



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020-06-16, varvid 15 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Bengtsson	ordförande, vald till stämman 2021
Ulf Tegnander	vice ordförande, vald till stämman 2022
Bengt Nilsson	sekreterare, vald till stämman 2021
Kjell Andersson	ledamot, vald till stämman 2021
Bernt Nilsson	ledamot, vald till stämman 2022
Jonna Svensson	ledamot, vald till stämman 2022
Johan Bergstrand	suppleant, vald till stämman 2021
Lars Bergqvist	adjungerad ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Ulla Oddhammar samt revisor 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
Com Hem	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

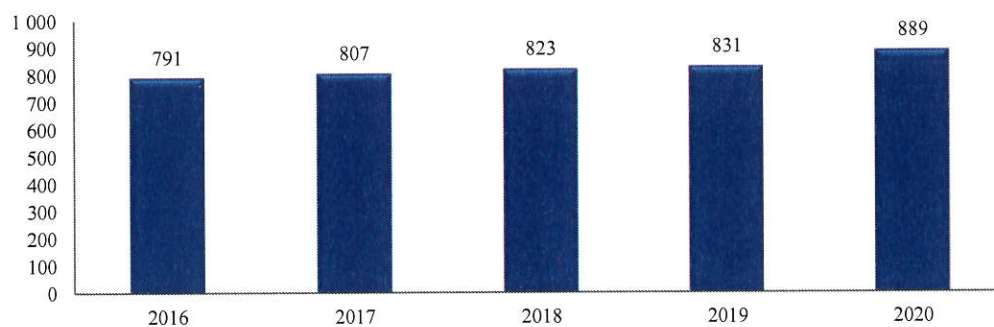
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 26:e augusti 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen 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 2020 har byte av undercentral utförts. Det har även skett en injustering av värmesystemet samt komplettering av ytterbelysningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 889 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 175 720 kr. Under året har föreningen amorterat 434 261 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån på 2 400 000 kr för finansiering av ny undercentral.

Medlemsinformation

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

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 21 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 17 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 221	5 969	5 721	5 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 062	-113	99	548
Eget kapital, tkr	3 992	2 931	3 043	2 944
Taxeringsvärde, tkr	74 881	74 881	47 750	47 750
-varav byggnad, tkr	51 644	51 644	33 595	33 595
Soliditet	10%	8%	9%	10%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	889	831	823	807
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 180	4 883	4 494	3 651
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	70	89	75	80
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	46%	43%	64%	52%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	23	111	58	35
Avskrivning/m ² byggnadsyta	160	137	152	93

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	153 755	1 391 547	1 498 173	-112 790	2 930 685
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Extra reservering till fond för yttre underhåll		0	0		0
Balanseras i ny räkning			-112 790	112 790	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		-151 800	151 800		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				1 062 052	1 062 052
Belopp vid årets utgång	153 755	1 514 747	1 262 183	1 062 052	3 992 737



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 385 383
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	151 800
Årets resultat	1 062 052
Summa till stämmans förfogande	2 324 235

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	2 324 235



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 191 316	5 785 087
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 594	183 472
Summa rörelseintäkter		6 220 910	5 968 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 289 658	-3 633 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 834	-106 769
Underhåll enligt plan	Not 6	-151 800	-732 986
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-83 401	-93 924
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 053 735	-902 935
Summa rörelsekostnader		-4 695 428	-5 470 173
Rörelseresultat		1 525 482	498 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 543	-611 363
Summa finansiella poster		-463 430	-611 176
Årets resultat		1 062 052	-112 790
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 062 052	-112 790
Reservering till fond för yttre underhåll		-275 000	-275 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		151 800	732 986
Överföring till balanserat resultat		938 852	345 196

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	<u>36 935 659</u>	<u>34 973 343</u>
	36 935 659	34 973 343

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>36 936 159</u>	<u>34 973 843</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

122	120
-----	-----

Avräkningskonto HSB

39 414	39 414
--------	--------

Aktuell skattefordran

Not 11	25 813	32 573
--------	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

18 722	18 721
--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	<u>30 924</u>	<u>70 343</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>114 995</u>	<u>161 171</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Bank

Not 13	<u>2 065 719</u>	<u>1 133 335</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

<u>2 065 719</u>	<u>1 133 335</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 180 714</u>	<u>1 294 506</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>39 116 873</u>	<u>36 268 349</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning **2020-12-31** **2019-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		1 514 747	1 391 547
Summa bundet eget kapital		<u>1 668 502</u>	<u>1 545 302</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 262 183	1 498 173
Årets resultat		1 062 052	-112 790
Summa fritt eget kapital		<u>2 324 236</u>	<u>1 385 384</u>

Summa eget kapital

3 992 738 **2 930 686**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	28 790 131	31 797 920
Summa långfristiga skulder		<u>28 790 131</u>	<u>31 797 920</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 385 589	387 936
Medlemmarnas inre fond	Not 15	54 527	69 527
Leverantörsskulder		204 704	336 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 523	4 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	680 661	740 602
Summa kortfristiga skulder		<u>6 334 004</u>	<u>1 539 743</u>

Summa skulder

35 124 135 **33 337 663**

Summa eget kapital och skulder

39 116 873 **36 268 349**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 525 482	498 386
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 053 735	902 935
Övriga poster	0	0
	<u>2 579 217</u>	<u>1 401 321</u>
Erhållen ränta	113	187
Erlagd ränta	-509 725	-549 188
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
	<u>2 069 605</u>	<u>852 320</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 176	28 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-157 210	45 315
	<u>1 958 571</u>	<u>926 062</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 016 051	-3 962 089
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
	<u>-3 016 051</u>	<u>-3 962 089</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 989 864	1 843 499
Inbetalda insatser	0	0
	<u>1 989 864</u>	<u>1 843 499</u>
Årets kassaflöde	932 384	-1 192 528
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 172 749	2 365 277
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 105 133</u>	<u>1 172 749</u>
	932 384	-1 192 528

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 866 644	5 482 836
	Årsavgifter lokaler	42 036	42 036
	Hysesintäkt lokaler	27 445	25 944
	Hysesintäkt garage och bilplatser	211 075	201 840
	Hysesintäkt övrigt	2 520	1 890
	Övriga intäkter i verksamheten	0	630
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 014	4 566
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 582	25 345
		6 191 316	5 785 087
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	3 000
	Bidrag	0	100 000
	Övrigt	29 594	80 472
		29 594	183 472
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-94 666	-430 393
	El	-112 575	-105 733
	Uppvärmning	-964 676	-1 039 029
	Vatten	-416 018	-369 707
	Renhållning	-198 343	-167 346
	TV, bredband, iptelefoni	-54 655	-53 064
	Förvaltningskostnader	-1 137 726	-1 161 333
	Försäkringar	-74 899	-72 066
	Fastighetsskatt	-224 580	-217 820
	Övriga driftskostnader	-11 521	-17 069
		-3 289 658	-3 633 559
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-14 400	-10 538
	Övriga förvaltningskostnader	-3 618	-2 020
	Kostnader överlåtelse och panter	-43 808	-32 648
	Föreningsverksamhet	0	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-3 458	-3 708
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 810	-5 000
	Konsulter	-315	-9 595
	Medlemsavgifter HSB	-40 300	-40 300
	Stämma och styrelse	-6 125	-1 961
		-116 834	-106 769
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga	0	-35 545
	Underhåll installationer	-151 800	-205 200
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-22 614
	Underhåll tak	0	-469 627
		-151 800	-732 986
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-67 150	-73 150
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-11 251	-15 774
		-83 401	-93 924
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-974 493	-823 693
	Markanläggningar	-79 242	-79 242
		-1 053 735	-902 935

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2076				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 124 741	42 124 741			
	Årets investering byggnader <i>Värmecentral 2020</i>	3 016 051	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	108 520	108 520			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 962 089	0			
	Årets investering markanläggning	0	3 962 089			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 211 401	46 195 350			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 142 765	-10 319 072			
	Årets avskrivningar byggnader	-974 493	-823 693			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-79 242	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-79 242	-79 242			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 275 742	-11 222 007			
	Utgående redovisat värde	36 935 659	34 973 343			
	Redovisade värden byggnader	33 023 534	30 981 976			
	Redovisade värden mark	108 520	108 520			
	Redovisade värden markanläggningar	3 803 605	3 882 847			
	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				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				36 436 550	34 499 550
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				36 436 550	34 499 550
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB				500	500
					500	500
Not 11	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran				25 813	32 573
					25 813	32 573
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				0	18 141
	Förutbetald kabel-TV och bredband				0	11 902
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				30 924	40 300
					30 924	70 343
Not 13	Bank					
	Sparbanken Skåne				2 065 719	1 133 335
					2 065 719	1 133 335

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,01%	2025-08-15	4 185 000	46 500
SBAB		1,59%	2022-04-06	5 670 000	120 000
SBAB		1,04%	2027-10-11	4 450 000	50 000
SBAB		1,11%	2025-05-09	2 388 000	60 000
Stadshypotek AB/		1,15%	2021-01-30	4 207 913	45 124
Stadshypotek AB/		1,61%	2024-03-01	1 447 500	30 000
Stadshypotek AB/		1,61%	2024-07-30	682 500	14 000
Swedbank Hypote		1,48%	2021-03-28	539 612	5 812
Swedbank Hypotek AB		1,48%	2021-03-28	241 064	0
Swedbank Hypotek AB		1,72%	2022-06-22	1 425 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,73%	2023-02-10	4 214 130	46 500
Swedbank Hypotek AB		2,16%	2024-11-25	4 725 000	30 000
				34 175 719	447 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 790 130**

Nästa års amortering av långfristig skuld 447 936

Lån som ska konverteras inom ett år 4 937 653

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 385 589**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,46%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 791 744

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 31 936 039

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	69 527	70 958
Uttag	-15 000	-1 431
	54 527	69 527

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	8 333	2 346
Arbetsgivaravgifter	-21	-21
Övriga kortfristiga skulder	212	2 642
	8 523	4 967

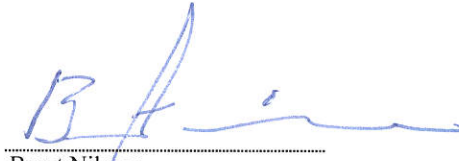
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	146 635	153 050
Upplupna räntekostnader	35 977	82 159
Upplupen revision	12 400	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	496 155	495 393
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	691 167	740 602




Eslöv 24/3 2021

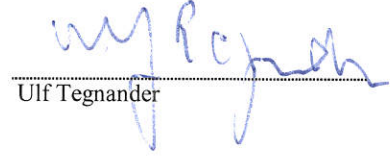

Bengt Nilsson


Bernt Nilsson



David Bengtsson

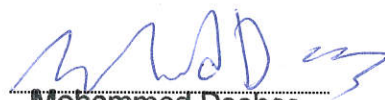

Jonna Svensson


Kjell Andersson


Ulf Tegnander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-3 - 25


Ulla Oddhammar
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsred 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 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 25 / 3 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulla Oddhammar
Av föreningen vald revisor