

Årsredovisning för

Brf Hunden

769619-3924

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Hunden intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kristianstad 2024-06-30



Anders Jeppsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hunden, 769619-3924, får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023.

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)

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
41 800 000	41 800 000	40 400 000	40 400 000	40 400 000	31 600 000	31 600 000

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
Hysesrätt	0 st	0 st	0 st	1 st

Tillkommer

1 förråd/återvinningsbyggnad
6 parkeringsplatser

Total bostadsarea 2 943 kvm

Underhåll

Årets underhåll

Renovering av trapphus på Föreningsgatan 9 A, vilket klassats som periodiskt underhåll och därmed påverkat den yttre underhållsfonden.

Under 2024 planeras renovering av trapphus på Lasarettboulevarden 5.

Därefter kommer stambyte, men sannolikt inte inom de närmaste 15 åren.
Formell underhållsplan finns inte.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Konnas Fastighetsskötsel 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.

W

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

Thomas Möller

Emmelie Norin

Berit Möller

Anders Mohlin

Hampus Nilsson

Torgel Kristensson

Martin Broms

Ordförande, ansvarig för uppföljning ekonomi

Ledamot, ekonomi och entreprenad

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Revisor

Johan Törnquist, Revisionsbyrån i 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. Mindre höjning av avgifter är genomförd i mars 2023. Ytterligare höjning väntas efter årsstämman 2024.

Föreningen har vid årets slut 12 700 000 kr i långfristiga skulder och knappt 1 160 000 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 203 408 kr. Årets förlust är direkt kopplad till högre räntor samt renovering av trapphuset - vilket inte är en återkommande löpande kostnad.

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 125 400 kr enligt stadgarna (minst 0,3% av taxeringsvärdet). Samtidigt har återföring gjorts med 432 566 kr avseende trapphusrenoveringen.

m

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	1 962	1 934	1 824	1 843
Resultat efter finansiella poster	-203	229	49	-1 383
Balansomslutning	36 201	36 484	37 058	38 764
Soliditet %	60	60	58	56
Kassalikviditet %	65	66,4	22	151
Sparande/kvm	180 kr	180 kr	117 kr	-371 kr
Skuldsättning/kvm	4 710 kr	4 813 kr	5 074 kr	5 676 kr
Årsavgifter/kvm	647 kr	641 kr	604 kr	610 kr
Räntekänslighet	7,06	7,32	8,75	9,68
Energikostnad/kvm	193 kr	175 kr	178 kr	147 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	2 498 499	-7 780 588	228 849
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				228 849	-228 849
Avs yttre underhållsfond			125 400	-125 400	
Återföring yttre underhållsfond			-432 566	432 566	
Årets resultat					-203 408
Vid årets slut	22 414 878	4 501 119	2 191 333	-7 244 573	-203 408

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -7 447 982, behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-7 244 574
årets resultat	-203 408
Totalt	-7 447 982
disponeras för	
avsättning yttre underhållsfond	-125 400
balanseras i ny räkning	-7 322 582
Summa	-7 447 982

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.

W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 961 645	1 933 742
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 961 645	1 933 742
Rörelsekostnader			
Periodiskt underhåll		-432 566	-
Övriga externa kostnader	2	-1 232 474	-1 228 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-300 269	-300 269
Summa rörelsekostnader		-1 965 309	-1 528 289
Rörelseresultat		-3 664	405 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 916	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 660	-176 604
Summa finansiella poster		-199 744	-176 604
Resultat efter finansiella poster		-203 408	228 849
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-203 408	228 849
Skatter			
Årets resultat		-203 408	228 849

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	35 001 141	35 301 410
Summa materiella anläggningstillgångar		35 001 141	35 301 410
Summa anläggningstillgångar		35 001 141	35 301 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 634	73 005
Övriga fordringar		138	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 810	26 432
Summa kortfristiga fordringar		41 582	99 485
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 158 080	1 083 369
Summa kassa och bank		1 158 080	1 083 369
Summa omsättningstillgångar		1 199 662	1 182 854
SUMMA TILLGÅNGAR		36 200 803	36 484 264

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		26 915 997	26 915 997
Yttre underhållsfond		2 191 333	2 498 499
Summa bundet eget kapital		29 107 330	29 414 496
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 244 574	-7 780 588
Årets resultat		-203 408	228 849
Summa fritt eget kapital		-7 447 982	-7 551 739
Summa eget kapital		21 659 348	21 862 757
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	12 695 525	12 840 425
Summa långfristiga skulder		12 695 525	12 840 425
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 164 900	1 324 900
Leverantörsskulder		314 613	100 966
Skatteskulder		114 996	110 186
Övriga skulder		2 146	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		249 275	245 030
Summa kortfristiga skulder		1 845 930	1 781 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 200 803	36 484 264

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiskt underhåll	432 566	-
El	114 767	199 857
Värme	329 415	212 117
Vatten & avlopp	123 602	103 813
Städning & renhållning	86 871	92 348
Reparation och underhåll av fastighet	301 215	374 726
Övriga fastighetskostnader	91 452	87 866
Försäkring & skatt	99 631	94 355
Övriga föreningskostnader	85 521	62 938
Summa	1 665 040	1 228 020

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 116 460	38 116 460
	<u>38 116 460</u>	<u>38 116 460</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 815 050	-2 514 781
-Årets avskrivning enligt plan	-300 269	-300 269
	<u>-3 115 319</u>	<u>-2 815 050</u>
Redovisat värde vid årets slut	35 001 141	35 301 410
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 800 000	10 800 000
Byggnader	31 000 000	31 000 000
Summa	41 800 000	41 800 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	11 475 925	11 620 825
	<u>11 475 925</u>	<u>11 620 825</u>

2

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	21 505 000	21 505 000
Summa ställda säkerheter	21 505 000	21 505 000

Underskrifter

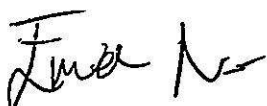
Kristianstad 2024-06-30



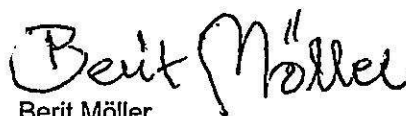
Anders Jeppsson
Styrelseordförande



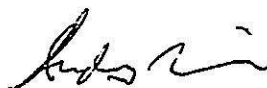
Thomas Möller
Ledamot



Emmelie Norin
Ledamot



Berit Möller
Ledamot



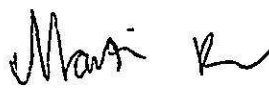
Anders Mohlin
Ledamot



Hampus Nilsson
Ledamot

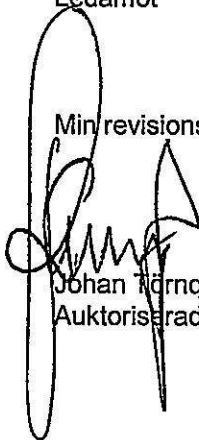


Torgel Kristensson
Ledamot



Martin Broms
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-08-12.



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hunden

Org.nr 769619-3924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hunden 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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.

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 BRF Hunden 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

nd

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:

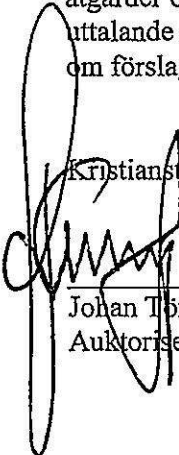
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2024-08-12



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor