



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Nordväst i Eslöv



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Nordväst i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 | |

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-19 och genomfördes genom poströstning på grund av pandemin. 17 röstberättigade medlemmar röstade genom poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

| | |
|------------------|---|
| David Bengtsson | ordförande, vald till stämman 2023 |
| Ulf Tegnander | vice ordförande, vald till stämman 2022 |
| Bengt Nilsson | sekreterare, vald till stämman 2023 |
| Kjell Andersson | ledamot, vald till stämman 2023 |
| Bernt Nilsson | ledamot, vald till stämman 2022 |
| Jonna Svensson | ledamot, vald till stämman 2022 |
| Johan Bergstrand | suppleant, vald till stämman 2022 |
| Lars Bergqvist | adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne |

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar samt revisor Per-Erik Gillberg från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingvar Persson i samråd med styrelsen.





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer | Avtalstyp |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Vattefall | elavtal |
| Kraftringen | uppvärmning med fjärrvärme |
| Tele 2 | kabel-TV |
| Bredbandsbolaget (Telenor) | 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

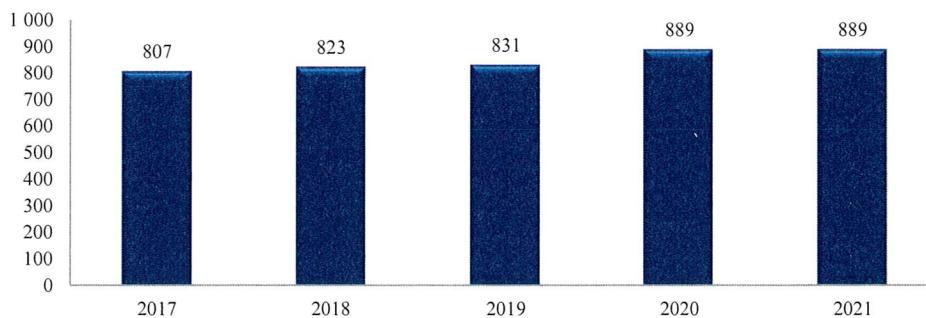
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och 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 2021 har service på samtliga garageportar utförts.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 889 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 941 294 kr. Under året har föreningen amorterat 1 234 426 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Medlemsinformation

| | |
|---|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 158 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 27 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | 23 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 162 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 19 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 21 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

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 6 572 | 6 221 | 5 969 | 5 721 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 6 572 | 1 062 | -113 | 99 |
| Eget kapital, tkr | 4 831 | 3 992 | 2 931 | 3 043 |
| Taxeringsvärde, tkr | 74 881 | 74 881 | 74 881 | 47 750 |
| -varav byggnad, tkr | 51 644 | 51 644 | 51 644 | 33 595 |
| Soliditet | 12% | 10% | 8% | 9% |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder | 889 | 889 | 831 | 823 |
| Bankskuld/m ² bostadsrättsyta | 4 993 | 5 180 | 4 883 | 4 494 |
| Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta | 74 | 70 | 89 | 75 |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 44% | 46% | 43% | 64% |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn | 33 | 23 | 111 | 58 |
| Avskrivning/m ² byggnadsyta | 158 | 160 | 137 | 152 |

Förändring i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 158 585 | 1 514 747 | 1 262 183 | 1 062 052 | 3 997 567 |
| Resultatdisposition enligt förenings- stämman: | | | | | |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | | 0 | 0 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | 1 062 052 | -1 062 052 | 0 |
| Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll: | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 235 000 | -235 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -214 956 | 214 956 | | 0 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | 0 | | | | 0 |
| Årets resultat | | | | 838 655 | 838 655 |
| Belopp vid årets utgång | 158 585 | 1 534 791 | 2 304 191 | 838 655 | 4 836 222 |

PEL



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond | 2 324 236 |
| Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -235 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 214 956 |
| Årets resultat | 838 655 |
| Summa till stämmans förfogande | 3 142 847 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|---|-----------|
| Extra reservering till fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 3 142 847 |

Red

**Resultaträkning**

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
|--|--------------------------|--------------------------|

Rörelseintäkter

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 192 756 | 6 191 316 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 379 733 | 29 594 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 572 489 | 6 220 910 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -3 787 267 | -3 289 658 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -214 956 | -151 800 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -114 643 | -116 834 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -82 157 | -83 401 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -1 044 708 | -1 053 735 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 243 730 | -4 695 428 |

Rörelseresultat

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 1 328 758 | 1 525 482 |
|--|------------------|------------------|

Finansiella poster

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 279 | 113 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -490 382 | -463 543 |
| Summa finansiella poster | | -490 103 | -463 430 |

Årets resultat

| | | |
|--|----------------|------------------|
| | 838 655 | 1 062 052 |
|--|----------------|------------------|

Tilläggsupplysning

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 838 655 | 1 062 052 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | -235 000 | -275 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 214 956 | 151 800 |
| Överföring till balanserat resultat | 818 611 | 938 852 |

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 35 890 951 36 935 659*Summa materiella anläggningstillgångar* 35 890 951 36 935 659*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar** 35 891 451 36 936 159**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

3 570 122

Avräkningskonto HSB

39 414 39 414

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 63 398 44 535

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 31 388 30 924*Summa kortfristiga fordringar* 137 770 114 995*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 490 000 0*Summa kortfristiga placeringar* 490 000 0*Kassa och bank*

Bank

Not 14 2 257 034 2 065 719*Summa kassa och bank* 2 257 034 2 065 719**Summa omsättningstillgångar** 2 884 805 2 180 714**Summa tillgångar** 38 776 256 39 116 873*Red*

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | 153 755 | 153 755 |
| Fond för yttre underhåll | 1 534 791 | 1 514 747 |
| Summa bundet eget kapital | 1 688 546 | 1 668 502 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 304 191 | 1 262 183 |
| Årets resultat | 838 655 | 1 062 052 |
| Summa fritt eget kapital | 3 142 847 | 2 324 236 |

Summa eget kapital**4 831 393** **3 992 738****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 25 656 170 | 28 790 131 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 656 170 | 28 790 131 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | 7 285 124 | 5 385 589 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 16 | 53 689 | 54 527 |
| Leverantörsskulder | | 216 359 | 204 704 |
| Aktuell skatteskuld | Not 17 | -180 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 18 | 3 290 | 8 523 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 730 412 | 680 661 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 288 693 | 6 334 004 |

Summa skulder**33 944 863** **35 124 135****Summa eget kapital och skulder****38 776 256** **39 116 873**



| Kassaflödesanalys | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Rörelseresultat | 1 328 758 | 1 525 482 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 044 708 | 1 053 735 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| | 2 373 466 | 2 579 217 |
| Erhållen ränta | 163 | 113 |
| Erlagd ränta | -491 598 | -509 725 |
| Betald inkomstskatt | 0 | 0 |
| Övriga poster | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 1 882 031 | 2 069 605 |
| (före förändring av rörelsekapital) | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -22 660 | 46 176 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 1 955 905 | 4 840 443 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 3 815 276 | 6 956 224 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -3 016 051 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -3 016 051 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -3 133 961 | -3 007 789 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -3 133 961 | -3 007 789 |
| Årets kassaflöde | 681 315 | 932 384 |
| <i>Likvida medel vid årets början</i> | 2 105 133 | 1 172 749 |
| <i>Likvida medel vid årets slut</i> | 2 786 449 | 2 105 133 |
| | 681 315 | 932 384 |

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



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

Pea



| Noter | | | |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
| | Årsavgifter bostäder | 5 866 644 | 5 866 644 |
| | Årsavgifter lokaler | 42 036 | 42 036 |
| | Hysesintäkt lokaler | 27 781 | 27 445 |
| | Hysesintäkt garage och bilplatser | 209 948 | 211 075 |
| | Hysesintäkt övrigt | 2 520 | 2 520 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 11 471 | 9 014 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 32 356 | 32 582 |
| | | 6 192 756 | 6 191 316 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Försäkringsersättning | 303 764 | 0 |
| | Övrigt | 75 969 | 29 594 |
| | | 379 733 | 29 594 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Reparationer | -402 992 | -94 666 |
| | El | -121 167 | -112 575 |
| | Uppvärmning | -1 003 427 | -964 676 |
| | Vatten | -432 655 | -416 018 |
| | Renhållning | -193 621 | -198 343 |
| | Bevakningskostnader | -3 776 | 0 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -56 536 | -54 655 |
| | Förvaltningskostnader | -1 249 526 | -1 137 726 |
| | Försäkringar | -76 553 | -74 899 |
| | Fastighetsskatt | -228 480 | -224 580 |
| | Ovriga driftskostnader | -18 534 | -11 521 |
| | | -3 787 267 | -3 289 658 |
| Not 5 | Underhåll enligt plan | | |
| | Underhåll tvättstuga | -47 456 | 0 |
| | Underhåll installationer | -167 500 | -151 800 |
| | | -214 956 | -151 800 |
| Not 6 | Övriga externa kostnader | | |
| | Externt revisionsarvode | -12 675 | -14 400 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -8 642 | -3 618 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -47 788 | -43 808 |
| | Kontorsutrustning och -material | 0 | -3 458 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 238 | -4 810 |
| | Konsulter | 0 | -315 |
| | Medlemsavgifter HSB | -40 300 | -40 300 |
| | Stämma och styrelse | 0 | -6 125 |
| | | -114 643 | -116 834 |
| Not 7 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Medelantal anställda | 0 | 0 |
| | Arvode till styrelsen | -60 500 | -67 150 |
| | Revisionsarvode | -6 000 | -5 000 |
| | Sociala avgifter | -15 657 | -11 251 |
| | | -82 157 | -83 401 |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Byggnader | -965 466 | -974 493 |
| | Markanläggningar | -79 242 | -79 242 |
| | | -1 044 708 | -1 053 735 |

PES

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 45 140 792 | 42 124 741 |
| Årets investering byggnader | 0 | 3 016 051 |
| 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 | -12 117 258 | -11 142 765 |
| Årets avskrivningar byggnader | -965 466 | -974 493 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -158 484 | -79 242 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -79 242 | -79 242 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -13 320 450 | -12 275 742 |

Utgående redovisat värde 35 890 951 36 935 659

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 32 058 068 | 33 023 534 |
| Redovisade värden mark | 108 520 | 108 520 |
| Redovisade värden markanläggningar | 3 724 363 | 3 803 605 |

Fastighetsbeteckning: Lammet 9 & 10

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1957 | 48 000 000 | 23 000 000 | 71 000 000 | 71 000 000 |
| Lokaler | | 3 644 000 | 237 000 | 3 881 000 | 3 881 000 |
| | | 51 644 000 | 23 237 000 | 74 881 000 | 74 881 000 |

| Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 36 527 750 | 36 436 550 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | 36 527 750 | 36 436 550 |

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 41 485 | 18 722 |
| Övrig skattefordran | 21 913 | 25 813 |
| | 63 398 | 44 535 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring | 19 211 | 0 |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband | 12 061 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 116 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 30 924 |
| | 31 388 | 30 924 |

Not 13 Kortfristiga placeringar

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|------------------|-------------------|----------------|----------|
| Placering HSB 3 mån | 0,50% | 2022-03-14 | 490 000 | 0 |
| | | | 490 000 | 0 |



| Not 14 Bank | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne | 2 257 034 | 2 065 719 |
| | <u>2 257 034</u> | <u>2 065 719</u> |

| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | | | Nästa års |
|------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------|
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | amortering |
| SBAB Bank AB | 1,01% | 2025-08-15 | 4 126 875 | 46 500 |
| SBAB Bank AB | 1,59% | 2022-04-06 | 5 550 000 | 120 000 |
| SBAB Bank AB | 1,04% | 2027-10-11 | 4 400 000 | 50 000 |
| SBAB Bank AB | 1,11% | 2025-05-09 | 2 328 000 | 48 000 |
| Stadshypotek AB | 1,61% | 2024-03-01 | 1 417 500 | 30 000 |
| Stadshypotek AB | 1,61% | 2024-07-30 | 668 500 | 14 000 |
| Stadshypotek AB | 1,00% | 2024-01-30 | 4 162 789 | 45 124 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,72% | 2022-06-22 | 1 425 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek AB | 1,73% | 2023-02-10 | 4 167 630 | 46 500 |
| Swedbank Hypotek AB | 2,16% | 2024-11-25 | 4 695 000 | 30 000 |
| | | | <u>32 941 294</u> | <u>430 124</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **25 656 170**

Nästa års amortering av långfristig skuld 310 124

Lån som ska konverteras inom ett år 6 975 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 285 124**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,57%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 720 496

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 790 674

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 | 54 527 | 69 527 |
| Uttag | -838 | -15 000 |
| | <u>53 689</u> | <u>54 527</u> |

| Not 17 Aktuell skatteskuld | | |
|-----------------------------|-------------|----------|
| Årets beräknade skatteskuld | -180 | 0 |
| | <u>-180</u> | <u>0</u> |

| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Mervärdeskatt | 2 610 | 8 333 |
| Arbetsgivaravgifter | -21 | -21 |
| Övriga kortfristiga skulder | 701 | 212 |
| | <u>3 290</u> | <u>8 523</u> |

| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 0 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 171 089 | 136 129 |
| Upplupna räntekostnader | 34 761 | 35 977 |
| Upplupen revision | 12 700 | 12 400 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 494 001 | 496 155 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 860 | 0 |
| | <u>730 412</u> | <u>680 661</u> |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

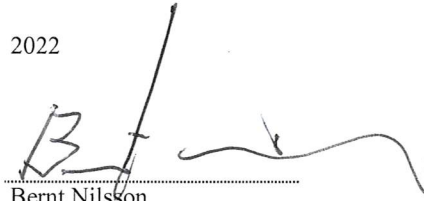
2024



Eslöv 21/3

2022

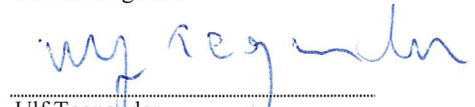

Bengt Nilsson


Bert Nilsson


David Bengtsson

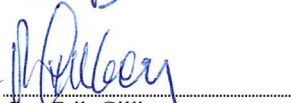

Jonna Svensson


Kjell Andersson


Ulf Tegnander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 ^{21/3}




Per-Erik Gillberg

Ulla Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman

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 2021.

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 2021 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 21 13 2022



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.