



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Dammen Nybohov**

Org nr 769604-4200

**2018-01-01 – 2018-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens tionde verksamhetsår som fastighetsägare.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen upplåter även bostäder och lokaler med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-07. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i juli 2008 och är registrerad hos Bolagsverket 2008-11-14.

Föreningen förvärvade 2009-02-10 tomträtterna Dammen 1 och Cisternen 3.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under tidigt 2018 färdigställdes och besiktigades de sista balkongerna i föreningens stora totalrenovering och förstoring av samtliga balkonger, ett arbete som huvudsakligen genomfördes under 2017. Trädgården återställdes efter balkongbygget, transportvägar som anlagts togs bort och ny jord tillfördes, gräs såddes och en del buskar och växter ersattes. Tak och vägg utanför portarna, som revs för balkongbygget, återuppbyggdes med ny ekpanel och belysning. Stolparmaturerna i föreningen byttes ut till moderna LED-armaturer. Ventilationen i grovtvättstugan byggdes om och en renovering av styrelserummet påbörjades. Under slutet av 2018 anlätade föreningen en arborist för att beskära föreningens träd.

Utöver ovanstående tecknade föreningen även ett gruppavtal för digital-TV med Com Hem, som innebär att alla som bor i föreningens lägenheter får tillgång till Com Hems kanalpaket Silver, inklusive utrustning i form av HD box och CA-modul.

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-04-10.

Björn Mattisson	ordförande
Hanna Hartleb	sekreterare
Agneta Larsson	kassör
Håkan Norström	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Cecilia Elmqvist	ledamot
Johan Johansson	ledamot
Tony Stenqvist	suppleant

Lambis Avramidis           suppleant  
Per Enarsson               suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden, varav 4 före föreningsstämman den 10 april 2018.

Styrelsearvoden exklusive sociala avgifter avseende år 2018 om 116 000 kr har utbetalats.

## Revisorer

Föreningens revisor har varit

Åke Pettersson               ordinarie revisor, Revisionsfirman Gamla Stan AB  
Hans Björck                 revisorssuppleant, Revisionsfirman Gamla Stan AB

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Björn Holm och Inger Holm.

## Fastigheter

Föreningen äger tomträtten Dammen 1 med adress Nybohovsbacken 21 samt tomträtten Cisternen 3 med adresser Nybohovsbacken 29 och 31, Stockholm.

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1962, innehåller 154 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 10 940 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summor
Antal	78	37	39	154
varav antal bostadsrätt	57	31	36	124
varav antal hyresrätt	21	6	3	30
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 320	2 220	3 459	8 999
varav yta hyresrätt	1 219	431	291	1 941

Därtill finns i fastigheten en samlingslokal (ca 50 m<sup>2</sup>), ett gym med bastu (ca 58 m<sup>2</sup>), en styrelselokal (ca 63 m<sup>2</sup>) samt en övernattningslägenhet (ca 20 m<sup>2</sup>).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg måste tecknas av föreningsmedlemmarna.

Taxeringsvärdena 2018 uppgår till 214 147 000 kr (föregående år 214 147 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	126 000	111	126 111
Mark	88 000	36	88 036
Summor	214 000	147	214 147

## Historik över genomfört underhåll av byggnader (urval)

Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering under 2006/07.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Asfaltpapp	renovering	2006/07
Fasader	Puts	renovering	2006/07
		renovering puts sockel	2013
Fönster	2 samt 3-glas	utbyte	2006/07
Balkonger		totalrenoverade och förstörade	2017/18
Gård		renoverad	2006/07
Trapphus		renoverade	2006/07
		målade	2016
Lägenhetsdörrar	säkerhetsdörrar	utbyta	2005
Hissar	6 st	renovering	2006/07
		installation av larm	2011
		målade	2016
Tvättstuga	3 st.	renoverade	2006/07
		ny grovtvättstuga	2015
Allm. källarutrymmen		renoverade	2006/07
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny värmeväxlare + övriga installationer	2006
		ny styrenhet	2016
VA-stammar		utbyta	2006/07
Ventilation		renovering	2006/07
		OVK-besiktning	2012/13
Elstigar		samtliga elinstallationer utbyta	2006/07

Styrelsen följer underhållsplanen, senast reviderad av Sustend AB 2014-06-05, och som omfattar åren 2014-2043.

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt ca 367 tkr (418 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 286 tkr (344 tkr). Se vidare not 3.

Årets investeringar uppgår till totalt ca 28 711 tkr (varav ca 25 523,5 tkr var bokfört som pågående arbeten vid föregående bokslut) fördelat på renovering och förstoring av balkonger om 27 724,6 tkr samt nya entrétak om 986,4 tkr.

## Pågående projekt

Styrelselokalen genomgår en lätt renovering med bland annat målning och golvbyte samt ett nytt pentry. Renoveringen beräknas vara klar i januari

## Framtida planerat underhåll

De mindre entréerna planeras att förses med tak för skydd mot väder och vind. Obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras under 2018.

Inga övriga underhållsåtgärder är inplanerade inom de närmsta åren.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.

Städning har ombesörjts av Ren Standard i Stockholm.

Fastigheterna är anslutna till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. Föreningen har tecknat gruppavtal för kabel-tv som ger föreningens medlemmar tillgång till Com Hems silverpaket. För övriga tjänster fordras individuellt abonnemang.

Fastigheterna är anslutna till Bahnhof för bredband via en gruppanslutning. Hastighet 1 Gbit/1Gbit.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 3 085 794 kr.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 55 892 027 kr (föregående år 58 977 821 kr).

Uttagna och ställda panter 101 520 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är [www.dammennybohov.se](http://www.dammennybohov.se)

Föreningens e-post är [info@dammennybohov.se](mailto:info@dammennybohov.se)

Telefonnummer till föreningens meddelandebbox är 08-509 120 60.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 124 st med bostadsrätt samt 30 st med hyresrätt.

Under året har 1 st bostadslägenhet (nr 397) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 2 995 000 kr, har ökat föreningens egna kapital.

Under året har 11 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna. Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 4 st medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	184	185
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 10	- 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	186	184

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	7 645 142	7 632 624	7 743 025	8 156 242
Resultat efter finansiella poster	- 385 836	105 249	- 598 280	760 920
Balansomslutning	266 931 217	271 116 820	247 036 882	247 855 774
Kassa och bank	4 059 739	9 456 088	9 192 397	9 294 644
Soliditet	78%	76%	84%	84%
Belåningsgrad	26%	28%	18%	21%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	6 211	6 554	4 359	4 359
Skuldkvot	7,2	7,6	5,0	4,7
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år (31/12)	556	556	556	556
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år (31/12)	1 353	1 336	1 327	1 315
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta	133	131	132	129
Resultat exkl avskrivningar och underhåll kr/m <sup>2</sup> tot-yta	176	172	195	214

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	183 189 988	18 972 745	4 254 886	274 508	105 249	206 797 376
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			642 441	- 642 441		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 344 325	344 325		
Balanseras i ny räkning				105 249	- 105 249	
Upplåtelse lgh 397	1 174 639	1 820 361				2 995 000
Årets resultat					- 385 836	- 385 836
Belopp vid årets utgång	184 364 627	20 793 106	4 553 002	81 641	- 385 836	209 406 540

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	81 641
Årets resultat	- 385 836
Summa	- 304 195

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	642 441
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 286 621
Balanseras i ny räkning	- 660 015
Summa	- 304 195

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

## Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 645 142	7 632 624
Övriga rörelseintäkter	2	<u>85 109</u>	<u>88 329</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 730 251	7 720 953
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 5 339 792	- 5 502 609
Personalkostnader	4	- 150 602	- 148 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 2 021 842</u>	<u>- 1 427 895</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 7 512 236	- 7 078 583
<i>Rörelseresultat</i>		218 015	642 370
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	7 526
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 603 879</u>	<u>- 544 647</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 603 851	- 537 121
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 385 836	105 249
<i>Årets resultat</i>		- 385 836	105 249

6..



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	262 388 872	235 690 818
Inventarier, verktyg och installationer	6	62 120	70 995
Pågående nyanläggningar	7	0	25 523 513
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		262 450 992	261 285 326
Summa anläggningstillgångar			
262 450 992			
261 285 326			
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		318	6 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	420 168	368 413
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		420 486	375 406
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 059 739	9 456 088
<i>Summa kassa och bank</i>		4 059 739	9 456 088
Summa omsättningstillgångar			
4 480 225			
9 831 494			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>266 931 217</b>	<b>271 116 820</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 157 733	202 162 733
Fond för yttre underhåll		<u>4 553 002</u>	<u>4 254 886</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		209 710 735	206 417 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		81 641	274 508
Årets resultat		<u>- 385 836</u>	<u>105 249</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 304 195	379 757
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>209 406 540</b>	<b>206 797 376</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>55 777 635</u>	<u>58 977 821</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		55 777 635	58 977 821
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	114 392	0
Leverantörsskulder		590 893	3 943 548
Skatteskulder	11	12 613	9 227
Övriga skulder		69 402	366 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>959 742</u>	<u>1 022 469</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 747 042	5 341 623
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>266 931 217</b>	<b>271 116 820</b>

## Finansieringsanalys

	2018	2017
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	218 015	642 370
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>2 021 842</u>	<u>1 427 895</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	2 239 857	2 070 265
Erhållen ränta och utdelning	28	7 526
Erlagd ränta	- 603 879	- 544 647
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 636 006	1 533 144
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 45 080	- 56
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 3 594 581</u>	<u>3 974 689</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 3 639 661	3 974 633
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	- 2 003 655	5 507 777
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 3 187 508</u>	<u>- 25 244 086</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 3 187 508	- 25 244 086
<i>Kassaflöde före finansiella flöden</i>	- 5 191 163	- 19 736 309
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	2 995 000	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 3 200 186</u>	<u>20 000 000</u>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	- 205 186	20 000 000
<i>Årets kassaflöde</i>	- 5 396 349	263 691
Likvida medel vid årets början	<u>9 456 088</u>	<u>9 192 397</u>
Likvida medel vid årets slut	4 059 739	9 456 088
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 642 441 kr motsvarande 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärden. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader		200 år
Fastighetsförbättringar 2011	Larm i hissar, ca 120 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2014	Aptus-system, ca 47 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2014	Övernattningsslgh, ca 221 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2014	Grovtvättstuga, 375 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2015	Samlingslokal/gym, ca 2 734 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2016	Cykelrum, ca 264 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2018	Balkongförstorningar, 27 724 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2018	Skärmtak, 772 tkr	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	5 000 380	4 967 508
Hysesintäkter bostäder	2 623 882	2 644 816
Bredbands- och TV-avgifter	20 880	20 300
<b>Summa</b>	<b>7 645 142</b>	<b>7 632 624</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Försäljning Aptus-brickor	3 900	5 200
Gästrumsuthyrning	40 600	36 250
Hyror samlingslokal	9 000	16 800
Gymavgifter	12 300	19 800
Övrigt, försäljning lister	9 240	212
Avgifter andrahandsuthyrning	4 384	0
Överlåtelseavgifter	5 685	10 067
<b>Summa</b>	<b>85 109</b>	<b>88 329</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	513 042	615 208
Hisstillsyn	27 639	32 089
Snöröjning	86 194	27 620
Gårdsskötsel	131 320	66 091
Tomträttsavgäld	784 300	769 025
Elavgifter	216 685	192 977
Fjärrvärme	1 460 380	1 434 132
Vatten	236 302	225 325
Renhållning hushållssopor	121 608	116 888
Renhållning grovsopor	142 657	111 744
Löpande reparationer	367 790	418 193
Övriga fastighetskostnader	54 365	74 438
Fastighetsavgift/-skatt	207 368	203 980
Fastighetsförsäkring	88 247	79 316
Kabel-TV	138 568	40 623
Bredbandsavgifter	<u>261 542</u>	<u>263 391</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<b>4 838 007</b>	<b>4 671 040</b>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	129 500	129 446
Revision	45 000	56 250
Övriga förvaltningskostnader	34 584	260 511
Mäklarprovision	0	35 000
Bankavgifter	<u>6 080</u>	<u>6 037</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<b>215 164</b>	<b>487 244</b>

<i>Summa driftskostnader</i>	5 053 171	5 158 284
<i>Underhållskostnader</i>		
Avloppsrensning	0	127 388
Entrétak	0	106 312
Hissrenovering	0	110 625
Stolparmaturer	84 884	0
Renovering av föreningslokal	<u>201 737</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	286 621	344 325
<b>Summa</b>	<b>5 339 792</b>	<b>5 502 609</b>

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	116 000	116 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	116 000	116 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	34 602 (0)	32 079 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>150 602</b>	<b>148 079</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	247 320 915	247 320 915
Inköp	<u>28 711 021</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	276 031 936	247 320 915
Ingående avskrivningar	- 11 630 097	- 10 211 077
Årets avskrivningar	<u>- 2 012 967</u>	<u>- 1 419 020</u>
Utgående avskrivningar	- 13 643 064	- 11 630 097
<b>Redovisat värde</b>	<b>262 388 872</b>	<b>235 690 818</b>

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnad	126 111 000	126 111 000
Mark	<u>88 036 000</u>	<u>88 036 000</u>
Summa	214 147 000	214 147 000

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	98 278	98 278
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	98 278	98 278
Ingående avskrivningar	- 27 283	- 18 408
Årets avskrivningar	- 8 875	- 8 875
Utgående avskrivningar	- 36 158	- 27 283
<b>Redovisat värde</b>	<b>62 120</b>	<b>70 995</b>

<b>Not 7 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Pågående projekt balkongutbyggnad	0	25 523 513
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25 523 513</b>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Wopsa webhotell per dec	900	0
Fastighetsägarna, förhandlingservice hyror	7 250	7 250
Bahnhof, bredband per mars	50 335	50 335
Stokab per mars	15 013	15 013
Com Hem, kabel-tv per mars	59 124	10 323
Tomträttsavgäld per mars	196 075	196 075
Telia per mars	0	1 170
Länsförsäkringar, premie per december	91 471	88 247
<b>Summa</b>	<b>420 168</b>	<b>368 413</b>

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	3 822 085	9 297 563
Handelsbanken kortkonto	230 100	150 999
SBAB sparkonto	7 554	7 526
<b>Summa</b>	<b>4 059 739</b>	<b>9 456 088</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	0,79	2019-01-11 90 d	0	16 750 000	19 750 000
Stadshypotek	1,14	2020-01-30 4 år	0	7 788 713	7 788 713
Stadshypotek	0,89	2020-03-01 2 år	114 392	11 353 314	11 439 108
Stadshypotek	1,34	2022-03-30 5 år	0	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>			114 392	<b>55 892 027</b>	<b>58 977 821</b>
varav långfristig del				55 777 635	58 977 821
varav kortfristig del				114 392	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	26%	28%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 211	6 554

<b>Ställda säkerheter</b>	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>101 520 000</u>	<u>101 520 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 520 000</b>	<b>101 520 000</b>

<b>Not 11 Skatteskulder</b>	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	0	196 742
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	203 980
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	207 368	0
Inbetald preliminärskatt	- 194 755	- 391 495
<b>Summa</b>	<b>12 613</b>	<b>9 227</b>



**Not 12 Upplupna kostnader och  
företbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	198 007	213 395
Upplupen kostnad elavgifter	32 109	27 693
Upplupen kostnad grovsopor	8 990	9 795
Upplupen bankavgift	992	971
Beräknad upplupen räntekostnad	89 524	94 789
Företbetalda avgifter och hyror	585 120	619 576
Beräknad upplupen kostnad revision	45 000	56 250
<b>Summa</b>	<b>959 742</b>	<b>1 022 469</b>

Stockholm den 13 februari 2019.



Björn Mattisson  
Ordförande




Hanna Hartleb




Agneta Larsson



Håkan Norström



Martin Sternlund



Cecilia Elmqvist



Johan Johansson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019.



Åke Pettersson  
Auktoriserad revisor

**Resultatbudget** (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2019	2018	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Intäkter</b>							
Årsavgifter	5001,3	5000,4	5001,3	4967,5	4967,5	5205,5	4947,4
Hysesintäkter bostäder	2688,3	2623,9	2593,0	2644,8	2648,1	2701,2	2702,4
Hysesintäkter förråd	0	0	0	0	1,3	19,8	25,7
Bredband/TV-avgifter	20,9	20,9	19,1	20,3	126,2	229,7	208,5
Övriga intäkter	75,0	85,0	65,0	88,3	101,6	63,7	35,8
<b>S:a intäkter</b>	<b>7785,5</b>	<b>7730,2</b>	<b>7678,4</b>	<b>7720,9</b>	<b>7844,7</b>	<b>8219,9</b>	<b>7919,8</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel, städning etc	-560,0	-513,0	-680,0	-615,3	-647,8	-319,1	-209,7
Hisstillsyn	-40,0	-27,6	-40,0	-32,1	-65,3	-45,9	-50,0
Snöröjning	-80,0	-86,2	-80,0	-27,6	-66,8	-43,2	-28,0
Gårdsskötsel	-80,0	-131,3	-80,0	-66,1	-269,2	-115,1	-94,6
Tomträttsavgäld	-784,3	-784,3	-784,3	-769,0	-707,9	-647,9	-605,5
Elavgifter	-220,0	-216,7	-185,0	-193,0	-183,0	-169,5	-178,8
Fjärrvärme	-1474,0	-1460,4	-1450,0	-1434,1	-1446,3	-1410,2	-1441,5
Vatten	-241,0	-236,3	-230,0	-225,3	-214,7	-190,6	-187,0
Renhållning hushållssopor	-124,0	-121,6	-119,0	-116,9	-114,9	-109,1	-105,6
Renhållning grovsopor	-140,0	-142,7	-110,0	-111,7	-129,7	-121,5	-116,0
Löpande reparationer	-380,0	-367,8	-380,0	-418,2	-389,6	-407,9	-343,7
Övr fastighetskostnader	-70,0	-54,4	-90,0	-74,4	-92,7	-144,1	-50,6
Fastighetsavgift/-skatt	-214,2	-207,4	-207,4	-204,0	-196,7	-202,4	-198,3
Fastighetsförsäkring	-91,5	-88,2	-88,2	-79,3	-76,9	-76,3	-73,7
Kabel-TV o. bredband	-501,0	-400,1	-306,0	-304,0	-335,0	-341,7	-341,7
Förvaltning	-132,0	-129,5	-130,0	-129,5	-129,1	-130,0	-130,2
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-151,0	-150,6	-151,0	-148,1	-148,1	-149,9	-149,9
Revision	-45,0	-45,0	-56,3	-56,3	-56,3	-56,3	-56,3
Övriga förvaltningskostnader	-40,0	-34,6	-50,0	-295,5	-40,1	-69,4	-124,0
Bankavgifter	-7,0	-6,1	-7,0	-6,0	-6,8	-8,6	-8,6
Advokatkostnader	-50,0	0	-50,0	0	-50,9	0	0
Löner inkl soc avgifter	0	0	0	0	0	-19,8	-19,8
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-5425,0</b>	<b>-5203,8</b>	<b>-5274,2</b>	<b>-5306,4</b>	<b>-5367,8</b>	<b>-4778,5</b>	<b>-4513,5</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>2360,5</b>	<b>2526,4</b>	<b>2404,2</b>	<b>2414,5</b>	<b>2476,9</b>	<b>3441,4</b>	<b>3406,3</b>
Underhållskostnader	0	-286,6	0	-344,3	-1344,2	-213,8	-456,2
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>2360,5</b>	<b>2239,8</b>	<b>2404,2</b>	<b>2070,2</b>	<b>1132,7</b>	<b>3227,6</b>	<b>2950,1</b>
Ränteintäkter mm	0	0	0	7,5	44,5	38,2	46,0
Räntekostnader	-589,7	-603,8	-614,6	-544,6	-347,6	-1099,1	-1476,0
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-589,7</b>	<b>-603,8</b>	<b>-614,6</b>	<b>-537,1</b>	<b>-303,1</b>	<b>-1060,9</b>	<b>-1430,0</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>1770,8</b>	<b>1636,0</b>	<b>1789,6</b>	<b>1533,1</b>	<b>829,6</b>	<b>2166,7</b>	<b>1520,1</b>
Avskrivningar	-2021,8	-2021,8	-1938,9	-1427,9	-1427,9	-1405,8	-1263,8
<b>Årets resultat</b>	<b>-251,0</b>	<b>-385,8</b>	<b>-149,3</b>	<b>105,2</b>	<b>-598,3</b>	<b>760,9</b>	<b>256,3</b>

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov**  
Org.nr 769604-4200

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 mars 2019

  
 Åke Pettersson  
 Auktoriserad revisor

