



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-01.

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. 2025-03-31.

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.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
David Bengtsson	Ordförande
Bengt Nilsson	Ledamot
Ulf Tegnander	Ledamot
Kjell Andersson	Ledamot
Sven-Erik Persson	Ledamot
Ludwig Mühler	Suppleant

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

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 med Anna-Malin Oddhammar som suppleant valda 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 2024-05-21. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.

Relining av avloppsledningarna har utförts under året.

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
2027	Byte av garageportar
2028	Byte dränledning
2029	Byte värmeledningar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	209	232	282	280	299
Skuldsättning, kr/kvm	4 109	4 215	4 275	4 402	4 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 556	4 673	4 740	4 880	4 850
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	222	202	208	200
Årsavgifter, kr/kvm	947	910	884	875	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	90	95
Totala intäkter, kr/kvm	893	852	839	878	831
Nettoomsättning, tkr	6 677	6 425	6 265	6 193	6 191
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	584	820	839	1 032
Soliditet, %	16	16	15	13	10

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 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	1 803 729	0	123 750	1 927 479
S:a bundet eget kapital, kr	1 957 484	0	123 750	2 081 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 694 308	584 149	-123 750	4 154 707
Årets resultat, kr	584 149	-584 149	277 805	277 805
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 278 457	0	154 055	4 432 512
S:a eget kapital, kr	6 235 941	0	277 805	6 513 746

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 250 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	4 278 457
Årets resultat, kr	277 805
Reservation till underhållsfond, kr	-365 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 432 512

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 432 512

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 677 229	6 424 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 317	62 429
Summa Rörelseintäkter		6 685 546	6 487 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 328 348	-3 907 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 920	-225 735
Personalkostnader	Not 6	-92 678	-82 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 044 708	-1 044 708
Summa Rörelsekostnader		-5 599 654	-5 260 063
Rörelseresultat		1 085 892	1 227 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 709	53 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-865 796	-696 331
Summa Finansiella poster		-808 087	-642 914
Resultat efter finansiella poster		277 805	584 149
Resultat före skatt		277 805	584 149
Årets resultat		277 805	584 149

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	32 756 828	33 801 536
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		4 005 766	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		36 762 594	33 801 536

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 763 094 33 802 036

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 10	8 636	14 277
Aktuell skattefordran		17 733	31 753
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 064 766	126 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 262	47 623
Summa Kortfristiga fordringar		1 130 397	220 421

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 803 752	2 824 933
Summa Kassa och bank		1 803 752	2 824 933

Summa Omsättningstillgångar

2 934 149 5 045 354

Summa Tillgångar

39 697 243 38 847 390



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	153 755	153 755
Fond för yttre underhåll	Not 16	1 927 479	1 803 729
Summa Bundet eget kapital		2 081 234	1 957 484

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 17	4 154 707	3 694 308
Årets resultat	Not 18	277 805	584 149
Summa Fritt eget kapital		4 432 513	4 278 457

Summa Eget kapital		6 513 747	6 235 941
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 634 298	20 517 880
Summa Långfristiga skulder		23 634 298	20 517 880

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 119 499	11 024 541
Leverantörsskulder		1 505 074	185 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	52 034	63 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	872 591	820 323
Summa Kortfristiga skulder		9 549 198	12 093 569

Summa Skulder		33 183 496	32 611 449
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		39 697 243	38 847 390
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 085 892	1 227 063
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 044 708	1 044 708
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 044 708	1 044 708
Erhållen ränta	70 221	45 166
Erlagd ränta	-859 300	-713 720
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 341 521	1 603 217
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 860	2 522
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 354 175	95 620
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 368 035	98 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 709 556	1 701 359
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 005 766	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 005 766	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-788 624	-449 749
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-788 624	-449 749
Årets kassaflöde	-2 084 834	1 251 610
Likvida medel vid årets början	4 908 519	3 656 910
Likvida medel vid årets slut	2 823 686	4 908 519



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 347 208	6 103 104
	Årsavgifter lokaler	42 036	42 036
	Hyror lokaler	31 597	31 591
	Hyror garage och parkeringsplatser	250 445	252 450
	Hyror övrigt	1 155	1 260
	Övriga primära intäkter	43 911	25 928
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 716 352	6 456 369
	Hyresbortfall	-39 123	-31 672
	<i>Summa</i>	-39 123	-31 672
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 677 229	6 424 697

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 317	62 429
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 317	62 429

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Snö och halk-bekämpning	-46 594	-40 019
	Reparationer	-337 851	-314 256
	Planerat underhåll	-241 250	-104 916
	Försäkringsskador	-63 000	0
	El	-182 837	-220 979
	Uppvärmning	-1 027 132	-981 809
	Vatten	-560 206	-460 579
	Sophämtning	-200 268	-189 346
	Fastighetsförsäkring	-97 292	-87 326
	Kabel-TV och bredband	-58 284	-58 442
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 350	-224 623
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 264 103	-1 216 861
	Övriga driftkostnader	-8 181	-7 984
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 328 348	-3 907 141

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-86	0
	Administrationskostnader	-62 606	-54 334
	Extern revision	-16 075	-14 300
	Konsultkostnader	-9 250	-108 220
	Medlemsavgifter	-40 300	-40 300
	Föreningsverksamhet	-4 635	-4 852
	Övriga förvaltningskostnader	-968	-3 729
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-133 920	-225 735
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-67 700	-60 700
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-18 978	-15 779
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 678	-82 479
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-965 466	-965 466
	Avskrivning på markanläggning	-79 242	-79 242
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 044 708	-1 044 708

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 211 401	49 211 401
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 409 865	-14 365 158
	Årets avskrivningar	-1 044 708	-1 044 708
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 454 573	-15 409 865
	<i>Utgående redovisat värde</i>	32 756 828	33 801 536
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 557 000	1 557 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	519 000	519 000
	<i>Summa</i>	76 476 000	76 476 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 527 750	36 527 750
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 527 750	36 527 750
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	8 636	14 277
	<i>Summa Kundfordringar</i>	8 636	14 277
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 019 934	83 586
	Övriga fordringar	44 832	43 182
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 064 766	126 768

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	24 985	22 338
	Upplupna ränteintäkter	0	12 512
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 277	12 773
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	39 262	47 623
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 803 752	2 824 933
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 803 752	2 824 933
Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	153 755	153 755
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	153 755	153 755
Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	1 927 479	1 803 729
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	1 927 479	1 803 729
Not 17	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	4 154 707	3 694 308
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	4 154 707	3 694 308
Not 18	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	277 805	584 149
	<i>Summa Årets resultat</i>	277 805	584 149

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,01%	2025-08-15	3 987 375	46 500
SBAB Bank AB	1,04%	2027-10-11	4 250 000	50 000
SBAB Bank AB	1,11%	2025-05-09	2 184 000	48 000
SBAB Bank AB	4,5%	2025-07-30	618 500	15 000
Stadshypotek AB	2,85%	2028-12-01	4 612 500	30 000
Sparbanken Skåne AB	3,39%	2029-02-10	4 027 417	45 124
Sparbanken Skåne AB	3,67%	2029-02-10	977 500	30 000
Sparbanken Skåne AB	3,99%	2026-05-10	4 066 000	85 600
Sparbanken Skåne AB	3,99%	2026-05-10	2 014 000	42 400
Sparbanken Skåne AB	4,14%	2028-02-10	4 016 505	46 500
			30 753 797	439 124

Långfristig del	23 634 298
Nästa års amortering av långfristig skuld	329 624
Lån som ska konverteras inom ett år	6 789 875
Kortfristig del	7 119 499
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	439 124
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 756 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,76%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Momsskuld	57	57
Källskatt	-21	-21
Inre fond	51 997	51 997
Övriga kortfristiga skulder	1	11 156
Summa Övriga skulder	52 034	63 189

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	543 722	526 161
Upplupna räntekostnader	35 986	29 490
Övriga upplupna kostnader	292 883	264 672
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	872 591	820 323

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 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 2024.

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 2024 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. Revisornas 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 uppger, 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 2024 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-14 kl. 15:21:37



ULF TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 11:18:08



SVEN-ERIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:25:36



BENGT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 11:08:16



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 16:27:39



MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:18:10



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:44:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Nordväst i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOHAMMAD REZA RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:19:38



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:40:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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