







Årsredovisning 2025

HSB Brf Nordväst i Eslöv

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nordväst i Eslöv med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eslöv kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 10	1952-01-01	1954
Lammet 9	1952-01-01	1957
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
11	lokaler (hyresrätt)	202
51	p-platser	0
130	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 596
29	garageplatser	532
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	154
Totalt 222 objekt		**7 484**

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 89 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
David Bengtsson	Ordförande
Bengt Nilsson	Sekreterare
Ulf Tegnander	Vice ordförande
Kjell Andersson	Ledamot
Sven-Erik Persson	Ledamot
Ludwig Müchler	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Tegnander och Sven-Erik Persson samt suppleant Ludwig Muechler.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Nilsson, Ulf Tegnander, Kjell Andersson och David Bengtsson.

Revisorer har varit: Mohammad Reza Ramezani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ledamöter i styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-14.

Under 2025 avslutades reliningen. Slutbesiktning genomfördes i oktober/november.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Fönsterbyte
2004	Stambyte
2007	Takrenovering Vångavägen 32
2009-10	Balkongrenovering med inglasning
2016	Byte av entredörrar
2018	Tak- och fasadrenovering Stallgatan 4 och 6
2019	Separering av dag- och spillvattenledningar, ny ytterbelysning
2020	Byte av undercentral och injustering av värmesystemet inklusive värmeledning och radiatorer
2024	Relining av avloppsledningar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte till led-belysning
2026	Undersökning av källartrapporna och eventuell åtgärd.
2027	Byte av garageportar
2028	Byte dränledning
2029	Byte värmeledningar

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 156 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 153.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	186	209	232	282	280
Skuldsättning, kr/kvm	4 115	4 109	4 215	4 275	4 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 562	4 556	4 673	4 740	4 880
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	252	237	222	202	208
Årsavgifter, kr/kvm	964	947	910	884	875
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	95	95	90
Totala intäkter, kr/kvm	925	893	852	839	878
Nettoomsättning, tkr	6 819	6 677	6 425	6 265	6 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	278	584	820	839
Soliditet, %	17	16	16	15	13

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	153 755	0	0	153 755
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 927 479	0	165 265	2 092 744
S:a bundet eget kapital, kr	**2 081 234**	**0**	**165 265**	**2 246 499**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 154 707	277 805	-165 265	4 267 248
Årets resultat, kr	277 805	-277 805	22 308	22 308
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 432 512**	**0**	**-142 957**	**4 289 556**
S:a eget kapital, kr	**6 513 746**	**0**	**22 308**	**6 536 055**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 361 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 735 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 432 513
Årets resultat, kr	22 308
Reservation till underhållsfond, kr	-361 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 289 556**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 289 556**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 818 537	6 677 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 428	8 317
Summa Rörelseintäkter		**6 920 964**	**6 685 546**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 538 409	-4 328 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 055	-133 920
Personalkostnader	Not 6	-101 516	-92 678
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 171 149	-1 044 708
Summa Rörelsekostnader		**-6 060 129**	**-5 599 654**
Rörelseresultat		**860 836**	**1 085 892**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 255	57 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 783	-865 796
Summa Finansiella poster		**-838 528**	**-808 087**
Resultat efter finansiella poster		**22 308**	**277 805**
Resultat före skatt		**22 308**	**277 805**
Årets resultat		**22 308**	**277 805**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 120 820	32 756 828
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	4 005 766
Summa Materiella anläggningstillgångar		**36 120 820**	**36 762 594**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**36 121 320**	**36 763 094**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 10	34 835	8 636
Aktuell skattefordran		7 013	17 733
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	59 612	1 064 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 717	39 262
Summa Kortfristiga fordringar		**128 177**	**1 130 397**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 019 934	0
Summa Kortfristiga placeringar		**1 019 934**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 327 981	1 803 752
Summa Kassa och bank		**1 327 981**	**1 803 752**
Summa Omsättningstillgångar		**2 476 092**	**2 934 149**
Summa Tillgångar		**38 597 412**	**39 697 243**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 15	153 755	153 755
Fond för yttre underhåll		2 092 744	1 927 479
Summa Bundet eget kapital		**2 246 499**	**2 081 234**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 267 248	4 154 707
Årets resultat		22 308	277 805
Summa Fritt eget kapital		**4 289 556**	**4 432 513**
Summa Eget kapital		**6 536 055**	**6 513 747**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 480 674	23 634 298
Summa Långfristiga skulder		**17 480 674**	**23 634 298**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		13 315 249	7 119 499
Leverantörsskulder		341 034	1 505 074
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	50 758	52 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	873 643	872 591
Summa Kortfristiga skulder		**14 580 683**	**9 549 198**
Summa Skulder		**32 061 357**	**33 183 496**
Summa Eget kapital och skulder		**38 597 412**	**39 697 243**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	860 836	1 085 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 171 149	1 044 708
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 171 149**	**1 044 708**
Erhållen ränta	14 779	70 221
Erlagd ränta	-855 922	-859 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 190 841**	**1 341 521**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 374	13 860
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 162 125	1 354 175
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 165 499**	**1 368 035**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**25 342**	**2 709 556**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-529 375	-4 005 766
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-529 375**	**-4 005 766**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	42 126	-788 624
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**42 126**	**-788 624**
Årets kassaflöde	**-461 907**	**-2 084 834**
Likvida medel vid årets början	**2 823 686**	**4 908 519**
Likvida medel vid årets slut	**2 361 779**	**2 823 686**

DB AK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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.

DB

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 464 676	6 347 208
Årsavgifter lokaler	42 876	42 036
Hyror lokaler	32 504	31 597
Hyror garage och parkeringsplatser	266 045	250 445
Hyror övrigt	0	1 155
Övriga primära intäkter	54 384	43 911
Summa Bruttoomsättning	**6 860 485**	**6 716 352**
Hyresbortfall	-41 948	-39 123
Summa	**-41 948**	**-39 123**
Summa Nettoomsättning	**6 818 537**	**6 677 229**

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	102 428	8 317
Summa Övriga rörelseintäkter	**102 428**	**8 317**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 351 922	-1 264 103
Snö och halk-bekämpning	-37 407	-46 594
Reparationer	-296 052	-337 851
Planerat underhåll	-195 735	-241 250
Försäkringsskador	0	-63 000
El	-163 128	-182 837
Uppvärmning	-1 131 705	-1 027 132
Vatten	-590 407	-560 206
Sophämtning	-191 117	-200 268
Fastighetsförsäkring	-102 659	-97 292
Kabel-TV och bredband	-74 136	-58 284
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-246 175	-241 350
Övriga driftkostnader	-157 966	-8 181
Summa Driftskostnader	**-4 538 409**	**-4 328 348**

DB

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-86
	Administrationskostnader	-97 298	-62 606
	Extern revision	-18 275	-16 075
	Konsultkostnader	-60 075	-9 250
	Medlemsavgifter	-40 300	-40 300
	Föreningsverksamhet	-5 985	-4 635
	Övriga förvaltningskostnader	-27 122	-968
	Summa Övriga externa kostnader	**-249 055**	**-133 920**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-75 699	-67 700
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-19 817	-18 978
	Summa Personalkostnader	**-101 516**	**-92 678**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 091 907	-965 466
	Avskrivning på markanläggning	-79 242	-79 242
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 171 149**	**-1 044 708**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 140 792	45 140 792
	Ingående anskaffningsvärde mark	108 520	108 520
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 962 089	3 962 089
	Årets investeringar	4 535 141	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**53 746 542**	**49 211 401**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-16 454 573	-15 409 865
	Årets avskrivningar	-1 171 149	-1 044 708
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-17 625 722**	**-16 454 573**
	Utgående redovisat värde	**36 120 820**	**32 756 828**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 360 000	1 557 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	566 000	519 000
	Summa	**91 926 000**	**76 476 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	36 527 750	36 527 750
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**36 527 750**	**36 527 750**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Kundfordringar		
	Kundfordringar	34 835	8 636
	Summa Kundfordringar	**34 835**	**8 636**

DB

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	13 864	1 019 934
	Övriga fordringar	45 748	44 832
	Summa Övriga fordringar	**59 612**	**1 064 766**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	25 891	24 985
	Upplupna ränteintäkter	476	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350	14 277
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**26 717**	**39 262**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 019 934	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 019 934**	**0**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	1 327 981	1 803 752
	Summa Kassa och bank	**1 327 981**	**1 803 752**

Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	153 755	153 755
	Summa Medlemsinsatser	**153 755**	**153 755**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne AB	4,14%	2028-02-10	3 970 005	46 500
Sparbanken Skåne AB	3,99%	2026-05-10	1 971 600	42 400
Sparbanken Skåne AB	3,99%	2026-05-10	3 980 400	85 600
SBAB Bank AB	2,89%	2026-08-17	4 529 375	76 500
SBAB Bank AB	3,15%	2026-05-11	2 136 000	48 000
Stadshypotek AB	2,85%	2028-12-01	4 582 500	30 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-23	496 250	3 750
Sparbanken Skåne AB	3,39%	2029-02-10	3 982 293	45 124
Sparbanken Skåne AB	3,67%	2029-02-10	947 500	30 000
SBAB Bank AB	1,04%	2027-10-11	4 200 000	50 000
			30 795 923	**457 874**

Långfristig del	17 480 674
Nästa års amortering av långfristig skuld	201 624
Lån som ska konverteras inom ett år	13 113 625
Kortfristig del	13 315 249
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	457 874
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 831 496
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	2 973	57
Källskatt	-21	-21
Inre fond	51 997	51 997
Övriga kortfristiga skulder	-4 191	1
Summa Övriga skulder	**50 758**	**52 034**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	601 118	543 722
Upplupna räntekostnader	33 847	35 986
Övriga upplupna kostnader	238 678	292 883
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**873 643**	**872 591**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisnings innehåll blev klart 2026-04-01.

Eslöv den 2026-04-01

David Bengtsson, Ordförande

Ulf Tegnander, Ledamot

Sven-Erik Persson, Ledamot

Bengt Gösta Nilsson, Ledamot

Kjell Anders Johnny Andersson, Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-10

Mohammed Ramezani Bijarbeneh, Internrevisor

Carl Fagergren, BoRevision i Sverige AB,
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

DB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv, org.nr. 742000-0825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nordväst i Eslöv för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

~~Digitalt signerad av~~ Eslöv 10/4-2026

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mohammad Reza Ramezani
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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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