

Årsredovisning för

Brf Hunden

769619-3924

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hunden, 769619-3924, får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-06-17 fastigheten Hunden 10 i Kristianstads kommun av det kommunala bostadsbolaget AB Kristianstadsbyggen.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adresserna Lasarettboulevarden 5 och Föreningsgatan 9 A-D samt ett förråd/återvinningsbyggnad på gården. Flerbostadshuset byggdes år 1901 och renoverades i sin helhet 1986.

Taxeringsvärde (kr)

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
47 800 000	41 800 000	41 800 000	41 800 000	40 400 000	40 400 000	40 400 000

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Skåne. Föreningen betalar för bostadsrättstillägg och hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Upplåtna som	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Bostadsrätt	6 st	23 st	6 st	1 st
Hyresrätt	0 st	0 st	0 st	1 st

Tillkommer

1 förråd/återvinningsbyggnad
6 parkeringsplatser

Total bostadsarea 2 943 kvm, varav hyresrätt 117 kvm

Underhåll

Årets underhåll

Lagning av puts och lösa stenar på fasaden vilket hanterats som löpande underhåll.

Styrelsen har antagit en formell underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Veteranpoolen AB.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades.

2010-02-01 Föreningens nuvarande stadgar registrerades.

2015-08-12 Brf Hunden är en äkta förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har vid årets slut 36 st medlemmar.
Föreningen har vid årets slut 1 hyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse

Anders Jeppsson	Ordförande, ansvarig för uppföljning ekonomi
Thomas Möller	Ledamot, ekonomi och entreprenad
Berit Möller	Ledamot
Anders Mohlin	Ledamot
Torgel Kristensson	Ledamot

Revisor

Per Tillström, Advicer Kristianstad AB.

Valberedning

Jennie Åhlander och Ola Danielsson.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 6 protokollförda sammanträden exklusive konstituerande möte.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Höjning av avgifter är genomförd i december 2025. Ytterligare höjning väntas efter årsstämman 2026.

Föreningen har vid årets slut 4 240 000 kr i långfristiga skulder och drygt 430 000 kr i likvida medel på banken.

Medel som frigörs vid försäljning av lägenheten som innehas av föreningen kommer oavkortat gå till amortering och/eller underhåll av fastigheten. Värdet på den lägenhet som föreningen innehar beräknas vid en försäljning och upplåtelse med bostadsrätt uppgå till ca 2,3 Mkr, vid en försiktig värdering då priserna i fastigheten, vid senaste försäljningarna ligger på 20 000-26 000 kr/kvm.

Årets resultat visar en förlust på 161 704 kr. Årets förlust är direkt kopplad till högre räntor samt renovering av fasad - vilket inte är en återkommande löpande kostnad.

Genom amortering och hyreshöjningar är styrelsens uppfattning att dessa åtgärder är tillräckliga för att säkerställa föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Avskrivningen är linjär på 100 år med 1 % avskrivning per år. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet/kassaflöde.

Avsättningar till underhållsfond har i år gjorts med 340 000 kr vilket är en anpassning till den av styrelsen antagna underhållsplanen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kkr 2022
Nettoomsättning	2 085	2 046	1 962	1 934
Resultat efter finansiella poster	-162	-330	-203	229
Balansomslutning	34 887	35 425	36 201	36 484
Soliditet %	61	60	60	60
Kassalikviditet %	5	12,8	65	66
Sparande/kvm	47 kr	130 kr	180 kr	180 kr
Skuldsättning/kvm	4 502 kr	4 606 kr	4 710 kr	4 813 kr
Årsavgifter/kvm	689 kr	671 kr	647 kr	641 kr
Räntekänslighet	6,81	6,63	7,06	7,32
Energikostnad/kvm	227 kr	223 kr	193 kr	175 kr

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	22 414 878	4 501 119	1 903 626	-7 160 275	-330 244
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-330 244	330 244
Avs yttre underhållsfond			340 000	-340 000	
Årets resultat					-161 704
Vid årets slut	22 414 878	4 501 119	2 243 626	-7 830 519	-161 704

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor - 7 992 223, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-7 830 519
årets resultat	-161 704
Totalt	-7 992 223
disponeras för	
avsättning yttre underhållsfond	340 000
balanseras i ny räkning	-8 332 223
Summa	-7 992 223

Summan på raden ansamlad förlust ovan är till stor del en avsättning gjord till initial reparationsfond i föreningen som bokats över eget kapital.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 085 028	2 046 037
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 085 028	2 046 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 491 131	-1 564 421
Övriga externa kostnader		-126 801	-179 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-300 269	-300 269
Summa rörelsekostnader		-1 918 201	-2 044 140
Rörelseresultat		166 827	1 897
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 531	-332 143
Summa finansiella poster		-328 531	-332 141
Resultat efter finansiella poster		-161 704	-330 244
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-161 704	-330 244
Skatter			
Årets resultat		-161 704	-330 244

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	34 400 603	34 700 872
Summa materiella anläggningstillgångar		34 400 603	34 700 872
Summa anläggningstillgångar		34 400 603	34 700 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 667	11 958
Övriga fordringar		44	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 324	30 210
Summa kortfristiga fordringar		56 035	42 353
Kassa och bank			
Kassa och bank		430 071	681 444
Summa kassa och bank		430 071	681 444
Summa omsättningstillgångar		486 106	723 797
SUMMA TILLGÅNGAR		34 886 709	35 424 669

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 915 997	26 915 997
Yttre underhållsfond		2 243 626	1 903 626
Summa bundet eget kapital		29 159 623	28 819 623
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 830 519	-7 160 275
Årets resultat		-161 704	-330 244
Summa fritt eget kapital		-7 992 223	-7 490 519
Summa eget kapital		21 167 400	21 329 104
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 240 000	8 425 620
Summa långfristiga skulder		4 240 000	8 425 620
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 010 625	5 129 905
Förskott från kunder		-	52 589
Leverantörsskulder		80 099	114 590
Skatteskulder		124 098	119 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264 487	253 758
Summa kortfristiga skulder		9 479 309	5 669 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 886 709	35 424 669

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-161 704	-330 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	300 269	300 269
	<u>138 565</u>	<u>-29 975</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	138 565	-29 975
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 682	-771
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-71 356	-140 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 527	-171 736
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-304 900	-304 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-304 900	-304 900
Årets kassaflöde	-251 373	-476 636
Likvida medel vid årets början	681 444	1 158 080
Likvida medel vid årets slut	430 071	681 444

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och mark	100

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar exklusive varulager och pågående arbeten + Outnyttjad checkkredit) / Summa kortfristiga skulder

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivningar och årets kostnad för planerat underhåll)/antal kvm med bostadsrätt/hyresrätt

Skuldsättning/kvm

Räntebärande skulder/antal kvm med bostadsrätt

Årsavgift/kvm

Årsavgifter för bostadsrätt/antal kvm med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter för bostadsrätt
(Nyckeltalet visar hur många procent som årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procentenhet, för ett oförändrat resultat)

Energikostnad/kvm

(Kostnader för värme, el och vatten)/antal kvm med bostadsrätt/hyresrätt

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens samtliga intäkter redovisas som nettoomsättning.

93,3 % av intäkterna (92,7 % fg år) består av medlemmarnas årsavgifter.

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Periodiskt underhåll		413 107
El	196 954	197 541
Värme	308 974	291 697
Vatten & avlopp	163 576	166 341
Städning & renhållning	84 781	87 026
Reparation och underhåll av fastighet	529 193	191 204
Övriga fastighetskostnader	143 865	157 195
Skatt	63 788	60 310
Summa	1 491 131	1 564 421

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 116 460	38 116 460
	38 116 460	38 116 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 415 588	-3 115 319
-Årets avskrivning enligt plan	-300 269	-300 269
	-3 715 857	-3 415 588
Redovisat värde vid årets slut	34 400 603	34 700 872
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 800 000	10 800 000
Byggnader	37 000 000	31 000 000
Summa	47 800 000	41 800 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 240 000	8 425 620
	4 240 000	8 425 620

Amortering, samt lån som är rörliga eller konverteras inom ett år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	21 505 000	21 505 000
Summa ställda säkerheter	21 505 000	21 505 000

Underskrifter

Årsredovisningen fastställd 2026-04-13

Enligt datum för digital signering

Anders Jeppsson
StyrelseordförandeThomas Möller
LedamotTorgel Kristensson
LedamotBerit Möller
LedamotAnders Mohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum för digital signering

Per Tillström
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR Brf Hunden 2025.pdf
Checksumma: f3c1a739a5ddc5f503b38aa4346341f7fc1b06ba9a8a4e881b58a3bba4df32ee
Skickad: 2026-04-21 kl 17:21

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: ANDERS MOLIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-21 kl 17:37



Digitalt signerad av: BERIT MÖLLER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-21 kl 20:08



Digitalt signerad av: THOMAS MÖLLER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-21 kl 20:13



Digitalt signerad av: Karl Torgel Kristensson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-22 kl 06:49



Digitalt signerad av: ANDERS JEPPSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-22 kl 08:10

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Per Olof Tillström
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-22 kl 15:39

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>