



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Bengtsson, Bengt Nilsson samt Kjell Andersson.

Firmatecknare har varit: Bengt Nilsson, Ulf Tegnander, Kjell Andersson, David Bengtsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ulla Oddhammar med Anna-Malin Oddhammar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-04.

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 27 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 156.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	282	280	299	204	137
Skuldsättning, kr/kvm	4 275	4 402	4 567	4 301	4 054
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	202	208	200	202	210
Driftskostnad, kr/kvm	457	506	440	486	461
Årsavgifter, kr/kvm	884	875	875	831	823
Totala intäkter, kr/kvm	839	878	831	798	768
Nettoomsättning, tkr	6 265	6 193	6 191	5 969	5 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	820	839	1 032	-113	99
Soliditet, %	15	13	10	8	9

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman 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	1 534 791	0	68 854	1 603 645
S:a bundet eget kapital, kr	1 688 546	0	68 854	1 757 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 304 191	838 655	-68 854	3 073 992
Årets resultat, kr	838 655	-838 655	820 400	820 400
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 142 846	0	751 546	3 894 392
S:a eget kapital, kr	4 831 392	0	820 400	5 651 792

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 312 000 kr samt ianspråktagande skett med 243 146 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	3 142 846
Årets resultat, kr	820 400
Reservation till underhållsfond, kr	-312 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	243 146
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 894 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 894 392

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 264 543	6 192 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 445	379 733
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 275 988	6 572 489
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 421 522	-3 787 267
Underhåll enligt plan	Not 5	-243 146	-214 956
Övriga externa kostnader	Not 6	-126 600	-114 643
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 452	-82 157
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 044 708	-1 044 708
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 921 428	-5 243 730
RÖRELSERESULTAT		1 354 560	1 328 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 206	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-539 366	-490 382
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-534 160	-490 103
ÅRETS RESULTAT		820 400	838 655

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	34 846 243	35 890 951
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 846 243	35 890 951
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		34 846 743	35 891 451
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		11 424	3 570
Avräkningskonto HSB		40 027	39 414
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	82 427	63 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 255	31 388
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		171 133	137 770
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	490 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	490 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 116 882	2 257 034
<i>Summa kassa och bank</i>		2 116 882	2 257 034
Summa omsättningstillgångar		3 788 016	2 884 805
SUMMA TILLGÅNGAR		38 634 759	38 776 256

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		1 603 645	1 534 791
Summa bundet eget kapital		1 757 400	1 688 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 073 992	2 304 191
Årets resultat		820 400	838 655
Summa fritt eget kapital		3 894 392	3 142 847
Summa eget kapital		5 651 792	4 831 393
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	27 479 416	25 656 170
Summa långfristiga skulder		27 479 416	25 656 170
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 512 754	7 285 124
Medlemmarnas inre fond	Not 16	51 997	53 689
Leverantörsskulder		181 948	216 359
Aktuell skatteskuld	Not 17	0	-180
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	7 217	3 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	749 635	730 412
Summa kortfristiga skulder		5 503 551	8 288 693
Summa skulder		32 982 967	33 944 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 634 759	38 776 256

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 354 560	1 328 758
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 044 708	1 044 708
	<u>2 399 267</u>	<u>2 373 466</u>
Erhållen ränta	1 061	163
Erlagd ränta	-527 248	-491 598
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 873 080</u>	<u>1 882 031</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 605	-22 660
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-24 890	56 370
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 819 585</u>	<u>1 915 741</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-949 124	-1 234 426
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-949 124</u>	<u>-1 234 426</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	870 461	681 315
Likvida medel vid årets början	2 786 449	2 105 133
Likvida medel vid årets slut	<u>3 656 910</u>	<u>2 786 449</u>
	870 461	681 315

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 925 396	5 866 644
Årsavgifter lokaler	42 036	42 036
Hysesintäkt lokaler	28 388	27 781
Hysesintäkt garage och bilplatser	218 190	209 948
Hysesintäkt övrigt	2 205	2 520
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 210	11 471
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	45 118	32 356
	6 264 543	6 192 756
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	303 764
Övrigt	11 445	75 969
	11 445	379 733
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-172 844	-402 992
El	-139 963	-121 167
Uppvärmning	-934 424	-1 003 427
Vatten	-438 758	-432 655
Renhållning	-171 742	-193 621
Bevakningskostnader	-7 932	-3 776
TV, bredband, iptelefoni	-56 880	-56 536
Förvaltningskostnader	-1 199 587	-1 249 526
Försäkringar	-80 151	-76 553
Fastighetsskatt	-209 540	-228 480
Övriga driftskostnader	-9 702	-18 534
	-3 421 522	-3 787 267
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-51 523	-47 456
Underhåll installationer	-175 548	-167 500
Underhåll övrigt	-16 075	0
	-243 146	-214 956
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 150	-12 675
Övriga förvaltningskostnader	-6 452	-8 642
Kostnader överlåtelse och panter	-53 651	-47 788
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 032	-5 238
Medlemsavgifter HSB	-40 300	-40 300
Stämma och styrelse	-8 015	0
	-126 600	-114 643
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 199	-60 500
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-16 253	-15 657
	-85 452	-82 157
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-965 466	-965 466
Markanläggningar	-79 242	-79 242
	-1 044 708	-1 044 708

2022-12-31

2021-12-31

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

-13 082 724

-12 117 258

Årets avskrivningar byggnader

-965 466

-965 466

Ingående avskrivningar markanläggningar

-237 726

-158 484

Årets avskrivningar markanläggningar

-79 242

-79 242

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-14 365 158****-13 320 450****Utgående redovisat värde****34 846 243****35 890 951**

Redovisade värden byggnader

31 092 602

32 058 068

Redovisade värden mark

108 520

108 520

Redovisade värden markanläggningar

3 645 121

3 724 363

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**2022-12-31****2021-12-31**

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

41 574

41 485

Övrig skattefordran

40 853

21 913

82 427**63 398****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

20 313

19 211

Förutbetalad kabel-TV och bredband

12 321

12 061

Upplupna ränteintäkter

4 261

116

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

360

0

37 255**31 388**

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-02-02	1 000 000	490 000
Placering HSB 6 mån	2,00%	2023-05-02	500 000	0
			1 500 000	490 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne		2 116 882	2 257 034
		2 116 882	2 257 034

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,01%	2025-08-15	4 080 375	46 500
SBAB Bank AB		1,04%	2027-10-11	4 350 000	50 000
SBAB Bank AB		1,11%	2025-05-09	2 280 000	48 000
Sparbanken Skåne AB		3,99%	2026-05-10	4 237 200	85 600
Sparbanken Skåne AB		3,99%	2026-05-10	2 098 800	42 400
Stadshypotek AB		1,61%	2024-03-01	1 387 500	30 000
Stadshypotek AB		1,61%	2024-07-30	654 500	14 000
Stadshypotek AB		1,00%	2024-01-30	4 117 665	45 124
Swedbank Hypotek AB		1,73%	2023-02-10	4 121 130	46 500
Swedbank Hypotek AB		2,16%	2024-11-25	4 665 000	30 000
				31 992 170	438 124

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 479 416**

Nästa års amortering av långfristig skuld 391 624
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 121 130
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 512 754**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,91%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 752 496
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 801 550
 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	53 689	54 527
Uttag	-1 692	-838
	51 997	53 689

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	-180
	0	-180

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 687	2 610
Arbetsgivaravgifter	-21	-21
Övriga kortfristiga skulder	4 551	701
	7 217	3 290

2022-12-31

2021-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 509	171 089
Upplupna räntekostnader	46 879	34 761
Upplupen revision	13 100	12 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	527 147	494 001
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 860
	749 635	730 412

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bengt Nilsson

.....
David Bengtsson

.....
Kjell Andersson

.....
Ulf Tegnander

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

Ulla Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Nordväst i Eslöv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID BENGTTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 12:47:48



ULF TEGNANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:53:55



BENGT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 16:08:28



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 13:30:48



ULLA ODDHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:32:47



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:01:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-03-30 kl. 14:36:22



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:00:52



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.