld till kreditinstitut	681 260 000	681 260 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	11 982 967	11 651 340
Upplupna räntekostnader	1 700 140	1 311 140
Upplupna semesterlöner	406 186	363 746
Upplupna sociala avgifter	127 624	114 289
Övriga poster	4 381 409	2 956 623
	18 598 326	16 397 138

Not 22 Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	22 525 147	21 467 357
Utrangering materiella anläggningstillgångar	1 167 201	382 730
	23 692 348	21 850 087

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Anders Wallner
Anders Wallner
Verkställande direktör
2026-03-25

Tina Mansson Söderlund
Tina Mansson Söderlund
Ordförande
2026-03-25

Christer Berglund
Christer Berglund
Vice ordförande
2026-03-25

Kristoffer Bergkvist
Kristoffer Bergkvist

2026-03-25

Daniel Johansson
Daniel Johansson

2026-03-25

Björn Könberg
Björn Könberg

2026-03-25

Anna Karin Ragnarsson
Anna Karin Ragnarsson

2026-03-25

Arianne Sundman Ohlsson
Arianne Sundman Ohlsson

2026-03-25

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

Cedra Sverige AB

Eric Johansson
Eric Johansson
Auktoriserad revisor

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 2025.

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 2025 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.

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 revisions sed 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 2025 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 revisions sed 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 revisions sed 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle

2026-03-25

Cedra Sverige AB

Eric Johansson

Eric Johansson

Auktoriserad revisor