



# Styrelsen för Brf Hunden 11

Org.nr: 716406-4300

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hunden 11 får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1907 på fastigheten Hunden 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Lasarettboulevarden 7, 7A, 7B och Österlånggatan 12.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-------|--------------------|
| 1     | 1     | 55                 |
| 2     | 2     | 130                |
| 4     | 3     | 358                |
| 5     | 11    | 1 656              |
| 6     | 1     | 205                |
|       | 18    | 2 404              |

|                    |   |     |
|--------------------|---|-----|
| Lokaler, hyresrätt | 1 | 106 |
|--------------------|---|-----|

##### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-14, varvid 16 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående fasad- och balkongrenovering hölls den 2019-03-17, varvid 18 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att genomföra balkongrenoveringen men inte fasadrenoveringen.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                  |                                                                             |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Andreas Harsten  | ordförande, vald till stämman 2021                                          |
| Bernhard Spitzer | vice ordförande, vald till stämman 2020                                     |
| Brita Larsson    | sekreterare, vald till stämman 2020 (avgått under året p.g.a. flytt)        |
| Isabell Nilsson  | kassör, vald till stämman 2021                                              |
| Sten Nachenius   | styrelseledamot, vald till stämman 2020                                     |
| Magnus Persson   | styrelseledamot, vald till stämman 2020                                     |
| Amanda Stedt     | styrelsesuppleant, vald till stämman 2021 (sekreterare efter Brita Larsson) |

Av föreningen vald revisor har varit Bo Olsson samt revisor från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Konny Svensson och Douglas Svensson med Konny Svensson som sammankallande.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer                         | Avtalstyp                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| C4 Energi                            | elavtal                           |
| C4 Energi                            | uppvärmning med fjärrvärme        |
| ComHem                               | kabel-TV                          |
| ComHem                               | bredband                          |
| HSB Skåne                            | ekonomisk och teknisk förvaltning |
| Maria Möllerstedt-Svensson           | trappstädning                     |
| Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad | fastighetsförsäkring (fullvärde)  |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande av Andreas Harsten, Sten Nachenius och Magnus Persson.

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av fastighetens balkonger har utförts av Hoby Mur & Puts. Nya plåtbleck för trösklarna till balkongerna har färdigställts. Senaste besiktning av lägenheterna slutfördes 2019-01-16. Vid besiktningen framkom inga allvarliga brister och de mindre felen planeras att åtgärdas under 2020.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

2018 Förnyat klotterskydd, installerat ny cirkulationspump till fjärrvärme och säkrat bristfälliga balkonger.  
2012 Fasadenovering mot gatan.

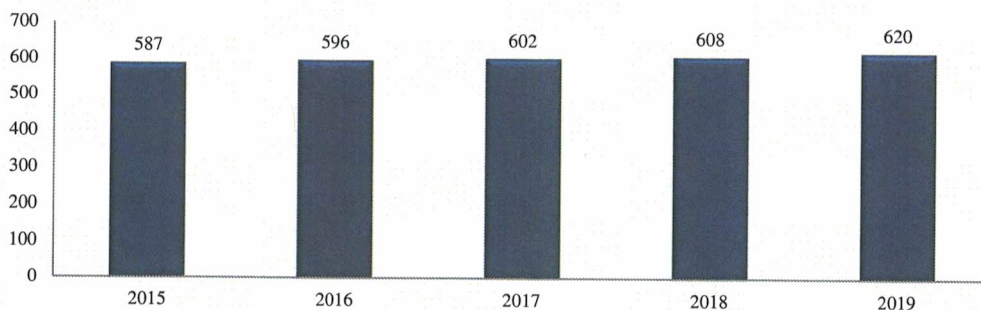
De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2020 Renovering av de balkongdörrar som vid besiktning visat sig behöva detta.  
2020 Ommålning av ytterdörrar mot Lasarettboulevarden och Österlånggatan.  
2021 Ommålning av fönster mot innergården.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 620 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 892 808 kr. Under året har föreningen amorterat 270 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.



## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 34 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 7  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 8  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 33 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2019    | 2018   | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 596   | 1 553  | 1 539  | 1 525  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 420     | 203    | 349    | 159    |
| Eget kapital, tkr                                  | 12 096  | 11 676 | 11 473 | 11 125 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 26 461  | 21 870 | 21 870 | 21 870 |
| -varav byggnad, tkr                                | 18 061  | 15 070 | 15 070 | 15 070 |
| Soliditet                                          | 63%     | 61%    | 60%    | 58%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 620     | 608    | 602    | 596    |
| Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta          | 688     | 598    | 588    | 582    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 2 867   | 2 980  | 3 104  | 3 215  |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 44      | 41     | 32     | 41     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 26%     | 33%    | 34%    | 35%    |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | -52 200 | 21     | 21     | 17     |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 0       | 37     | 0      | 0      |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 159     | 151    | 151    | 151    |

## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 8 519 250            | 3 590 100               | 398 213                 | -1 034 178             | 202 796           | 11 676 181 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | 202 796                | -202 796          | 0          |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 52 200                  | -52 200                |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | 0                       | 0                      |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 420 292           | 420 292    |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 8 519 250            | 3 590 100               | 450 413                 | -883 582               | 420 292           | 12 096 473 |



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | -831 382 |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut                          | 0        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -52 200  |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 0        |
| Årets resultat                                                                               | 420 292  |
| Summa till stämmans förfogande                                                               | -463 291 |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | 0        |
| Balanseras i ny räkning                         | -463 291 |

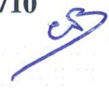


## Resultaträkning

|                                                            |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 596 134                | 1 553 021                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 4 990                    | 107 520                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 601 124</b>         | <b>1 660 541</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -656 373                 | -826 253                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -35 043                  | -20 516                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | 0                        | -93 114                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | 0                        | -38 481                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -382 012                 | -379 402                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 073 429</b>        | <b>-1 357 766</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>527 696</b>           | <b>302 775</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 504                      | 575                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -107 908                 | -100 554                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-107 404</b>          | <b>-99 979</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>420 292</b>           | <b>202 796</b>           |

## Tilläggsupplysning

|                                              |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 420 292        | 202 796        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -52 200        | -52 200        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0              | 93 114         |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>368 092</b> | <b>243 710</b> |



| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 17 903 788        | 16 720 310        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 10 | 0                 | 36 813            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>17 903 788</b> | <b>16 757 123</b> |

### Summa anläggningstillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>17 903 788</b> | <b>16 757 123</b> |
|-------------------|-------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 1 190          | 0              |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 133 969        | 133 969        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 10 027         | 10 027         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 8 240          | 8 088          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>153 426</b> | <b>152 084</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                |                |
|---------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 12 | 500 000        | 500 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |

#### Bank

|                             |        |         |           |
|-----------------------------|--------|---------|-----------|
| <b>Summa kassa och bank</b> | Not 13 | 650 337 | 1 666 831 |
|                             |        | 650 337 | 1 666 831 |

### Summa omsättningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>1 303 763</b> | <b>2 318 915</b> |
|------------------|------------------|

### Summa tillgångar

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| <b>19 207 551</b> | <b>19 076 038</b> |
|-------------------|-------------------|

*es*

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 8 519 250         | 8 519 250         |
| Upplåtelseavgifter               | 3 590 100         | 3 590 100         |
| Fond för yttre underhåll         | 450 413           | 398 213           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>12 559 763</b> | <b>12 507 563</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat             | -883 582        | -1 034 178      |
| Årets resultat                  | 420 292         | 202 796         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-463 291</b> | <b>-831 382</b> |

### Summa eget kapital

Not 14 **12 096 472** **11 676 181**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 6 622 808        | 6 892 808        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>6 622 808</b> | <b>6 892 808</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 270 000        | 270 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 40 598         | 47 675         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 16 | 930            | 300            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 1 163          | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 175 580        | 189 074        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>488 271</b> | <b>507 049</b> |

### Summa skulder

**7 111 079** **7 399 857**

### Summa eget kapital och skulder

**19 207 551** **19 076 038**



## Kassaflödesanalys

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 420 292 202 796

### Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 382 012 379 402  
Kassaflöde från löpande verksamhet 802 304 582 198  
(före förändring av rörelsekapital)

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -1 342 2 554  
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -18 778 -2 967  
Kassaflöde från löpande verksamhet 782 184 581 785

### Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -1 528 677 -19 125  
Kassaflöde från investeringsverksamhet -1 528 677 -19 125

### Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -270 000 -299 300  
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -270 000 -299 300

**Årets kassaflöde -1 016 493 263 360**

**Likvida medel vid årets början 2 300 800 2 037 440**

**Likvida medel vid årets slut 1 284 306 2 300 800**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.





HSB - där möjligheterna bor

Brf Hunden 11  
Org nr 716406-4300

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,8% - 6,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 767 tkr.



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                    | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                               | 1 490 136                | 1 460 928                |
|       | Hysesintäkt lokaler                                | 72 954                   | 63 408                   |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 25 272                   | 25 272                   |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                     | 330                      | 0                        |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter         | 7 442                    | 3 413                    |
|       |                                                    | <b>1 596 134</b>         | <b>1 553 021</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                             |                          |                          |
|       | Försäkringsersättning                              | 0                        | 103 298                  |
|       | Övrigt                                             | 4 990                    | 4 222                    |
|       |                                                    | <b>4 990</b>             | <b>107 520</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                    |                          |                          |
|       | Reparationer                                       | -96 142                  | -219 250                 |
|       | El                                                 | -19 358                  | -17 264                  |
|       | Uppvärmning                                        | -251 136                 | -310 738                 |
|       | Vatten                                             | -43 403                  | -42 534                  |
|       | Renhållning                                        | -59 011                  | -49 935                  |
|       | TV, bredband, iptelefoni                           | -32 282                  | -31 688                  |
|       | Förvaltningskostnader                              | -108 915                 | -105 304                 |
|       | Försäkringar                                       | -18 731                  | -22 775                  |
|       | Fastighetsskatt                                    | -27 396                  | -26 766                  |
|       |                                                    | <b>-656 373</b>          | <b>-826 253</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                           |                          |                          |
|       | Extern revisionsarvode                             | -10 563                  | -8 394                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                       | -200                     | -951                     |
|       | Kostnader överlåtelse och panter                   | -10 827                  | -5 910                   |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto      | -5 128                   | -5 216                   |
|       | Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso            | -8 325                   | -45                      |
|       |                                                    | <b>-35 043</b>           | <b>-20 516</b>           |
| Not 6 | Underhåll enligt plan                              |                          |                          |
|       | Underhåll övrigt                                   | 0                        | -93 114                  |
|       |                                                    | <b>0</b>                 | <b>-93 114</b>           |
| Not 7 | Personalkostnader                                  |                          |                          |
|       | Arvode till styrelsen                              | 0                        | -30 000                  |
|       | Revisionsarvode                                    | 0                        | -1 000                   |
|       | Sociala avgifter                                   | 0                        | -7 481                   |
|       |                                                    | <b>0</b>                 | <b>-38 481</b>           |
| Not 8 | Avskrivningar                                      |                          |                          |
|       | Byggnader                                          | -382 012                 | -379 402                 |
|       |                                                    | <b>-382 012</b>          | <b>-379 402</b>          |

| Not 9                                                                                                      |         | Byggnader och mark |           | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------|------------|------------|
| Värdet utgörs av anskaffningskostnaden<br>Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2122 |         |                    |           |            |            |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                                                                            |         |                    |           |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                       |         |                    |           | 17 407 213 | 17 407 213 |
| Omklassificering                                                                                           |         |                    |           | 36 813     | 0          |
| Årets investering byggnader                                                                                |         |                    |           | 1 528 677  | 0          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                            |         |                    |           | 3 770 744  | 3 770 744  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                   |         |                    |           | 22 743 447 | 21 177 957 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan                                                                     |         |                    |           |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                                                                           |         |                    |           | -4 457 647 | -4 078 245 |
| Årets avskrivningar byggnader                                                                              |         |                    |           | -382 012   | -379 402   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan                                                            |         |                    |           | -4 839 659 | -4 457 647 |
| Utgående bokfört värde                                                                                     |         |                    |           | 17 903 788 | 16 720 310 |
| Bokförda värden byggnader                                                                                  |         |                    |           | 14 133 044 | 12 949 566 |
| Bokförda värden mark                                                                                       |         |                    |           | 3 770 744  | 3 770 744  |
| Fastighetsbeteckning:                                                                                      |         | Hunden 11          |           |            |            |
| Taxeringsvärde                                                                                             | Värdeår | Byggnad            | Mark      | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                                                                                          | 1930    | 17 800 000         | 8 400 000 | 26 200 000 | 21 600 000 |
| Lokaler                                                                                                    |         | 261 000            | 0         | 261 000    | 270 000    |
|                                                                                                            |         | 18 061 000         | 8 400 000 | 26 461 000 | 21 870 000 |

|                                        |  |  |                         |        |
|----------------------------------------|--|--|-------------------------|--------|
| Not 10                                 |  |  | Pågående nyanläggningar |        |
| Ingående värde pågående nyanläggningar |  |  | 36 813                  | 17 688 |
| Årets Investering                      |  |  | 0                       | 19 125 |
| Omklassificering till Byggnader & Mark |  |  | -36 813                 | 0      |
| Utgående värde pågående nyanläggningar |  |  | 0                       | 36 813 |

|                                   |  |  |                                              |       |
|-----------------------------------|--|--|----------------------------------------------|-------|
| Not 11                            |  |  | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |       |
| Förutbetald kabel-TV och bredband |  |  | 8 240                                        | 8 088 |
|                                   |  |  | 8 240                                        | 8 088 |

|                            |  |           |                          |         |
|----------------------------|--|-----------|--------------------------|---------|
| Not 12                     |  |           | Kortfristiga placeringar |         |
|                            |  | Räntesats | Konv.datum               |         |
| Placeringskonto Sparbanken |  | 0,10%     | 2020-02-03               | 500 000 |
|                            |  |           |                          | 500 000 |

|                                    |  |  |         |           |
|------------------------------------|--|--|---------|-----------|
| Not 13                             |  |  | Bank    |           |
| Sparbanken Skåne transaktionskonto |  |  | 649 326 | 1 666 324 |
| Sparbanken Skåne                   |  |  | 1 011   | 507       |
|                                    |  |  | 650 337 | 1 666 831 |

CB

#### Not 14 Eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 8 519 250            | 3 590 100               | 398 213                 | -1 034 178             | 202 796        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 202 796                | -202 796       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 52 200                  | -52 200                |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | 0                       | 0                      |                |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | 420 292        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 8 519 250            | 3 590 100               | 450 413                 | -883 582               | 420 292        |

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut          | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års<br>amortering |
|-----------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------------|
| SEB Bolånebetalningar |              | 1,28%     | 2020-07-28 | 1 941 557        | 18 000                  |
| SEB Bolånebetalningar |              | 1,72%     | 2022-07-28 | 1 465 464        | 190 000                 |
| SEB Bolånebetalningar |              | 1,79%     | 2023-10-28 | 1 487 227        | 50 000                  |
| Swedbank Hypotek AB   |              | 1,29%     | 2020-03-25 | 1 998 560        | 12 000                  |
|                       |              |           |            | <b>6 892 808</b> | <b>270 000</b>          |

|                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>6 622 808</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,49%            |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 1 080 000        |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 5 542 808        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej              |

#### Ställda säkerheter

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 10 750 000        | 10 750 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>10 750 000</b> | <b>10 750 000</b> |

#### Not 16 Aktuell skatteskuld

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 930        | 300        |
|                             | <b>930</b> | <b>300</b> |

#### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

|                             |              |          |
|-----------------------------|--------------|----------|
| Övriga kortfristiga skulder | 1 163        | 0        |
|                             | <b>1 163</b> | <b>0</b> |



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

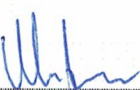
|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 34 966         | 42 800         |
| Upplupna räntekostnader                 | 6 050          | 6 476          |
| Upplupen revision                       | 8 000          | 8 000          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror      | 126 564        | 131 798        |
|                                         | <b>175 580</b> | <b>189 074</b> |

Kristianstad 30/3 2020

  
Andreas Harsten

  
Bernhard Spitzer

  
Isabell Nilsson

  
Magnus Persson

  
Sten Nachenius

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 4-18

  
Bo Olsson

Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hunden 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 18/4-2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Bo Olsson  
Av föreningen vald revisor