



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nordväst i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 31 oktober 1952, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 29 februari 1960 och nuvarande stadgar registrerades den 30 oktober 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1957 på fastigheten Lammet 9 & 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Stallgatan 4-6 & Vångavägen 32 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	38	1 359
2	89	5 010
3	3	228
	130	6 597

Lokaler, bostadsrätt	1	154
Lokaler, hyresrätt	11	202
Garage	29	
Parkeringsplatser	52	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21, varvid 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ingvar Persson	ordförande, vald till stämman 2020
Ulf Tegnander	vice ordförande, vald till stämman 2020
Bengt Nilsson	sekreterare, vald till stämman 2021
David Bengtsson	vice sekreterare, vald till stämman 2021
Kjell Andersson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Bernt Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Lars Bergqvist	adjunger ledamot, utsedd av HSB Skåne
Johan Bergstrand	suppleant, vald till stämman 2021

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar och Anna-Malin Oddhammar som revisorssuppletant, samt revisor Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jonna Svensson med stöd utav styrelsen.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 11 juni 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2019 har separering av föreningens dag- och spillvattenledningar utförts. I samband med detta har man även lagt ny asfalt på hela området, installerat ny ytterbelysning samt renoverat garagedörrarna.

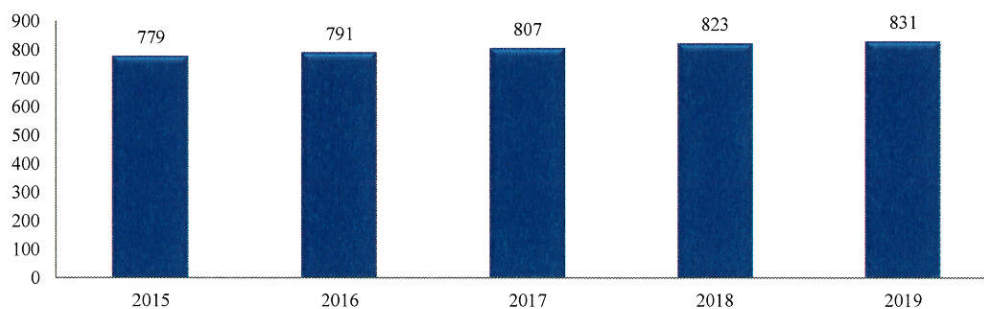
Framtida underhåll

I början av 2020 planeras byte av värmecentral.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 831 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 7%, och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 185 856 kr. Under året har föreningen amorterat 271 970 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 118 år. Under året har föreningen tecknat ett nytt lån på 2 200 000 kr för finansiering av separering av dag- och spillvatten.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	156
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	157

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 17 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 18 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	5 969	5 721	5 596	5 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	99	548	583
Eget kapital, tkr	2 931	3 043	2 944	2 396
Taxeringsvärde, tkr	74 881	47 750	47 750	47 750
-varav byggnad, tkr	51 644	33 595	33 595	33 595
Soliditet	8%	9%	10%	8%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	831	823	807	791
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 883	4 494	3 651	3 684
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	89	75	80	102
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	43%	64%	52%	52%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	111	58	35	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	137	152	93	97

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 755	1 849 533	941 193	98 994	3 043 475
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			98 994	-98 994	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		275 000	-275 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-732 986	732 986		0
Årets resultat				-112 790	-112 790
Belopp vid årets utgång	153 755	1 391 547	1 498 173	-112 790	2 930 685

CB



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 040 187
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	732 986
Årets resultat	-112 790
Summa till stämmans förfogande	1 385 383

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 385 383

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 785 087	5 723 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 472	26 767
Summa rörelseintäkter		5 968 559	5 750 486
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	Not 4	-3 633 559	-3 450 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 769	-150 811
Underhåll enligt plan	Not 6	-732 986	-400 898
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-93 924	-89 322
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-902 935	-823 693
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-231 600
Summa rörelsekostnader		-5 470 173	-5 146 747
Rörelseresultat		498 386	603 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		187	680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 363	-505 424
Summa finansiella poster		-611 176	-504 744
Årets resultat		-112 790	98 994

Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-112 790	98 994
Reservering till fond för yttre underhåll		-275 000	-139 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		732 986	400 898
Överföring till balanserat resultat		345 196	360 892



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	34 973 343	31 914 189
Summa materiella anläggningstillgångar		34 973 343	31 914 189

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

		34 973 843	31 914 689
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		120	0
Avräkningskonto HSB		39 414	39 294
Aktuell skattefordran	Not 12	32 573	101 893
Övriga kortfristiga fordringar		18 721	18 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	70 343	29 574
Summa kortfristiga fordringar		161 171	189 478

Bank	Not 14	1 133 335	2 325 982
Summa kassa och bank		1 133 335	2 325 982

Summa omsättningstillgångar

		1 294 506	2 515 461
--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

		36 268 349	34 430 150
--	--	-------------------	-------------------

es

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	153 755	153 755
Fond för yttre underhåll	1 391 547	1 849 533
Summa bundet eget kapital	1 545 302	2 003 288

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 498 173	941 193
Årets resultat	-112 790	98 994
Summa fritt eget kapital	1 385 384	1 040 187

Summa eget kapital

Not 15 **2 930 686** **3 043 475**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	31 797 920	30 004 233
Summa långfristiga skulder		31 797 920	30 004 233

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		387 936	338 124
Medlemmarnas inre fond	Not 17	69 527	70 958
Leverantörsskulder		336 711	287 649
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 967	2 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	740 602	683 572
Summa kortfristiga skulder		1 539 743	1 382 441

Summa skulder

33 337 663 **31 386 674**

Summa eget kapital och skulder

36 268 349 **34 430 150**

ER



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-112 790	98 994
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	902 935	1 055 293
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	790 145	1 154 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 427	-17 253
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	107 490	633
Kassaflöde från löpande verksamhet	926 062	1 137 668
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 962 089	-8 338 110
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 962 089	-8 338 110
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 843 499	5 691 876
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 843 499	5 691 876
Årets kassaflöde	-1 192 528	-1 508 566
Likvida medel vid årets början	2 365 277	3 867 593
Likvida medel vid årets slut	1 172 749	2 359 027

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

CB



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

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

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 482 836	5 428 416
	Årsavgifter lokaler	42 036	41 616
	Hysesintäkt lokaler	25 944	24 654
	Hysesintäkt garage och bilplatser	201 840	194 920
	Hysesintäkt övrigt	1 890	0
	Hysesrabatter	0	-646
	Övriga intäkter i verksamheten	630	2 520
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 566	379
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	25 345	31 860
		5 785 087	5 723 719
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	3 000	0
	Bidrag	100 000	0
	Övrigt	80 472	26 767
		183 472	26 767
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-430 393	-369 208
	El	-105 733	-102 046
	Uppvärmning	-1 039 029	-1 116 137
	Vatten	-369 707	-354 626
	Renhållning	-167 346	-156 388
	TV, bredband, iptelefoni	-53 064	-51 599
	Förvaltningskostnader	-1 161 333	-1 086 847
	Försäkringar	-72 066	-64 694
	Fastighetsskatt	-217 820	-148 500
	Övriga driftskostnader	-17 069	-379
		-3 633 559	-3 450 424
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 538	-11 650
	Övriga förvaltningskostnader	-2 020	-14 968
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 648	-40 993
	Föreningsverksamhet	-1 000	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 708	-105
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 000	-790
	Konsulter	-9 595	-42 005
	Medlemsavgifter HSB	-40 300	-40 300
	Stämma och styrelse	-1 961	0
		-106 769	-150 811

es



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-35 545	0
Underhåll installationer	-205 200	0
Underhåll huskropp utvändigt	-22 614	0
Underhåll tak	-469 627	0
Underhåll övrigt	0	-400 898
	-732 986	-400 898
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-73 150	-68 950
Övriga personalkostnader	0	-142
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-15 774	-15 230
	-93 924	-89 322
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-823 693	-823 693
Markanläggningar	-79 242	0
	-902 935	-823 693
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-231 600
Utrangering tak	0	-231 600

CB

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 124 741	34 114 231			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-327 600			
	Årets investering byggnader	0	8 010 510			
	Ingående anskaffningsvärde mark	108 520	108 520			
	Årets investering markanläggning <i>Separering dag- och spillvatten</i>	3 962 089	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 195 350	41 905 661			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 319 072	-9 591 379			
	Årets avskrivningar byggnader	-823 693	-823 693			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-79 242	0			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 222 007	-10 415 072			
	Utgående bokfört värde	34 973 343	31 490 589			
	Bokförda värden byggnader	30 981 976	31 382 069			
	Bokförda värden mark	108 520	108 520			
	Bokförda värden markanläggningar	3 882 847	0			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1957	48 000 000	23 000 000	71 000 000	47 000 000
	Lokaler		3 644 000	237 000	3 881 000	750 000
			51 644 000	23 237 000	74 881 000	47 750 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	500
				500	500	500
Not 12	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			32 573	101 893	101 893
				32 573	101 893	101 893
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			18 141	17 644	17 644
	Förutbetald kabel-TV och bredband			11 902	11 930	11 930
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			40 300	0	0
				70 343	29 574	29 574
Not 14	Bank					
	Sparbanken Skåne Transaktionskonto			1 133 335	2 325 982	2 325 982
				1 133 335	2 325 982	2 325 982

CB



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Nordväst i Eslöv

Org nr 742000-0825

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 755	0	1 849 533	941 193	98 994
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	98 994	-98 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			275 000	-275 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-732 986	732 986	
Årets Resultat					-112 790
Belopp vid årets utgång	153 755	0	1 391 547	1 498 173	-112 790

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,65%	2020-09-18	4 231 500	46 500
SBAB Bank AB		1,59%	2022-04-06	5 790 000	120 000
SBAB Bank AB		1,04%	2027-10-11	4 500 000	50 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,15%	2021-01-30	4 253 037	45 124
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,61%	2024-03-01	1 477 500	30 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,61%	2024-07-30	696 500	14 000
Swedbank Hypotek AB		1,48%	2020-03-28	550 680	5 812
Swedbank Hypotek AB		1,48%	2020-03-28	246 008	0
Swedbank Hypotek AB		1,72%	2022-06-22	1 425 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,73%	2023-02-10	4 260 630	46 500
Swedbank Hypotek AB		2,16%	2024-11-25	4 755 000	30 000
				32 185 855	387 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 797 919**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,57%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 551 744
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 246 175
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	34 499 550	32 299 550
Summa ställda säkerheter	34 499 550	32 299 550

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	70 958	93 250
Uttag	-1 431	-22 292
	69 527	70 958

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	2 346	2 118
Personalens källskatt	0	20
Arbetsgivaravgifter	-21	0
Övriga kortfristiga skulder	2 642	0
	4 967	2 138


CB

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

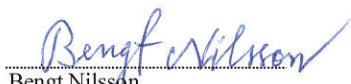
Upplupna sociala avgifter	0	21
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	153 050	171 412
Upplupna räntekostnader	82 159	19 984
Upplupen revision	10 000	11 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	495 393	452 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	28 600
	<u>740 602</u>	<u>683 572</u>

Eslöv 1/4 2020

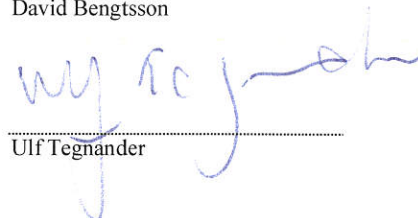

Ingvar Persson


Bernt Nilsson

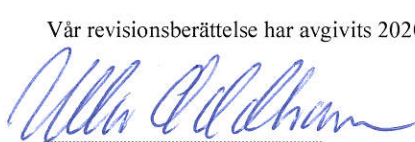

David Bengtsson


Bengt Nilsson


Kjell Andersson


Ulf Tegnander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16


Ulla Oddhammar

Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund

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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, medelförvaltningen 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:

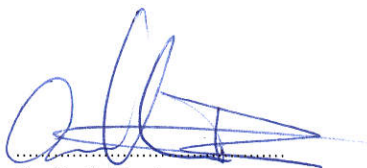
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 den 16.14 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf Nordväst i Eslöv.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordväst i Eslöv för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2019. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefria bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Eslöv den 10/4 2020

HSB Brf Nordväst i Eslöv



Styrelsens ordförande