



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nordväst i Eslöv

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordväst i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2017-11-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	202
51	p-platser	0
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6596
29	garageplatser	532
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
Totalt 222 objekt		7484

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
David Bengtsson	Ordförande
Bengt Nilsson	Ledamot
Ulf Tegnander	Ledamot
Kjell Andersson	Ledamot
Dajana Demirovic	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Tegnander och Dajana Demirovic.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Sven-Erik Persson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 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 2023-08-15.

Under 2023 har medlemmarna i Brf Nordväst och Brf Norrevång inbjudits till grillkväll den 30 augusti.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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.

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

Årtal	Ändamål
2024	Relining avlopp
2026	Byte till led-belysning
2027	Byte av garageportar
2028	Byte dränledning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	232	282	280	299	204
Skuldsättning, kr/kvm	4 215	4 275	4 402	4 567	4 301
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 673	4 740	4 880	4 850	4 994
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	222	202	208	200	202
Årsavgifter, kr/kvm	910	884	875	875	831
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	90	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	852	839	878	831	798
Nettoomsättning, tkr	6 425	6 265	6 193	6 191	5 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	584	820	839	1 032	-113
Soliditet, %	16	15	13	10	8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	1 603 645	0	200 084	1 803 729
S:a bundet eget kapital, kr	1 757 400	0	200 084	1 957 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 073 992	820 400	-200 084	3 694 308
Årets resultat, kr	820 400	-820 400	584 149	584 149
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 894 392	0	384 065	4 278 457
S:a eget kapital, kr	5 651 792	0	584 149	6 235 941

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 305 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 916 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	3 894 392
Årets resultat, kr	584 149
Reservation till underhållsfond, kr	-305 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	104 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 278 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 278 457

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 424 704	6 264 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 429	11 445
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 487 133	6 275 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 826 064	-3 421 522
Underhåll enligt plan	Not 5	-104 916	-243 146
Övriga externa kostnader	Not 6	-201 902	-126 600
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-82 479	-85 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 044 708	-1 044 708
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 260 070	-4 921 428
RÖRELSERESULTAT		1 227 063	1 354 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		53 417	5 206
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 331	-539 366
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-642 914	-534 160
ÅRETS RESULTAT		584 149	820 400

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	33 801 536	34 846 243
Summa materiella anläggningstillgångar		33 801 536	34 846 243
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 802 036	34 846 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 277	11 424
Avräkningskonto HSB		83 586	40 027
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	74 935	82 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	47 623	37 255
Summa kortfristiga fordringar		220 421	171 133
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 824 933	2 116 882
Summa kassa och bank		2 824 933	2 116 882
Summa omsättningstillgångar		5 045 354	3 788 016
SUMMA TILLGÅNGAR		38 847 390	38 634 759

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		1 803 729	1 603 645
Summa bundet eget kapital		1 957 484	1 757 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 694 308	3 073 992
Årets resultat		584 149	820 400
Summa fritt eget kapital		4 278 458	3 894 392
Summa eget kapital		6 235 942	5 651 792
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	20 517 880	27 479 416
Summa långfristiga skulder		20 517 880	27 479 416
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 024 541	4 512 754
Medlemmarnas inre fond	Not 16	51 997	51 997
Leverantörsskulder		185 516	181 948
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 192	7 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	820 323	749 635
Summa kortfristiga skulder		12 093 569	5 503 551
Summa skulder		32 611 449	32 982 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 847 390	38 634 759

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 227 063	1 354 560
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 044 708	1 044 708
	<u>2 271 771</u>	<u>2 399 267</u>
Erhållen ränta	45 166	1 061
Erlagd ränta	-713 720	-527 248
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 603 217</u>	<u>1 873 080</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 522	-28 605
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	95 620	-24 890
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 701 359</u>	<u>1 819 585</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-449 749	-949 124
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-449 749</u>	<u>-949 124</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 251 610	870 461
Likvida medel vid årets början	3 656 910	2 786 449
Likvida medel vid årets slut	<u>4 908 519</u>	<u>3 656 910</u>
	1 251 610	870 461

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	20 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år

Mark skrivs inte av.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	6 103 104	5 925 396
Årsavgifter lokaler	42 036	42 036
Hysesintäkt lokaler	29 239	28 388
Hysesintäkt garage och bilplatser	223 130	218 190
Hysesintäkt övrigt	1 260	2 205
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 256	3 210
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 679	45 118
	6 424 704	6 264 543
<i>* I årsavgiften ingår el, värme och vatten</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	50 868	0
Övrigt	11 561	11 445
	62 429	11 445
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-314 256	-172 844
El	-220 979	-139 963
Uppvärmning	-981 809	-934 424
Vatten	-460 579	-438 758
Renhållning	-189 346	-171 742
Bevakningskostnader	0	-7 932
TV, bredband, iptelefoni	-58 442	-56 880
Förvaltningskostnader	-1 275 630	-1 199 587
Försäkringar	-87 326	-80 151
Fastighetsskatt	-224 623	-209 540
Övriga driftskostnader	-13 073	-9 702
	-3 826 064	-3 421 522
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-104 916	-51 523
Underhåll installationer	0	-175 548
Underhåll övrigt	0	-16 075
	-104 916	-243 146

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 300	-13 150
Övriga förvaltningskostnader	-6 086	-6 452
Kostnader överlåtelse och panter	-26 587	-53 651
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 546	-5 032
Konsulter	-107 582	0
Medlemsavgifter HSB	-40 300	-40 300
Stämman och styrelse	-2 502	-8 015
	-201 902	-126 600
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 700	-63 199
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-15 779	-16 253
	-82 479	-85 452
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-965 466	-965 466
Markanläggningar	-79 242	-79 242
	-1 044 708	-1 044 708

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade 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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 211 401	49 211 401

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 048 190	-13 082 724
Årets avskrivningar byggnader	-965 466	-965 466
Ingående avskrivningar markanläggningar	-316 968	-237 726
Årets avskrivningar markanläggningar	-79 242	-79 242
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 409 865	-14 365 158

Utgående redovisat värde

33 801 536 34 846 243

Redovisade värden byggnader

30 127 136 31 092 602

Redovisade värden mark

108 520 108 520

Redovisade värden markanläggningar

3 565 880 3 645 121

Fastighetsbeteckning: Lammet 9 & 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	53 000 000	21 400 000	74 400 000	71 000 000
Lokaler		1 557 000	519 000	2 076 000	3 881 000
		54 557 000	21 919 000	76 476 000	74 881 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	36 527 750	36 527 750
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 527 750	36 527 750

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

43 182 41 574

Övrig skattefordran

31 753 40 853

74 935 82 427

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

22 338 20 313

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 773 12 321

Upplupna ränteintäkter

12 512 4 261

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 360

47 623 37 255

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-02	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-05-02	500 000	0
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-05-04	500 000	500 000
			2 000 000	1 500 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne		2 824 933	2 116 882
		2 824 933	2 116 882

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,01%	2025-08-15	4 033 875	46 500
SBAB Bank AB		1,04%	2027-10-11	4 300 000	50 000
SBAB Bank AB		1,11%	2025-05-09	2 232 000	48 000
Sparbanken Skåne AB		3,99%	2026-05-10	4 151 600	85 600
Sparbanken Skåne AB		3,99%	2026-05-10	2 056 400	42 400
Sparbanken Skåne AB		4,14%	2028-02-10	4 063 005	46 500
Stadshypotek AB		1,61%	2024-03-01	1 357 500	30 000
Stadshypotek AB		1,61%	2024-07-30	640 500	14 000
Stadshypotek AB		1,00%	2024-01-30	4 072 541	45 124
Swedbank Hypotek AB		2,16%	2024-11-25	4 635 000	30 000
				31 542 421	438 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 517 880**

Nästa års amortering av långfristig skuld 319 000
Lån som ska konverteras inom ett år 10 705 541
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 024 541**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,22%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 752 496
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 351 801
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	51 997	53 689
Uttag	0	-1 692
	51 997	51 997

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	57	2 687
Arbetsgivaravgifter	-21	-21
Övriga kortfristiga skulder	11 156	4 551
	11 192	7 217

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	207 266	162 509
Upplupna räntekostnader	29 490	46 879
Upplupen revision	13 900	13 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	526 161	527 147
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 506	0
	820 323	749 635

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Nilsson.....
David Bengtsson.....
Kjell Andersson.....
Ulf Tegnander.....
Dajana Demirovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulla Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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. 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 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.

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 Brf Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2023 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 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nordväst i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 22:40:10



ULF TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 17:08:38



BENGT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 17:47:36



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:45:41



DAJANA DEMIROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 13:40:36



ULLA ODDHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:35:23



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:56:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nordväst i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA ODDHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:38:34



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:58:27



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.