







# Årsredovisning 2025

HSB Brf Södra Station

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Södra Station med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-3456 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-05.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eskilstuna kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Syrsan 11 | 1945-11-13 | 1946 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam genom Willis gruppförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 10 | förråd | 128 |
| 36 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 836 |
| 25 | p-platser | 0 |
| **Totalt 71 objekt** | | **1 964** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 12 st 2 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Linus Brehmer | Ordförande |
| Ann-Chatrine Lindberg | Ledamot |
| Vanna Vojcuh | HSB Ledamot |
| Mikael Hjert | Ledamot |
| Magnus Birath | Ledamot |
| Jesper Moberg | Ledamot |
| Jeanette Brehmer | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Marcus Cairén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14. På stämman deltog 8 medlemmar varav 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-27.

**Underhåll**
Under 2025 har följande underhåll skett:

Byte av takfläktar till frånluftsventilation.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 1980 | Byte av matarledning för färskvatten. |
| 1982 | Ny plåtfasad och entrédörrar. |
| 1990 | Nya balkonger. |
| 1996 | Byte av stammar, elsystem och installation av takfläktar till frånluftsventilation. |
| 1999 | Byte till energifönster i lägenheter. Byte av lägenhetsdörrar. |
| 2003 | Byte av matarledning för färskvatten. |
| 2004 | Byte av kulvert med ledningar mellan hus 9-11. |
| 2005 | Installation av fastighetsnät och anslutning till Eskilstuna Stadsnät. |
| 2006 | Byte av fönster i trapphus. |
| 2008 | Installation av radiatortermostater. Byte av reglerutrustning UC. |
| 2010 | Uppförande av en återvinningsstation. |
| 2012 | Takrenovering. Snörasskydd installerats på balkongtak, ny takbrygga monterats samt befintliga skorstenar och takfot målats. |
| 2014 | Dränering och isolering av grund. |
| 2015 | Energisparåtgärder. |
| 2020 | Ny avloppsanslutning till Eskilstuna Energi & Miljö. |
| 2025 | Byte av takfläktar till frånluftsventilation. |

**Förvaltning**
Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör | Avtalstyp |
|---|---|
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| AT Installation | Kabel-tv |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Stadsnät, El, Vatten, Fjärrvärme och Avfall |
| Prontab AB | Fastighetsskötsel och Förvaltning |
| Securitas | Fastighetsjour och Parkeringsövervakning |

# Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023* | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 209 | 197 | 164 | 128 | 151 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 1 483 | 1 521 | 1 670 | 1 713 | 1 648 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 1 586 | 1 627 | 1 670 | 1 713 | 1 648 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 266 | 241 | 237 | 221 | 211 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 802 | 771 | 741 | 713 | 713 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 95 | 94 | 95 | 94 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 820 | 814 | 791 | 752 | 758 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 610 | 1 492 | 1 443 | 1 380 | 1 392 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 228 | 244 | 158 | 65 | 148 |
| Soliditet, % | 50 | 47 | 45 | 43 | 42 |

**Definition av nyckeltalen finns i not 1**

# Förändringar i eget kapital

| **Bundet eget kapital** | **Belopp vid årets ingång** | **Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut** | **Förändring under året*** | **Belopp vid årets utgång** |
|---|---|---|---|---|
| Inbetalade insatser, kr | 33 024 | 0 | 0 | 33 024 |
| Underhållsfond, kr | 1 619 942 | 0 | 142 750 | 1 762 692 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **1 652 966** | **0** | **142 750** | **1 795 716** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 143 366 | 244 414 | -142 750 | 1 245 030 |
| Årets resultat, kr | 244 414 | -244 414 | 227 556 | 227 556 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **1 387 780** | **0** | **84 806** | **1 472 586** |
| **S:a eget kapital, kr** | **3 040 746** | **0** | **227 556** | **3 268 302** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 174 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 250 kr

# Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 387 781 |
| Årets resultat, kr | 227 556 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -174 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 31 250 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **1 472 587** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **1 472 587** |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 610 190 | 1 492 279 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 360 | 1 582 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 610 550** | **1 493 860** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 044 147 | -974 091 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -45 411 | -42 506 |
| Personalkostnader | Not 6 | -63 385 | -54 493 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -151 120 | -142 270 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-1 304 063** | **-1 213 359** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **306 487** | **280 501** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 720 | 30 924 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -88 651 | -67 011 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-78 931** | **-36 087** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **227 556** | **244 414** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **227 556** | **244 414** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **227 556** | **244 414** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 3 570 460 | 3 500 330 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **3 570 460** | **3 500 330** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **3 570 960** | **3 500 830** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 14 025 | 311 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 9 | 1 384 376 | 1 824 999 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 91 823 | 84 911 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **1 490 225** | **1 910 221** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 0 | 1 000 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **0** | **1 000 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 500 000 | 0 |
| *Summa Kassa och bank* | | **1 500 000** | **0** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **2 990 225** | **2 910 221** |
| **Summa Tillgångar** | | **6 561 185** | **6 411 050** |

# Balansräkning

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 024 | 33 024 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 762 692 | 1 619 942 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **1 795 716** | **1 652 966** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 1 245 030 | 1 143 366 |
| Årets resultat | | 227 556 | 244 414 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **1 472 586** | **1 387 780** |
| **Summa Eget kapital** | | **3 268 302** | **3 040 746** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 193 142 | 1 226 518 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **1 193 142** | **1 226 518** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 718 728 | 1 761 319 |
| Leverantörsskulder | | 95 578 | 72 013 |
| Skatteskulder | | 4 501 | 9 240 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 48 756 | 60 048 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 232 177 | 241 165 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **2 099 740** | **2 143 785** |
| **Summa Skulder** | | **3 292 882** | **3 370 303** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **6 561 185** | **6 411 049** |

# Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 306 487 | 280 501 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 151 120 | 142 270 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **151 120** | **142 270** |
| Erhållen ränta | 9 720 | 30 924 |
| Erlagd ränta | -91 003 | -65 035 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **376 324** | **388 660** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -20 657 | -12 490 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 897 | -10 392 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-19 759** | **-22 881** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **356 565** | **365 779** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -221 250 | 0 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-221 250** | **0** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -75 967 | -78 748 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-75 967** | **-78 748** |
| **Årets kassaflöde** | **59 348** | **287 031** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 824 986** | **2 537 955** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **2 884 333** | **2 824 986** |

Dokument-ID 092221155557569495154 Signerat LB, MH, AL, MB, JM, VV, MC, LZ

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

**Regelverk för årsredovisningar**
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|---|---|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|---|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 Nettoomsättning | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 472 256 | 1 415 664 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 71 534 | 62 700 |
| Hyror övrigt | 16 704 | 16 704 |
| Övriga primära intäkter * | 65 404 | 10 501 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **1 625 898** | **1 505 569** |
| Hyresbortfall | -15 708 | -13 290 |
| *Summa* | **-15 708** | **-13 290** |
| *Summa Nettoomsättning* | **1 610 190** | **1 492 279** |

*I övriga primära intäkter 2025 ingår retroaktiv hyra för soprum

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga rörelseintäkter* | | |
| Övriga sekundära intäkter | 360 | 1 582 |
| *Summa Övriga rörelseintäkter* | **360** | **1 582** |

| Not 4 Driftskostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Driftskostnader* | | |
| Fastighetsskötsel och förvaltning | -240 879 | -230 197 |
| Snö och halk-bekämpning | 0 | -13 731 |
| Reparationer | -46 316 | -30 216 |
| Planerat underhåll | -31 250 | 0 |
| El | -50 788 | -53 474 |
| Uppvärmning | -354 352 | -320 416 |
| Vatten | -117 925 | -99 704 |
| Sophämtning | -22 171 | -53 618 |
| Fastighetsförsäkring | -46 330 | -42 898 |
| Kabel-TV och bredband | -70 940 | -70 027 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -63 194 | -59 810 |
| *Summa Driftskostnader* | **-1 044 147** | **-974 091** |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Administrationskostnader | -15 539 | -16 331 |
| | Extern revision | -12 375 | -12 375 |
| | Medlemsavgifter | -13 000 | -13 000 |
| | Föreningsverksamhet | -297 | 0 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -4 200 | -800 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-45 411** | **-42 506** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -40 000 | -40 000 |
| | Revisionsarvode | -3 000 | -1 000 |
| | Övriga arvoden | -1 500 | -3 800 |
| | Löner och övriga ersättningar | -4 030 | 0 |
| | Sociala avgifter | -11 855 | -9 693 |
| | Övriga personalkostnader | -3 000 | 0 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-63 385** | **-54 493** |

| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 7 508 092 | 7 508 092 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 58 300 | 58 300 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 465 776 | 465 776 |
| | Årets investeringar | 221 250 | 0 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **8 253 418** | **8 032 168** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 531 838 | -4 389 569 |
| | Årets avskrivningar | -151 120 | -142 270 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-4 682 958** | **-4 531 838** |
| | *Utgående redovisat värde* | **3 570 460** | **3 500 330** |

| | *Taxeringsvärde* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 17 600 000 | 14 400 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 68 000 | 113 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 6 800 000 | 7 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 144 000 | 0 |
| | *Summa* | **24 612 000** | **21 713 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2025-12-31* | *2024-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 4 401 000 | 4 401 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **4 401 000** | **4 401 000** |

| Not 8 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

| Not 9 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 1 384 333 | 1 824 986 |
| | Övriga fordringar | 43 | 13 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **1 384 376** | **1 824 999** |

| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 91 823 | 84 911 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **91 823** | **84 911** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 0 | 1 000 000 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **0** | **1 000 000** |

| Not 12 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Bankkonto 1 | 1 500 000 | 0 |
| | *Summa Kassa och bank* | **1 500 000** | **0** |

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,07% | 2026-12-01 | 456 000 | 12 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,99% | 2026-09-01 | 1 229 352 | 33 372 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,69% | 2028-09-01 | 1 226 518 | 33 376 |
| | | | **2 911 870** | **78 748** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 1 193 142 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 33 376 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 685 352 |
| Kortfristig del | 1 718 728 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 78 748 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 314 992 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,30% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Dokument-ID 092221155557569495154 Signerat LB, MH, AL, MB, JM, VV, MC, LZ

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,07% | 2026-12-01 | 456 000 | 12 000 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 2,99% | 2026-09-01 | 1 229 352 | 33 372 |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek | 3,69% | 2028-09-01 | 1 226 518 | 33 376 |
| | | | **2 911 870** | **78 748** |

| | |
|---|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 33 376 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 1 685 352 |
| Kortfristig del | 1 718 728 |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga skulder* | | |
| Inre fond | 48 456 | 58 706 |
| Övriga kortfristiga skulder | 300 | 1 342 |
| *Summa Övriga skulder* | **48 756** | **60 048** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 123 036 | 133 208 |
| Upplupna räntekostnader | 4 899 | 7 251 |
| Övriga upplupna kostnader | 104 242 | 100 706 |
| *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **232 177** | **241 165** |

Årsredovisningen fastställdes 2026-02-09.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Södra Station, org.nr. 718000-3456

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Södra Station för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 för LCE 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.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Södra Station för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Cairén
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Södra Station signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Linus Brehmer**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-02-09 kl. 18:05:24*

**Mikael Hjert**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 07:29:12*

**Ann-Chatrine Lindberg**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 20:23:32*

**Magnus Birath**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 20:22:07*

**Jesper Moberg**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 15:55:22*

**Vanna Vojcuh**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 20:03:55*

**Marcus Cairén**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:15:06*

**Lena Zozulyak**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:32:11*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Södra Station signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.*

**Marcus Cairén**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 18:18:59*

**Lena Zozulyak**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 10:31:52*