



ÅRSREDOVISNING 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 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. 2026-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Thomas Stedt	Ordförande
Mikael Stridh	Ledamot
Ximena Ramos Salas	Ledamot
Elisabeth Andersson	Ledamot
Kent Kristoffersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Kristoffersson.

Ledamoten Jerker Bjurnemark, vald till stämman 2026, valde att avgå i förtid 2025-09-11.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Stedt, Mikael Stridh och Elisabeth Andersson.

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 2025-05-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 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:

2025 - Underhållspolning av avlopssrören i hela föreningen.
- Relinig av avloppsrören i trappa Lasarettsboulevarden 7A.
- Ny tvättmaskin har installerats.
- Renovering av samliga fönster och dörrar mot Lasarettsboulevarden.

2023. - Trapphuset i Lasarettsboulevarden 7B har renoverats.
- Ny tvättmaskin har installerats.
- Ny entrédörr och lagerdörr har satts in hos Violas Design Blomsteraffär.

2022. - Samtliga fönster mot innergården har renoverats och målats.
- Ny porttelefon och inpasseringssystem har installerats.
- Ny avfuktare till torkrummet har installerats.
- Statusbesiktning av fastigheten 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 värmeväxlare 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:

- Renovering av fönster och dörrar mot Österlånggatan
- Översyn av balkonger mot innergården.
- Översyn av cykelskjul på innergården.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	283	228	236	282	291
Skuldsättning, kr/kvm	4 625	4 690	4 796	5 143	5 290
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 829	4 897	5 007	5 370	5 523
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	188	192	169	144	143
Årsavgifter, kr/kvm	721	687	639	632	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	733	702	666	653	658
Nettoomsättning, tkr	1 836	1 754	1 657	1 636	1 634
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	-150	-351	62	270
Soliditet, %	50	49	49	48	48

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 663 368 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 283 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 +7% per 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	8 519 250	0	0	8 519 250
Upplåtelseavgifter, kr	3 590 100	0	0	3 590 100
Underhållsfond, kr	321 070	0	114 135	435 205
S:a bundet eget kapital, kr	**12 430 420**	**0**	**114 135**	**12 544 555**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-396 706	-149 553	-114 135	-660 393
Årets resultat, kr	-149 553	149 553	-20 550	-20 550
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-546 259**	**0**	**-134 685**	**-680 943**
S:a eget kapital, kr	**11 884 161**	**0**	**-20 550**	**11 863 612**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 383 kr samt ianspråktagande skett med 45 248 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	-546 259
Årets resultat, kr	-20 550
Reservation till underhållsfond, kr	-159 383
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 248
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-680 944**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-680 944**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 835 604	1 754 103
Övriga rörelseintäkter		4 970	7 518
Summa Rörelseintäkter		**1 840 574**	**1 761 621**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-887 826	-994 994
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 482	-49 423
Personalkostnader	Not 5	-8 457	-16 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-684 446	-673 114
Summa Rörelsekostnader		**-1 666 211**	**-1 734 466**
Rörelseresultat		**174 363**	**27 154**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 203	19 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 115	-196 196
Summa Finansiella poster		**-194 913**	**-176 708**
Resultat efter finansiella poster		**-20 550**	**-149 553**
Resultat före skatt		**-20 550**	**-149 553**
Årets resultat		**-20 550**	**-149 553**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	22 552 669	22 615 083
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**22 552 669**	**22 615 083**
Summa Anläggningstillgångar		**22 552 669**	**22 615 083**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	1 433
Övriga kortfristiga fordringar		10 582	10 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 820	14 061
Summa Kortfristiga fordringar		**25 835**	**25 944**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 200 883	1 386 941
Summa Kassa och bank		**1 200 883**	**1 386 941**
Summa Omsättningstillgångar		**1 226 717**	**1 412 886**
Summa Tillgångar		**23 779 387**	**24 027 969**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 11	12 109 350	12 109 350
Fond för yttre underhåll		435 205	321 070
Summa Bundet eget kapital		**12 544 555**	**12 430 420**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-660 393	-396 706
Årets resultat		-20 550	-149 553
Summa Ansamlad förlust		**-680 943**	**-546 259**
Summa Eget kapital		**11 863 612**	**11 884 161**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 022 808	9 638 787
Summa Långfristiga skulder		**5 022 808**	**9 638 787**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 587 000	2 133 021
Leverantörsskulder		73 087	77 664
Skatteskulder		4 068	1 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	228 812	292 579
Summa Kortfristiga skulder		**6 892 967**	**2 505 020**
Summa Skulder		**11 915 775**	**12 143 807**
Summa Eget kapital och skulder		**23 779 387**	**24 027 969**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	174 363	27 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	684 446	673 114
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**684 446**	**673 114**
Erhållen ränta	6 203	19 488
Erlagd ränta	-201 643	-195 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**663 368**	**524 236**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	110	-1 197
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-65 505	22 976
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-65 395**	**21 779**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**597 973**	**546 015**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-622 032	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-622 032**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-162 000	-266 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-162 000**	**-266 000**
Årets kassaflöde	**-186 059**	**280 015**
Likvida medel vid årets början	**1 386 941**	**1 106 926**
Likvida medel vid årets slut	**1 200 883**	**1 386 941**

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.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	767 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, 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.

Definitioner nyckeltal
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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 708 812	1 627 416
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	25 272	25 272
	Hyror lokaler	94 440	89 718
	Hyror förbrukningsbaserad	1 788	1 786
	Övriga primära intäkter	5 292	10 598
	Summa Bruttoomsättning	**1 835 604**	**1 754 790**
	Avgiftsbortfall	0	-27
	Hyresbortfall	0	-660
	Avsatt till inre fond	0	0
	Summa	**0**	**-687**
	Summa Nettoomsättning	**1 835 604**	**1 754 103**

I årsavgiften ingår det värme, vatten och tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-174 717	-182 822
	Reparationer	-30 370	-121 986
	Planerat underhåll	-45 248	-47 625
	Försäkringsskador	-1 500	0
	El	-42 595	-43 751
	Uppvärmning	-352 249	-363 432
	Vatten	-77 649	-74 784
	Sophämtning	-73 074	-72 752
	Fastighetsförsäkring	-26 843	-25 383
	Kabel-TV och bredband	-28 998	-30 192
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 582	-32 270
	Summa Driftskostnader	**-887 826**	**-994 994**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-28 171	-16 221
	Extern revision	-14 013	-13 300
	Föreningsverksamhet	-961	-3 625
	Övriga förvaltningskostnader	-42 338	-16 277
	Summa Övriga externa kostnader	**-85 482**	**-49 423**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-7 000	-12 125
	Sociala avgifter	-1 457	-3 810
	Övriga personalkostnader	0	-1 000
	Summa Personalkostnader	**-8 457**	**-16 935**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-684 446	-673 114
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-684 446**	**-673 114**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 398 914	26 398 914
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 770 744	3 770 744
	Årets investeringar	622 032	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**30 791 690**	**30 169 658**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 554 575	-6 881 461
	Årets avskrivningar	-684 446	-673 114
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 239 021**	**-7 554 575**
	Utgående redovisat värde	**22 552 669**	**22 615 083**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 800 000	19 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	355 000	293 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**32 955 000**	**27 293 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	13 650 000	13 650 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**13 650 000**	**13 650 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	622 032	0
	Omklassificering till byggnad	-622 032	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**0**

Årets investeringar avsåg relining och fönstermålning.

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	0	6 525
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 820	7 536
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**13 820**	**14 061**

Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	1 186 412	1 376 586
	Bankkonto 2	13 024	8 909
	Bankkonto 3	1 446	1 446
	Summa Kassa och bank	**1 200 883**	**1 386 941**

Not 11	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	8 519 250	8 519 250
	Upplåtelseavgifter	3 590 100	3 590 100
	Summa Medlemsinsatser	**12 109 350**	**12 109 350**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB	4,39%	2027-10-28	1 187 227	50 000
SEB	2,93%	2028-12-28	110 464	0
Stadshypotek AB	0,83%	2026-01-30	6 525 000	100 000
SEB	2,93%	2028-12-28	1 860 557	0
Swedbank Hypotek AB	1,71%	2030-03-25	1 926 560	12 000
			11 609 808	**162 000**

Långfristig del	5 022 808
Nästa års amortering av långfristig skuld	62 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 525 000
Kortfristig del	6 587 000
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	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 339	152 636
	Upplupna räntekostnader	6 194	6 722
	Övriga upplupna kostnader	67 279	133 221
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**228 812**	**292 579**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02. 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
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hunden 11 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hunden 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Kristianstad den 2026-

Johan Törnquist	Bo Olsson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Stedt
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:17:16

Mikael Stridh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:09:05

Ximena Ramos Salas
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:53:56

Elisabeth Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:53:57

Johan Törnquist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:20:47

Bo Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:41:19

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Hunden 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Törnquist
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 07:22:24

Bo Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:39:34

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.