



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 LF 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. 2025-03-31.

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	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Stedt	Ordförande	2023-05-18	
Jerker Bjurnemark	Ledamot	2024-04-15	
Maria Holmberg	Ledamot	2021-06-23	2024-04-15
Tony Lindgren	Ledamot	2020-04-29	
Ximena Ramos Salas	Ledamot	2023-05-18	
Åsa Petersson	Ledamot	2020-04-29	2024-04-15
Louise Grönberg	Ledamot	2023-05-18	
Kent Kristoffersson	Suppleant	2023-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Stedt, Ximena Ramos Salas och Louise Grönberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jerker Bjurnemark, Thomas Stedt och Louise Grönberg.

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

Valberedning har varit: Maria Hårsmar (sammankallande) och Eric Jönsjö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2022-08-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023. - Trapphuset i Lasarettboulevarden 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 utfört 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 fjärrvärmen 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 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 6 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	228	236	282	291	297
Skuldsättning, kr/kvm	4 690	4 796	5 143	5 290	2 639
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 897	5 007	5 370	5 523	2 755
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	4
Energikostnad, kr/kvm	192	169	144	143	123
Årsavgifter, kr/kvm	687	639	632	632	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	93	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	702	666	653	658	645
Nettoomsättning, tkr	1 754	1 657	1 636	1 634	1 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	-150	-351	62	270	-48
Soliditet, %	49	49	48	48	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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll, höjda räntekostnader och den allmänt höga inflationen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 546 015 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 228 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +5,0 % per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Upplåtelseavgifter, kr	3 590 100	0	0	3 590 100
Underhållsfond, kr	209 695	0	111 375	321 070
S:a bundet eget kapital, kr	12 319 045	0	111 375	12 430 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	65 580	-350 910	-111 375	-396 706
Årets resultat, kr	-350 910	350 910	-149 553	-149 553
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-285 330	0	-260 928	-546 259
S:a eget kapital, kr	12 033 715	0	-149 553	11 884 161

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 625 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	-285 331
Årets resultat, kr	-149 553
Reservation till underhållsfond, kr	-159 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 625
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-546 259

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-546 259

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 754 103	1 656 640
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 518	15 590
Summa Rörelseintäkter		1 761 621	1 672 230

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-994 994	-1 119 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 423	-42 533
Personalkostnader	Not 6	-16 935	-45 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-673 114	-673 114
Summa Rörelsekostnader		-1 734 466	-1 880 292

Rörelseresultat

27 154 **-208 062**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 488	12 641
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 196	-155 490
Summa Finansiella poster		-176 708	-142 848

Resultat efter finansiella poster

-149 553 **-350 910**

Resultat före skatt

-149 553 **-350 910**

Årets resultat

-149 553 **-350 910**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 22 615 083 23 288 197

*Summa Materiella anläggningstillgångar***22 615 083 23 288 197****Summa Anläggningstillgångar****22 615 083 23 288 197**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 433 1 235

Övriga kortfristiga fordringar

Not 9 10 450 10 222

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 14 061 13 290

*Summa Kortfristiga fordringar***25 944 24 747***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 11 1 386 941 1 106 926

*Summa Kassa och bank***1 386 941 1 106 926****Summa Omsättningstillgångar****1 412 886 1 131 673****Summa Tillgångar****24 027 969 24 419 870**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	12 109 350	12 109 350
Fond för yttre underhåll		321 070	209 695
Summa Bundet eget kapital		12 430 420	12 319 045

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-396 706	65 580
Årets resultat		-149 553	-350 910
Summa Ansamlad förlust		-546 259	-285 331

Summa Eget kapital

11 884 161 12 033 714

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 638 787	9 800 787
Summa Långfristiga skulder		9 638 787	9 800 787

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 133 021	2 237 021
Leverantörsskulder		77 664	103 160
Skatteskulder		1 756	2 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	20 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	292 579	221 378
Summa Kortfristiga skulder		2 505 020	2 585 369

Summa Skulder

12 143 807 12 386 156

Summa Eget kapital och skulder

24 027 969 24 419 870

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 27 154 -208 062

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 673 114 673 114

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 673 114 673 114

Erhållen ränta 19 488 13 308

Erlagd ränta -195 521 -155 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

524 236 322 403

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 197 1 263

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 22 976 40 706

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 21 779 41 969

Kassaflöde från den löpande verksamheten

546 015 364 372

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -266 000 -870 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -266 000 -870 000

Årets kassaflöde

280 015 -505 628

Likvida medel vid årets början 1 106 926 1 612 554

Likvida medel vid årets slut 1 386 941 1 106 926

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 627 416	1 535 292
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	25 272	25 272
	Hyror lokaler	89 718	88 803
	Hyror förbrukningsbaserad	1 786	1 539
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Övriga primära intäkter	10 598	5 734
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 754 790	1 656 640
	Avgiftsbortfall	-27	0
	Hysesbortfall	-660	0
	<i>Summa</i>	-687	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 754 103	1 656 640

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 518	15 590
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 518	15 590

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-111 224	-87 296
	Reparationer	-121 986	-137 294
	Planerat underhåll	-47 625	-270 593
	EI	-43 751	-51 902
	Uppvärmning	-363 432	-311 667
	Vatten	-74 784	-60 582
	Sophämtning	-72 752	-65 423
	Fastighetsförsäkring	-25 383	-22 702
	Kabel-TV och bredband	-30 192	-38 066
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-32 270	-31 532
	Förvaltningsavtalskostnader	-71 598	-42 228
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-994 994	-1 119 284

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-16 221	-17 460
	Extern revision	-13 300	-12 900
	Föreningsverksamhet	-3 625	-850
	Övriga förvaltningskostnader	-16 277	-11 323
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 423	-42 533
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	-27 000
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Övriga arvoden	-12 125	-7 000
	Sociala avgifter	-3 810	-10 361
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-16 935	-45 361
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-673 114	-673 114
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-673 114	-673 114

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 398 914	26 398 914
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 770 744	3 770 744
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	30 169 658	30 169 658
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 881 461	-6 208 347
	Årets avskrivningar	-673 114	-673 114
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-7 554 575	-6 881 461
	Utgående redovisat värde	22 615 083	23 288 197
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	293 000	293 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	27 293 000	27 293 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 650 000	13 650 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	13 650 000	13 650 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	10 450	10 222
	Summa Övriga fordringar	10 450	10 222
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	6 525	5 807
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 536	7 483
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 061	13 290
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 376 586	592 537
	Bankkonto 2	8 909	12 968
	Bankkonto 3	1 446	1 421
	Bankkonto 4	0	500 000
	Summa Kassa och bank	1 386 941	1 106 926

Not 12	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Medlemsinsatser</i>				
	Medlemsinsatser	8 519 250	8 519 250		
	Upplåtelseavgifter	3 590 100	3 590 100		
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	12 109 350	12 109 350		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank Hypotek AB	1,71%	2030-03-25	1 938 560	12 000
	SEB	3,06%	2025-07-28	1 860 557	0
	Stadshypotek AB	0,83%	2026-01-30	6 625 000	100 000
	SEB	3,06%	2025-07-28	110 464	0
	SEB	4,39%	2027-10-28	1 237 227	50 000
				11 771 808	162 000
	Långfristig del			9 638 787	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			162 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			1 971 021	
	Kortfristig del			2 133 021	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			162 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			648 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			1 878 560	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,72%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	0	20 860		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	0	20 860		
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	152 636	145 348		
	Upplupna räntekostnader	6 722	6 047		
	Övriga upplupna kostnader	133 221	69 983		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	292 579	221 378		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hunden 11

Org.nr 716406-4300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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 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 11 för räkenskapsåret 2024 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 2025-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Bo Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS STEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 14:20:35



TONY LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:41:06



LOUISE GRÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:43:39



JERKER BJURNEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:27:42



XIMENA RAMOS SALAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:32:09



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:33:12



BO OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:50:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:34:54



BO OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 09:45:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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