

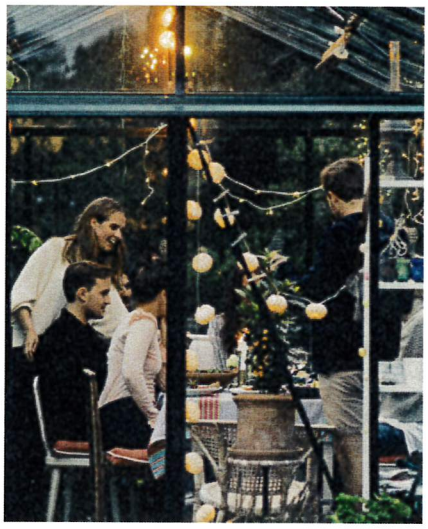





# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Hemmanet i Hässleholm

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hemmanet i Hässleholm med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-1385 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 2019-09-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Hemmanet 3 | 1945-01-01 | 1946 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 2 | lokaler (hyresrätt) | 45 |
| 36 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 030 |
| 19 | p-platser | 0 |
| **Totalt 57 objekt** | | **2 075** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 24 st 2 rok, 9 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|---|---|
| Jörgen Nilsson | Ordförande |
| Tommy Krizsan | Ledamot |
| Catharina Lundahl | Ledamot |
| Zenita Johansson | Ledamot |
| Patricia Romberg | Ledamot |
| Oskar Ipsen | Ledamot |

AO

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Nilsson, Zenita Johansson och Patricia Romberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jörgen Nilsson, Catharina Lundahl, Zenita Johansson och Oskar Ipsen.

Revisorer har varit: Robin Herrlin med Emma Davidsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Andreasson (sammankallande) och Enisa Crnkic, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Styrelsen har även beslutat att höja hyra parkeringsplats med 20 kronor per månad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-30
Övriga händelser av väsentlig betydelse är att Föreningen under 2024 tagit ett nytt lån på 2 200 000 kr och utfärdat ett nytt pantbrev på 266 200 kr.

**Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder och investeringar:**
Byte elsystem

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

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2011 | Stambyte/badrumsrenovering |
| 2015 | Ombyggnad av fd pannrum till miljöhus |
| 2017 | Byte av värmekulvert mellan husen |
| 2021 | Bytt entrédörrar till lägenheter, källare, tvättstuga och torkrum |

**Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:**
(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2026 | Målning av trapphus |
| 2027 | Byte av vattenledningar i mark |
| 2028 | Fasadrenovering |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 169 | 260 | 283 | 268 | 306 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 219 | 1 245 | 1 317 | 1 380 | 1 452 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 2 268 | 1 273 | 1 346 | 1 411 | 1 484 |
| Räntekänslighet, % | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 257 | 229 | 194 | 209 | 177 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 921 | 903 | 876 | 868 | 851 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 100 | 98 | 99 | 90 | 99 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 905 | 905 | 863 | 937 | 840 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 873 | 1 845 | 1 791 | 1 781 | 1 742 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 101 | 322 | 363 | 387 | 79 |
| Soliditet, % | 48 | 58 | 57 | 54 | 51 |

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

40

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

## 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 | 33 200 | 0 | 0 | 33 200 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 2 628 624 | 0 | 91 000 | 2 719 624 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **2 661 824** | **0** | **91 000** | **2 752 824** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 740 194 | 321 634 | -91 000 | 1 970 828 |
| Årets resultat, kr | 321 634 | -321 634 | 101 125 | 101 125 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **2 061 828** | **0** | **10 125** | **2 071 953** |
| **S:a eget kapital, kr** | **4 723 652** | **0** | **101 125** | **4 824 777** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# 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 | 2 061 828 |
| Årets resultat, kr | 101 125 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -91 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond, kr | 0 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **2 071 953** |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **2 071 953** |

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

AO

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# RESULTATRÄKNING

| | | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 873 333 | 1 845 328 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 793 | 30 994 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 877 126** | **1 876 322** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 175 361 | -1 114 153 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -70 406 | -69 398 |
| Personalkostnader | Not 6 | -128 562 | -119 439 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -249 616 | -216 879 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-1 623 945** | **-1 519 868** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **253 181** | **356 453** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 841 | 40 449 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -160 897 | -75 268 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-152 056** | **-34 819** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **101 125** | **321 634** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **101 125** | **321 634** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **101 125** | **321 634** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 9 052 890 | 5 374 040 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 0 | 97 748 |
| *Summa Materiella anläggningstillgångar* | | **9 052 890** | **5 471 788** |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| *Summa Finansiella anläggningstillgångar* | | **500** | **500** |
| **Summa Anläggningstillgångar** | | **9 053 390** | **5 472 288** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 16 228 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 41 287 | 41 173 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 21 374 | 40 762 |
| *Summa Kortfristiga fordringar* | | **78 889** | **81 935** |
| *Kortfristiga placeringar* | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 0 | 1 500 000 |
| *Summa Kortfristiga placeringar* | | **0** | **1 500 000** |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 961 864 | 998 733 |
| *Summa Kassa och bank* | | **961 864** | **998 733** |
| **Summa Omsättningstillgångar** | | **1 040 753** | **2 580 668** |
| **Summa Tillgångar** | | **10 094 143** | **8 052 957** |

AD

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# BALANSRÄKNING

| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 200 | 33 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 719 624 | 2 628 624 |
| *Summa Bundet eget kapital* | | **2 752 824** | **2 661 824** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 1 970 828 | 1 740 194 |
| Årets resultat | | 101 125 | 321 634 |
| *Summa Fritt eget kapital* | | **2 071 953** | **2 061 828** |
| **Summa Eget kapital** | | **4 824 777** | **4 723 652** |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 4 409 833 | 2 435 553 |
| *Summa Långfristiga skulder* | | **4 409 833** | **2 435 553** |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 192 720 | 148 724 |
| Leverantörsskulder | | 85 798 | 245 606 |
| Skatteskulder | Not 16 | 6 024 | 16 543 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 315 271 | 297 699 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 259 721 | 185 179 |
| *Summa Kortfristiga skulder* | | **859 533** | **893 752** |
| **Summa Skulder** | | **5 269 366** | **3 329 305** |
| **Summa Eget kapital och skulder** | | **10 094 143** | **8 052 957** |

AS

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat | 253 181 | 356 453 |
| *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | | |
| Avskrivningar | 249 616 | 216 879 |
| *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* | **249 616** | **216 879** |
| Erhållen ränta | 15 808 | 36 415 |
| Erlagd ränta | -161 186 | -75 557 |
| ***Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*** | **357 419** | **534 190** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -3 921 | -13 368 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -77 925 | 110 017 |
| *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | **-81 846** | **96 649** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **275 572** | **630 839** |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -3 830 718 | -403 373 |
| **Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-3 830 718** | **-403 373** |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 2 018 276 | -148 724 |
| **Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **2 018 276** | **-148 724** |
| **Årets kassaflöde** | **-1 536 869** | **78 742** |
| **Likvida medel vid årets början** | **2 535 060** | **2 456 318** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **998 191** | **2 535 060** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## 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: | 10-120 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.

**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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 2 Nettoomsättning | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Bruttoomsättning* | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 869 120 | 1 832 376 |
| Hyror lokaler | 19 798 | 19 668 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 34 200 | 34 200 |
| Övriga primära intäkter | 6 861 | 483 |
| *Summa Bruttoomsättning* | **1 929 979** | **1 886 727** |
| Hyresbortfall | -20 647 | -5 400 |
| Avsatt till inre fond | -35 999 | -35 999 |
| *Summa* | **-56 646** | **-41 399** |
| *Summa Nettoomsättning* | **1 873 333** | **1 845 328** |

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Övriga rörelseintäkter* | | |
| Övriga sekundära intäkter | 3 793 | 30 994 |
| *Summa Övriga rörelseintäkter* | **3 793** | **30 994** |

| Not 4 Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Driftskostnader* | | |
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -198 957 | -190 539 |
| Snö och halk-bekämpning | -18 016 | -3 955 |
| Reparationer | -68 243 | -95 649 |
| El | -50 770 | -47 676 |
| Uppvärmning | -371 731 | -320 260 |
| Vatten | -109 680 | -106 479 |
| Sophämtning | -60 932 | -59 525 |
| Fastighetsförsäkring | -20 816 | -19 279 |
| Kabel-TV och bredband | -65 146 | -64 876 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -51 042 | -51 045 |
| Förvaltningsavtalskostnader | -116 613 | -115 174 |
| Övriga driftkostnader | -43 413 | -39 695 |
| *Summa Driftskostnader* | **-1 175 361** | **-1 114 153** |

AO

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga externa kostnader* | | |
| | Administrationskostnader | -25 306 | -19 318 |
| | Extern revision | -15 094 | -11 800 |
| | Konsultkostnader | -13 051 | -21 696 |
| | Medlemsavgifter | -11 800 | -11 800 |
| | Föreningsverksamhet | -4 968 | -3 985 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -188 | -800 |
| | *Summa Övriga externa kostnader* | **-70 406** | **-69 398** |

| Not 6 | Personalkostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Medelantalet anställda* | **0** | **0** |
| | *Personalkostnader* | | |
| | Arvode styrelse | -42 200 | -42 300 |
| | Revisionsarvode | -3 500 | -4 500 |
| | Övriga arvoden | -61 980 | -52 680 |
| | Löner och övriga ersättningar | -2 880 | -2 880 |
| | Sociala avgifter | -18 002 | -17 079 |
| | *Summa Personalkostnader* | **-128 562** | **-119 439** |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -249 616 | -216 879 |
| | *Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar* | **-249 616** | **-216 879** |

AO

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 8 | Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 9 161 927 | 8 856 302 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 34 000 | 34 000 |
| | Årets investeringar | 3 928 466 | 305 625 |
| | *Summa Ackumulerade anskaffningsvärden* | **13 124 393** | **9 195 927** |
| | *Ackumulerade avskrivningar* | | |
| | Ingående avskrivningar | -3 821 887 | -3 605 008 |
| | Årets avskrivningar | -249 616 | -216 879 |
| | *Summa Ackumulerade avskrivningar* | **-4 071 503** | **-3 821 887** |
| | *Utgående redovisat värde* | **9 052 890** | **5 374 040** |

| | *Taxeringsvärde* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 13 000 000 | 13 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 63 000 | 63 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 3 804 000 | 3 804 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | *Summa* | **16 867 000** | **16 867 000** |

| | *Ställda säkerheter* | *2024-12-31* | *2023-12-31* |
|---|---|---|---|
| | Fastighetsinteckning | 4 766 000 | 4 500 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | *Ställda säkerheter* | **4 766 000** | **4 500 000** |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 97 748 | 0 |
| | Årets investeringar | 3 830 718 | 97 748 |
| | Omklassificering till byggnad | -3 928 466 | 0 |
| | *Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar* | **0** | **97 748** |

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Andra långfristiga värdepappersinnehav* | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | *Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav* | **500** | **500** |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga fordringar* | | |
| | Avräkningskonto HSB | 36 327 | 36 327 |
| | Övriga fordringar | 4 960 | 4 846 |
| | *Summa Övriga fordringar* | **41 287** | **41 173** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 0 | 6 967 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 374 | 33 795 |
| | *Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* | **21 374** | **40 762** |

| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga kortfristiga placeringar* | | |
| | Placeringar HSB | 0 | 1 500 000 |
| | *Summa Övriga kortfristiga placeringar* | **0** | **1 500 000** |

| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Kassa och bank* | | |
| | Bankkonto 1 | 961 864 | 998 733 |
| | *Summa Kassa och bank* | **961 864** | **998 733** |

**Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2024-12-31**

| *Låneinstitut* | *Räntesats* | *Konv.datum* | *Belopp* | *Nästa års amortering* |
|---|---|---|---|---|
| Sparbanken Skåne AB | 3,56% | 2029-02-10 | 2 167 000 | 44 000 |
| Sparbanken Skåne AB | 2,39% | 2027-02-10 | 1 235 000 | 72 500 |
| Sparbanken Skåne AB | 4,68% | 2026-05-10 | 1 200 553 | 76 224 |
| | | | **4 602 553** | **192 724** |

| | |
|---|---|
| Långfristig del | 4 409 829 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 192 724 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
| Kortfristig del | 192 724 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 192 724 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 770 896 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,54% |
| Finns swap-avtal | Nej |

Föreningens samtliga lån förfaller inom 5 år. Med nuvarande amorteringstakt skulle föreningens lån 2029-12-31 vara 3 638 000

| Not 16 | Skatteskulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Skatteskulder* | | |
| | Skatteskulder | 6 024 | 16 543 |
| | *Summa Skatteskulder* | **6 024** | **16 543** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Övriga skulder* | | |
| | Källskatt | 1 801 | 1 801 |
| | Inre fond | 313 469 | 295 898 |
| | *Summa Övriga skulder* | **315 271** | **297 699** |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 146 422 | 140 538 |
| | Upplupna räntekostnader | 4 919 | 5 208 |
| | Övriga upplupna kostnader | 108 380 | 39 433 |
| | *Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter* | **259 721** | **185 179** |

Hässleholm 2025-03-05

Jörgen Nilsson

Oskar Ipsen

Tommy Krizan

Zenita Johansson

Patricia Romberg

Catharina Lundahl

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18

Robin Herrlin
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
Borevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hemmanet i Hässleholm, org.nr. 737000-1385

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hemmanet i Hässleholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 (ISA) 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 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 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.

AO

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## 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 Hemmanet i Hässleholm för räkenskapsåret 2024 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.

Hässleholm

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Herrlin
Av föreningen vald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -