



Årsredovisning 2025

HSB Brf Nordväst i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DB



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nordväst i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 10	1952-01-01	1954
Lammet 9	1952-01-01	1957

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.. 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
11	lokaler (hyresrätt)	202
51	p-platser	0
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 596
29	garageplatser	532
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
Totalt 222 objekt		7 484

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 89 st 2 rok, 3 st 3 rok.

DB CR

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
David Bengtsson	Ordförande
Bengt Nilsson	Sekreterare
Ulf Tegnander	Vice ordförande
Kjell Andersson	Ledamot
Sven-Erik Persson	Ledamot
Ludwig Muehler	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Tegnander och Sven-Erik Persson samt suppleant Ludwig Muehler.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Nilsson, Ulf Tegnander, Kjell Andersson och David Bengtsson.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ledamöter i styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-10-14.

Under 2025 avslutades reningen. Slutbesiktning genomfördes i oktober/november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Fönsterbyte
2004	Stambyte
2007	Takrenovering Vångavägen 32
2009-10	Balkongrenovering med inglasning
2016	Byte av entredörrar
2018	Tak- och fasadrenovering Stallgatan 4 och 6
2019	Separering av dag- och spillvattenledningar, ny ytterbelysning
2020	Byte av undercentral och injustering av värmesystemet inklusive värmeledning och radiatorer
2024	Relining av avloppsledningar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte till led-belysning
2026	Undersökning av källartrapporna och eventuell åtgärd.
2027	Byte av garageportar
2028	Byte dränledning
2029	Byte värmeledningar

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	186	209	232	282	280
Skuldsättning, kr/kvm	4 115	4 109	4 215	4 275	4 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 562	4 556	4 673	4 740	4 880
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	252	237	222	202	208
Årsavgifter, kr/kvm	964	947	910	884	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	95	95	90
Totala intäkter, kr/kvm	925	893	852	839	878
Nettoomsättning, tkr	6 819	6 677	6 425	6 265	6 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	278	584	820	839
Soliditet, %	17	16	16	15	13

DBR

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	153 755	0	0	153 755
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 927 479	0	165 265	2 092 744
S:a bundet eget kapital, kr	2 081 234	0	165 265	2 246 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 154 707	277 805	-165 265	4 267 248
Årets resultat, kr	277 805	-277 805	22 308	22 308
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 432 512	0	-142 957	4 289 556
S:a eget kapital, kr	6 513 746	0	22 308	6 536 055

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 735 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	4 432 513
Årets resultat, kr	22 308
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 289 556

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 289 556

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

DB

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 818 537	6 677 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 428	8 317
Summa Rörelseintäkter		6 920 964	6 685 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 538 409	-4 328 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 055	-133 920
Personalkostnader	Not 6	-101 516	-92 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 171 149	-1 044 708
Summa Rörelsekostnader		-6 060 129	-5 599 654
Rörelseresultat		860 836	1 085 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 255	57 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 783	-865 796
Summa Finansiella poster		-838 528	-808 087
Resultat efter finansiella poster		22 308	277 805
Resultat före skatt		22 308	277 805
Årets resultat		22 308	277 805

DB R

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	36 120 820	32 756 828
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	4 005 766
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 120 820	36 762 594

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		36 121 320	36 763 094

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	34 835	8 636
Aktuell skattefordran		7 013	17 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	59 612	1 064 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 717	39 262
Summa Kortfristiga fordringar		128 177	1 130 397

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 019 934	0
Summa Kortfristiga placeringar		1 019 934	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 327 981	1 803 752
Summa Kassa och bank		1 327 981	1 803 752
Summa Omsättningstillgångar		2 476 092	2 934 149

Summa Tillgångar		38 597 412	39 697 243
------------------	--	------------	------------

DB

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		2 092 744	1 927 479
Summa Bundet eget kapital		2 246 499	2 081 234

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 267 248	4 154 707
Årets resultat		22 308	277 805
Summa Fritt eget kapital		4 289 556	4 432 513

Summa Eget kapital

6 536 055 **6 513 747**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 480 674	23 634 298
Summa Långfristiga skulder		17 480 674	23 634 298

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 315 249	7 119 499
Leverantörsskulder		341 034	1 505 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	50 758	52 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	873 643	872 591
Summa Kortfristiga skulder		14 580 683	9 549 198

Summa Skulder

32 061 357 **33 183 496**

Summa Eget kapital och skulder

38 597 412 **39 697 243**

DB R

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	860 836	1 085 892
-----------------	---------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 171 149	1 044 708
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 171 149	1 044 708
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	14 779	70 221
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-855 922	-859 300
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 190 841	1 341 521
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 374	13 860
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 162 125	1 354 175
---	------------	-----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 165 499	1 368 035
--	-------------------	------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 342	2 709 556
---	---------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-529 375	-4 005 766
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-529 375	-4 005 766
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	42 126	-788 624
--	--------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	42 126	-788 624
--	---------------	-----------------

Årets kassaflöde	-461 907	-2 084 834
-------------------------	-----------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	2 823 686	4 908 519
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	2 361 779	2 823 686
-------------------------------------	------------------	------------------

DBA

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 inanspråktagande 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.

DB R

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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 möta 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.

QBR

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 464 676	6 347 208
	Årsavgifter lokaler	42 876	42 036
	Hyror lokaler	32 504	31 597
	Hyror garage och parkeringsplatser	266 045	250 445
	Hyror övrigt	0	1 155
	Övriga primära intäkter	54 384	43 911
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 860 485	6 716 352
	Hysesbortfall	-41 948	-39 123
	<i>Summa</i>	-41 948	-39 123
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 818 537	6 677 229

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	102 428	8 317
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	102 428	8 317

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 351 922	-1 264 103
	Snö och halk-bekämpning	-37 407	-46 594
	Reparationer	-296 052	-337 851
	Planerat underhåll	-195 735	-241 250
	Försäkringsskador	0	-63 000
	El	-163 128	-182 837
	Uppvärmning	-1 131 705	-1 027 132
	Vatten	-590 407	-560 206
	Sophämtning	-191 117	-200 268
	Fastighetsförsäkring	-102 659	-97 292
	Kabel-TV och bredband	-74 136	-58 284
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-246 175	-241 350
	Övriga driftkostnader	-157 966	-8 181
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 538 409	-4 328 348

DB R

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-86
Administrationskostnader	-97 298	-62 606
Extern revision	-18 275	-16 075
Konsultkostnader	-60 075	-9 250
Medlemsavgifter	-40 300	-40 300
Föreningsverksamhet	-5 985	-4 635
Övriga förvaltningskostnader	-27 122	-968
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 055	-133 920

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Personalkostnader

Arvode styrelse	-75 699	-67 700
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-19 817	-18 978
<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 516	-92 678

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 091 907	-965 466
Avskrivning på markanläggning	-79 242	-79 242
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 171 149	-1 044 708

DB R

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 140 792	45 140 792
Ingående anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 962 089	3 962 089
Årets investeringar	4 535 141	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	53 746 542	49 211 401

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-16 454 573	-15 409 865
Årets avskrivningar	-1 171 149	-1 044 708
Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 625 722	-16 454 573
Utgående redovisat värde	36 120 820	32 756 828

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 360 000	1 557 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	566 000	519 000
Summa	91 926 000	76 476 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 527 750	36 527 750
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	36 527 750	36 527 750

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	34 835	8 636
Summa Kundfordringar	34 835	8 636

DB ok

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	13 864	1 019 934
	Övriga fordringar	45 748	44 832
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	59 612	1 064 766
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	25 891	24 985
	Upplupna ränteintäkter	476	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350	14 277
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 717	39 262
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 019 934	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 019 934	0
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 327 981	1 803 752
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 327 981	1 803 752
Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	153 755	153 755
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	153 755	153 755

DB R

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	4,14%	2028-02-10	3 970 005	46 500
Sparbanken Skåne AB	3,99%	2026-05-10	1 971 600	42 400
Sparbanken Skåne AB	3,99%	2026-05-10	3 980 400	85 600
SBAB Bank AB	2,89%	2026-08-17	4 529 375	76 500
SBAB Bank AB	3,15%	2026-05-11	2 136 000	48 000
Stadshypotek AB	2,85%	2028-12-01	4 582 500	30 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-23	496 250	3 750
Sparbanken Skåne AB	3,39%	2029-02-10	3 982 293	45 124
Sparbanken Skåne AB	3,67%	2029-02-10	947 500	30 000
SBAB Bank AB	1,04%	2027-10-11	4 200 000	50 000
			30 795 923	457 874

Långfristig del	17 480 674
Nästa års amortering av långfristig skuld	201 624
Lån som ska konverteras inom ett år	13 113 625
Kortfristig del	13 315 249
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	457 874
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 831 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 973	57
Källskatt	-21	-21
Inre fond	51 997	51 997
Övriga kortfristiga skulder	-4 191	1
<i>Summa Övriga skulder</i>	50 758	52 034

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	601 118	543 722
Upplupna räntekostnader	33 847	35 986
Övriga upplupna kostnader	238 678	292 883
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	873 643	872 591

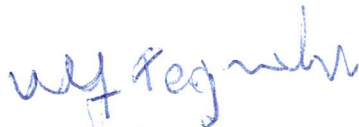
DB A

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. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-04-01.

Eslöv den 2026-04-01



David Bengtsson, Ordförande



Ulf Tegnander, Ledamot



Sven-Erik Persson, Ledamot



Bengt Gösta Nilsson, Ledamot

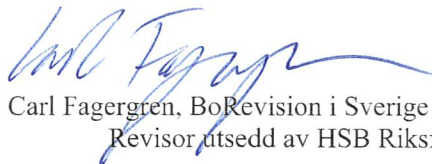


Kjell Anders Johnny Andersson, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-10



Mohammed Ramezani Bijarbeneh, Internrevisor



Carl Fagergren, BoRevision i Sverige AB,
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv, org.nr. 742000-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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. Risker 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, förfälskning, 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 föreningsvalda 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.

DB A

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 HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Digitalt signerad av

Eslöv 10/4-2026



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor

DB

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.