



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hunden 11 i Kristianstad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hunden 11 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-4300 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hunden	1991-01-01	1907

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	106
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 404
Totalt 19 objekt		2 510

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 2 st 2 rok, 3 st 4 rok, 11 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Stedt	Ordförande
Maria Holmberg	Ledamot
Tony Lindgren	Ledamot
Ximena Ramos Salas	Ledamot
Åsa Petersson	Ledamot
Louise Grönberg	Ledamot
Kent Kristoffersson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Holmberg, Åsa Petersson, Tony Lindgren och Kent Kristoffersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, en årsstämma och en extra årsstämma.

Firman tecknas två i förening av Thomas Stedt, Maria Holmberg och Åsa Petersson.

Revisorer har varit: Bo Olsson och Johan Törnquist, revisorssuppleanter Bengt Nilsson och Konny Svensson, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Maria Hårsmar sammankallande och Eric Jönsjö, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-16. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2022-08-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2023. - Trapphuset i Lasarettsboulevarden 7B har renoverats.
 - Ny tvättmaskin har installerats.
 - Ny entrédörr och lagerdörr har satts in hos Violas Design Blomsteraffär.
- 2022. - Samtliga fönster mot innergården har renoverats och målats.
 - Ny porttelefon och inpasseringssystem har installerats.
 - Ny avfuktare till torkrummet har installerats.
 - Statusbesiktning av fastigheten utförd av Besiktningsbolaget Risberg AB.
- 2021. - Hiss installeras i trappuppgångarna LB 7A, LB 7B, och Österlånggatan 12.
 - Ny torktumlare har installerats.
- 2019. - Renovering av balkongerna mot Lasarettsboulevarden och Österlånggatan.
- 2018. - Ny värmexlare till fjärrvärmesystemet har installerats.
- 2013. - Trapphuset i Lasarettsboulevarden 7A har renoverats.
- 2012. - Renovering av fasaderna mot Lasarettsboulevarden och Österlånggatan.
 - Det inkluderade även renovering av samtliga fönster och dörrar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmsta fem åren.

- Renovering av fönster och dörrar mot gatan.

- Renovering av fasaden mot innergården.
- Renovering av balkonger mot innergården.
- Renovering av stamledning i 7A.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	282	291	297	320
Skuldsättning, kr/kvm	4 796	5 143	5 290	2 639	2 746
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 007	5 370	5 523	2 755	2 867
Räntekänslighet, %	8	8	9	4	5
Energikostnad, kr/kvm	169	144	143	123	125
Årsavgifter, kr/kvm	639	632	632	626	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	666	653	658	645	638
Nettoomsättning, tkr	1 657	1 636	1 634	1 617	1 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	-351	62	270	-48	420
Soliditet, %	49	48	48	63	63

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.

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.

Årets redovisade underskott kan främst förklaras genom ökade driftkostnader samt att föreningen har drabbats av en omfattande vattenskada och fått tidigarelägga en del planerat underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 519 250	0	0	8 519 250
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 590 100	0	0	3 590 100
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	366 288	0	-156 593	209 695
S:a bundet eget kapital, kr	12 475 638	0	-156 593	12 319 045
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-153 207	62 194	156 593	65 580
Årets resultat, kr	62 194	-62 194	-350 910	-350 910
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-91 013	0	-194 317	-285 330
S:a eget kapital, kr	12 384 625	0	-350 910	12 033 715

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 593 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	-91 013
Årets resultat, kr	-350 910
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 593
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-285 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-285 330

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 656 640	1 635 765
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 590	4 148
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 672 230	1 639 913
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-848 781	-693 992
Underhåll enligt plan	Not 5	-270 593	-69 167
Övriga externa kostnader	Not 6	-42 443	-34 170
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-45 361	-49 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-673 114	-576 208
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 880 292	-1 423 477
RÖRELSERESULTAT		-208 062	216 436
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 641	2 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 490	-156 505
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-142 848	-154 242
ÅRETS RESULTAT		-350 910	62 194

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 288 197	23 961 311
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 288 197</u>	<u>23 961 311</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 288 197</u>	<u>23 961 311</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 235	1 235
Avräkningskonto HSB		0	135 486
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 222	10 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 290	15 404
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>24 747</u>	<u>162 163</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 106 926	977 068
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 106 926</u>	<u>977 068</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 131 673</u>	<u>1 639 231</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 419 870</u>	<u>25 600 543</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 519 250	8 519 250
Upplåtelseavgifter	3 590 100	3 590 100
Fond för yttre underhåll	209 695	366 288
Summa bundet eget kapital	12 319 045	12 475 638
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	65 580	-153 207
Årets resultat	-350 910	62 194
Summa ansamlad förlust	-285 331	-91 013
Summa eget kapital	12 033 714	12 384 625
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 9 800 787	10 545 117
Summa långfristiga skulder	9 800 787	10 545 117
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 237 021	2 362 691
Leverantörsskulder	103 160	71 829
Aktuell skatteskuld	Not 16 2 950	3 003
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 20 860	28 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 221 378	204 949
Summa kortfristiga skulder	2 585 369	2 670 801
Summa skulder	12 386 156	13 215 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 419 870	25 600 543

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-208 062	216 436
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	673 114	576 208
	<u>465 052</u>	<u>792 644</u>
Erhållen ränta	13 308	1 596
Erlagd ränta	-155 958	-156 231
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>322 403</u>	<u>638 009</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 263	-2 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	40 706	-37 867
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>364 372</u>	<u>597 731</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 741 744
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-1 741 744</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-870 000	-370 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-870 000</u>	<u>-370 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-505 628	-1 514 012
Likvida medel vid årets början	1 612 554	3 126 566
Likvida medel vid årets slut	<u>1 106 926</u>	<u>1 612 554</u>
	-505 628	-1 514 012

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Mark skrivs inte av.

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	767 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 535 292	1 520 088
Hysesintäkt lokaler	88 803	81 060
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	25 272	25 272
Övriga intäkter i verksamheten	1 539	1 380
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 734	7 965
	1 656 640	1 635 765
I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	12 070	0
Övrigt	3 520	4 148
	15 590	4 148
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-137 294	-65 507
El	-51 902	-32 385
Uppvärmning	-311 667	-274 650
Vatten	-60 582	-53 755
Renhållning	-65 423	-61 365
TV, bredband, iptelefoni	-38 066	-34 416
Hissar serviceavtal & besiktning	-33 074	-21 848
Förvaltningskostnader	-96 449	-98 915
Försäkringar	-22 702	-20 790
Fastighetsskatt	-31 532	-30 272
Övriga driftskostnader	-90	-90
	-848 781	-693 992
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-45 248	-51 989
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-110 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	-26 963	-17 178
Underhåll mark och utemiljö	-19 125	0
Underhåll övrigt	-69 257	0
	-270 593	-69 167
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 900	-12 350
Övriga förvaltningskostnader	-12 173	-5 128
Kostnader överlåtelse och panter	-11 055	-9 678
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 316	-7 014
	-42 443	-34 170
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 000	-30 000
Vicevärdsarvode	-7 000	-7 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-10 361	-11 940
	-45 361	-49 940

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-673 114	-576 208
	<u>-673 114</u>	<u>-576 208</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2123

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 398 914	18 972 703
Årets investering byggnader	0	7 426 211
Ingående anskaffningsvärde mark	3 770 744	3 770 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 169 658	30 169 658

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 208 347	-5 632 138
Årets avskrivningar byggnader	-673 114	-576 208
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 881 461	-6 208 347

Utgående redovisat värde

23 288 197 23 961 311

Redovisade värden byggnader	19 517 453	20 190 567
Redovisade värden mark	3 770 744	3 770 744

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Hunden 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1930	19 200 000	7 800 000	27 000 000	27 000 000
Lokaler		293 000	0	293 000	293 000
		19 493 000	7 800 000	27 293 000	27 293 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	13 650 000	13 650 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 650 000	13 650 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	5 684 468
Årets Investering	0	1 741 743
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-7 426 211
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Föregående års pågående nyanläggningar avsåg installation av hissar, fönstermålning och porttelefon/taggsystem.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 222	10 038
	10 222	10 038

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda försäkring	5 807	5 280
Upplupna ränteintäkter	0	667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 483	9 458
	13 290	15 404

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%		0	500 000
			0	500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne		1 106 926	977 068
		1 106 926	977 068

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,97%	2024-07-28	1 869 557	18 000
SEB	4,61%	2024-03-20	205 464	190 000
SEB	4,39%	2027-10-28	1 287 227	50 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-01-30	6 725 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,71%	2030-03-25	1 950 560	12 000
			12 037 808	370 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 800 787**

Nästa års amortering av långfristig skuld 162 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 075 021

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 237 021**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 480 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 10 187 808

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	2 950	3 003
	2 950	3 003

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	10 500	11 400
Arbetsgivaravgifter	10 360	11 939
Övriga kortfristiga skulder	0	4 989
	20 860	28 328

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 547	48 053
Upplupna räntekostnader	6 047	6 515
Upplupen revision	12 800	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	145 348	137 512
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 636	469
	221 378	204 949

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Louise Grönberg

.....
Maria Holmberg

.....
Ximena Ramos Salas

.....
Thomas Stedt

.....
Tony Lindgren

.....
Åsa Petersson

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

Bo Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

Johan Törnquist
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 180596 - Brf Hunden 11

Org.nr 716406-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 180596 - Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 230329 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 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 för bedömningen av föreningens 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 180596 - Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2024-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Bo Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS STEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 09:47:20



TONY LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 16:30:31



LOUISE GRÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:18:09



XIMENA RAMOS SALAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:53:32



ÅSA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:03:07



MARIA HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:31:23



BO OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:05:20



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:37:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 19:26:24



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:40:24



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.