



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hunden 11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hunden 11 med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 716406-4300 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 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. 2023-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	106
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2404
Totalt 19 objekt		2510

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
Andreas Harsten	Ordförande
Thomas Stedt	Vice ordförande
Maria Holmberg	Sekreterare
Åsa Petersson	Kassör
Tony Lindgren	Ledamot
Anneli Svensson	Ledamot
Louise Grönberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Harsten, Thomas Stedt, Tony Lindgren och Louise Grönberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Andreas Harsten, Tony Lindgren, Åsa Petersson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Alexandra Ong med Camilla Bakklund som suppleant (Borevision i Sverige AB) och föreningsvald revisor Bo Olsson med Einar Elmfors som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Conny Svensson (sammankallande) och Ann-Louise Harsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

C4 Energi	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Linus Settergren	trappstädning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Den för 2023 upprättade budgeten visade att höjningsbehov egentligen inte föreligger men mot bakgrund av en osäker ekonomisk framtid, både i vårt land och i omvärlden, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna för 2023 med 1% jmf med 2022.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 907 808 kr. Under året har föreningen amorterat 370 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-23, av Risberg Besiktningsbolaget AB. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Vårt svarta yttertak kommer att behöva bytas i framtiden då livslängden för detta har passerat. Balkongerna in mot gården behöver möjligen renoveras i framtiden. Någon årlig besiktning av de enskilda lägenheterna har inte genomförts under 2022 då det gjorts årligen under flera år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ommålningen av fönstren mot gården har genomförts. Avsaltningsanläggningen har reparerats.

Målning av fönstren in mot gården har avslutats. Några av fönstren visade sig vara i så dåligt skick att delar av dessa behöver bytas.

Den sedan tidigare beslutade installationen av hissar i befintliga trappuppgångar har genomförts. Vissa intrimningsbekymmer har förekommit men den senaste tiden har hissarna fungera felfritt.

Nytt låssystem för fastighetens ytterdörrar har installerats. Samtidigt utökades detta system med att även omfatta dörrarna in mot gården.

2018 och 2022 förnyat klotterskydd, installerat ny cirkulationspump till fjärrvärme och säkrat bristfälliga balkonger. 2021 installerades hissar i Lb 7a, 7b och Ög 12.

2012 Fasadrenovering mot gatan. Samtidigt målades fönster och dörrar.

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

Enligt vår underhållsplan ska vi under 2023 ommålning av trapphuset i Lb 7b utföras. 2024 ska fönster mot Lb och Ög målas samt möjligen utbyte av maskinpark i tvättstugan. Under 2025 ska en stam i Lb 7a (kök) bytas. 2026 ska säkerhetsdörrar till källaren installeras och värmeväxlare bytas. Utöver ovanstående kommer sannolikt några balkongdörrar att behöva bytas under de närmaste 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	282	291	297	320	269
Skuldsättning, kr/kvm	5 143	5 290	2 639	2 746	2 854
Räntekänslighet, %	8	9	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	144	143	123	125	148
Driftskostnad, kr/kvm	308	270	256	262	329
Årsavgifter, kr/kvm	632	632	626	620	608
Totala intäkter, kr/kvm	653	658	645	638	662
Nettoomsättning, tkr	1 636	1 634	1 617	1 596	1 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	270	-48	420	203
Soliditet, %	48	48	63	63	61

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	321 454	0	44 834	366 288
S:a bundet eget kapital, kr	12 430 804	0	44 834	12 475 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-378 812	270 440	-44 834	-153 207
Årets resultat, kr	270 440	-270 440	62 194	62 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-108 372	0	17 360	-91 013
S:a eget kapital, kr	12 322 432	0	62 194	12 384 625

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 166 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	-108 373
Årets resultat, kr	62 194
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 166
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-91 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-91 013

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 635 765	1 634 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 148	16 876
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 639 913	1 651 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-693 992	-677 586
Underhåll enligt plan	Not 5	-69 167	-64 596
Övriga externa kostnader	Not 6	-34 170	-39 428
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-49 940	-45 459
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-576 208	-396 240
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 423 477	-1 223 309
RÖRELSERESULTAT		216 436	427 718
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 263	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 505	-157 297
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-154 242	-157 278
ÅRETS RESULTAT		62 194	270 440

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	23 961 311	17 111 309
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	5 684 468
Summa materiella anläggningstillgångar		23 961 311	22 795 776
Summa anläggningstillgångar			
		23 961 311	22 795 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 235	27
Avräkningskonto HSB		135 486	133 969
Övriga kortfristiga fordringar		10 038	10 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 404	13 546
Summa kortfristiga fordringar		162 163	157 569
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	977 068	2 992 597
Summa kassa och bank		977 068	2 992 597
Summa omsättningstillgångar		1 639 231	3 150 167
SUMMA TILLGÅNGAR		25 600 543	25 945 943

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
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	366 288	321 454
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 475 638</u>	<u>12 430 804</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-153 207	-378 812
Årets resultat	62 194	270 440
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-91 013</u>	<u>-108 373</u>
Summa eget kapital	<u>12 384 625</u>	<u>12 322 431</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 545 117	12 012 344
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>10 545 117</u>	<u>12 012 344</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 362 691	1 265 464
Leverantörsskulder	71 829	121 214
Aktuell skatteskuld	Not 15 3 003	2 406
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 28 328	22 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 204 949	199 936
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 670 801</u>	<u>1 611 167</u>
Summa skulder	<u>13 215 918</u>	<u>13 623 511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>25 600 543</u>	<u>25 945 943</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	216 436	427 718
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	576 208	396 240
	<u>792 644</u>	<u>823 957</u>
Erhållen ränta	1 596	19
Erlagd ränta	-156 231	-152 609
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>638 009</u>	<u>671 367</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 410	-5 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 867	88 038
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>597 731</u>	<u>754 215</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 741 744	-5 684 468
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-1 741 744</u>	<u>-5 684 468</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-370 000	6 655 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-370 000</u>	<u>6 655 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 514 012	1 724 748
Likvida medel vid årets början	3 126 566	1 401 819
Likvida medel vid årets slut	<u>1 612 554</u>	<u>3 126 566</u>
	<u>-1 514 012</u>	<u>1 724 748</u>

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 520 088	1 520 088
Hysesintäkt lokaler	81 060	81 060
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	25 272	25 272
Övriga intäkter i verksamheten	1 380	1 308
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 965	6 423
	1 635 765	1 634 151
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	4 148	16 876
	4 148	16 876
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-65 507	-73 510
El	-32 385	-21 038
Uppvärmning	-274 650	-288 634
Vatten	-53 755	-49 906
Renhållning	-61 365	-67 597
TV, bredband, iptelefoni	-34 416	-33 432
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 848	0
Förvaltningskostnader	-98 915	-99 654
Försäkringar	-20 790	-14 854
Fastighetsskatt	-30 272	-28 872
Övriga driftskostnader	-90	-90
	-693 992	-677 586
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-51 989	-38 643
Underhåll installationer	0	-12 684
Underhåll huskropp utvändigt	-17 178	0
Underhåll övrigt	0	-13 269
	-69 167	-64 596
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 350	-12 175
Övriga förvaltningskostnader	-5 128	-6 525
Kostnader överlåtelse och panter	-9 678	-8 412
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 014	-5 880
Konsulter	0	-3 938
Förbrukningsinventarier	0	-2 499
	-34 170	-39 428
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-30 000	-33 000
Vicevärdsarvode	-7 000	0
Övriga personalkostnader	0	-675
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-11 940	-10 784
	-49 940	-45 459
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-576 208	-396 240
	-576 208	-396 240

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 972 703	18 972 703
Årets investering byggnader	7 426 211	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 770 744	3 770 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 169 658	22 743 447

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 632 138	-5 235 899
Årets avskrivningar byggnader	-576 208	-396 240
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 208 347	-5 632 138

Utgående redovisat värde

23 961 311 17 111 309

Redovisade värden byggnader	20 190 567	13 340 565
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	26 200 000
Lokaler		293 000	0	293 000	261 000
		19 493 000	7 800 000	27 293 000	26 461 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

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

Pågående nyanläggningar avsåg installation av hissar, fönstermålning och porttelefon/taggssystem. Klart under året till en total utgift av 7 426 211 kr.

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	5 280	4 951
Upplupna ränteintäkter	667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 458	8 595
	15 404	13 546

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-03-01	500 000	0
			500 000	0

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne	977 068	2 992 597
	977 068	2 992 597

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,97%	2024-07-28	1 887 557	18 000
SEB	3,19%	2023-03-20	895 464	690 000
SEB	1,79%	2023-10-28	1 337 227	50 000
Stadshypotek AB	0,83%	2026-01-30	6 825 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,71%	2030-03-25	1 962 560	12 000
			12 907 808	870 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 545 117**

Nästa års amortering av långfristig skuld 130 000

Lån som ska konverteras inom ett år 2 232 691

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 362 691**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,25%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 480 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 557 808

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 003	2 406
	3 003	2 406

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	11 400	10 200
Arbetsgivaravgifter	11 939	10 784
Övriga kortfristiga skulder	4 989	1 163
	28 328	22 147

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 053	46 141
Upplupna räntekostnader	6 515	6 241
Upplupen revision	12 400	11 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	137 512	135 754
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469	0
	204 949	199 936

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Harsten

.....
Anneli Svensson

.....
Maria Holmberg

.....
Thomas Stedt

.....
Tony Lindgren

.....
Åsa Petersson

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

Bo Olsson
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hunden 11, org.nr. 716406-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 identifierar.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 provar 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HARSTEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:45:05



TONY LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:36:56



THOMAS STEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 22:09:06



ANNELI SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 19:27:10



ÅSA PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 07:36:04



MARIA HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:17:52



BO OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:46:12



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:45:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 22:52:23



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:45:03



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 står något i årsredovisningen.