



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov

Org nr 769604-4200

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens trettonde 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i juli 2008 och är registrerad hos Bolagsverket 2008-11-14. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-07-05.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av kameraövervakning färdigställd i enlighet med stämmobeslut. Kameror uppsatta och anslutning färdigställd under året. Installation och driftsättning av frånluftsåtervinning genomförd.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-05.

Rickard Evers	ordförande
Fredrik Nyman	sekreterare
Bo-Erik Abrahamsson	kassör
Björn Mattisson	ledamot
Marie Thall	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Marielle Wästerlund	suppleant
Sofie Östling	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden.

Styrelsearvoden avseende år 2021 om 124 000 kr (föregående år 116 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats. 4

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 Ravinder Mahoon och Agneta Larsson.

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 m² 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	59	31	36	126
varav antal hyresrätt	19	6	3	28
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 436	2 220	3 459	9 115
varav yta hyresrätt	1 103	431	291	1 825

Därtill finns i fastigheten en samlingslokal (ca 50 m²), ett gym med bastu (ca 58 m²), en styrelselokal (ca 63 m²) samt en övernattningslägenhet (ca 20 m²).

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 2021 uppgår till 269 215 000 kr (föregående år 269 215 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	144 000	167	144 167
Mark	125 000	48	125 048
Summor	269 000	215	269 215

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
Entrétak/Skärmak		installerade	2018/19
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		OVK-besiktning	2019
		nyinstallation	2021
Elstigar		samtliga elinstallationer utbyta	2006/07

Styrelsen följer underhållsplanen, senast reviderad av Sustend AB 2021-11-10, och som omfattar åren 2021-2070.

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt ca 229 tkr (föreg år ca 336 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 101 tkr (ca 29 tkr). Se vidare not 3.

Årets investeringar uppgår till 2 700 tkr (ca 722 tkr) avseende värmeåtervinningssystem i undercentral. Totalt uppgår investeringen till 2 825 tkr

Pågående projekt

Färdigställande av besiktning frånluftsåtervinning. Stamspolning påbörjad december 2021 och pågår till januari 2022.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Åtgärder efter inspektion av tak och entreer.

6.

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 3 781 892 kr (3 395 892 kr).

Per 2021-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 46 516 101 kr (föregående år 50 297 993 kr).

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

Föreningens hemsida är www.dammennybohov.se

Föreningens e-post är info@dammennybohov.se

Telefonnummer till föreningens meddelandebox är 08-509 120 60.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 126 st med bostadsrätt samt 28 st med hyresrätt.

Under året har en bostadslägenhet (nr 365) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 4 050 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Mäklarprovision om 30 000 kr belastar årets resultat.

Under året har 10 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 2 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.

Förändringar i medlemsantalet	2021	2020
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	186	185
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	24
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 18	- 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	184	186

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 699 200	7 696 842	7 689 232	7 645 142
Resultat efter finansiella poster	- 794 522	- 411 960	- 1 290 996	- 385 836
Balansomslutning	262 594 318	262 892 062	267 047 918	266 931 217
Kassa och bank	2 660 335	3 341 609	6 120 466	4 059 739
Soliditet	82%	80%	79%	78%
Belåningsgrad	17%	19%	20%	26%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 103	5 553	5 928	6 211
Skuldkvot	6,0	6,5	6,9	7,2
Årsavgift kr/m ² /år (31/12), snitt	556	556	556	556
Bostadshyra kr/m ² /år (31/12), snitt	1 435	1 410	1 381	1 353
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	132	131	134	133
Resultat exkl avskrivningar och underhåll kr/m ² tot-yta	150	157	146	176

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	185 639 028	22 968 705	4 856 438	-1 898 627	-411 960	211 153 584
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			807 645	-807 645		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-29 532	29 532		
Balanseras i ny räkning				-411 960	411 960	
Upplåtelse lgh 365	1 237 001	2 812 999				4 050 000
Årets resultat					-794 522	-794 522
Belopp vid årets utgång	186 876 029	25 781 704	5 634 551	-3 088 700	-794 522	214 409 062

7

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 088 700
Årets resultat	- 794 522
Summa	- 3 883 222

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärden)	807 645
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 101 558
Balanseras i ny räkning	- 4 589 309
Summa	- 3 883 222

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 2022.

Resultaträkning

	Not	2021	2020
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 699 200	7 696 842
Övriga rörelseintäkter	2	<u>87 265</u>	<u>79 462</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 786 465	7 776 304
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 5 634 617	- 5 392 671
Personalkostnader	4	- 162 960	- 150 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 2 360 848</u>	<u>- 2 102 874</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 8 158 425	- 7 646 189
<i>Rörelseresultat</i>		- 371 960	130 115
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 422 585</u>	<u>- 542 098</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 422 562	- 542 075
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 794 522	- 411 960
<i>Årets resultat</i>		- 794 522	- 411 960

d.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 12	258 943 723	258 533 630
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>523 206</u>	<u>594 147</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		259 466 929	259 127 777
Summa anläggningstillgångar		259 466 929	259 127 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 630	1 182
Övriga fordringar		43 159	350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>418 265</u>	<u>421 144</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		467 054	422 676
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>2 660 335</u>	<u>3 341 609</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 660 335	3 341 609
Summa omsättningstillgångar		3 127 389	3 764 285
SUMMA TILLGÅNGAR		262 594 318	262 892 062

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		212 657 733	208 607 733
Fond för yttre underhåll		<u>5 634 551</u>	<u>4 856 438</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		218 292 284	213 464 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 088 700	- 1 898 627
Årets resultat		<u>- 794 522</u>	<u>- 411 960</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 883 222	- 2 310 587
SUMMA EGET KAPITAL		214 409 062	211 153 584
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	<u>10 895 746</u>	<u>31 010 138</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 895 746	31 010 138
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	35 620 355	19 287 855
Leverantörsskulder		495 457	252 973
Skatteskulder	10	23 391	22 664
Övriga skulder		0	69 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 150 307</u>	<u>1 095 230</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		37 289 510	20 728 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		262 594 318	262 892 062

Finansieringsanalys

	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 371 960	130 115
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>2 360 848</u>	<u>2 102 874</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 988 888	2 232 989
Erhållen ränta och utdelning	23	23
Erlagd ränta	- 422 585	- 542 098
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 566 326	1 690 914
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 44 378	- 3 748
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>16 561 170</u>	<u>18 657 959</u>
Förändring av rörelsekapitalet	16 516 792	18 654 211
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>18 083 118</i>	<i>20 345 125</i>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 2 700 000	- 722 127
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 2 700 000	- 722 127
<i>Kassaflöde före finansiella flöden</i>	<i>15 383 118</i>	<i>19 622 998</i>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	4 050 000	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	- 20 114 392	- 22 401 855
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>- 16 064 392</i>	<i>- 22 401 855</i>
Årets kassaflöde	- 681 274	- 2 778 857
Likvida medel vid årets början	<u>3 341 609</u>	<u>6 120 466</u>
Likvida medel vid årets slut	2 660 335	3 341 609
(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 m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² 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 807 645 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	Balkongförstoringar, 27 724 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2018	Skärmtak, 772 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2020	Kortläsare 64 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2021	Värmeåtervinning 2 825 tkr	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	5 059 159	5 035 044
Hysesintäkter bostäder	2 620 611	2 640 918
Bredbands- och TV-avgifter	19 430	20 880
Summa	7 699 200	7 696 842

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Försäljning Aptus-brickor	4 550	3 575
Uthyrning gästrum	35 500	21 000
Uthyrning samlingslokal	6 000	5 200
Gymavgifter	17 100	21 000
Övrigt, försäljning lister	974	180
Avgifter andrahandsuthyrning	8 925	12 019
Överlåtelseavgifter	14 216	16 488
Summa	87 265	79 462

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	575 117	567 640
Hisstillsyn	33 309	32 873
Snöröjning	71 800	30 440
Gårdsskötsel	144 907	293 278
Tomträtsavgäld	828 175	784 300
Elavgifter	443 689	185 574
Fjärrvärme	1 467 635	1 429 903
Vatten	272 074	260 376
Renhållning hushållssopor	157 950	134 550
Renhållning grovsopor	142 602	139 626
Löpande reparationer	128 792	231 730
Reparationer hissar	100 106	104 233
Övriga fastighetskostnader	83 084	112 678
Fastighetsavgift/-skatt	226 836	222 216
Fastighetsförsäkring	96 790	92 933
Kabel-TV	242 254	242 160
Bredband	<u>262 455</u>	<u>262 442</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	5 277 575	5 126 952

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	138 055	137 023
Revision	45 364	45 000
Övriga förvaltningskostnader	34 960	29 651
Mäklarprovision	30 000	0
Bankavgifter	7 105	6 463
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>18 050</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	255 484	236 187

<i>Summa driftskostnader</i>	5 533 059	5 363 139
------------------------------	------------------	------------------

Underhållskostnader

Ommålning övernattningslokal	0	29 532
Ommålning fläktrum och tre entréer	<u>101 558</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	101 558	29 532

Summa	5 634 617	5 392 671
--------------	------------------	------------------

Not 4 Personalkostnader	2021	2020
Löner och andra ersättningar för styrelse	124 000	116 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	124 000	116 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	38 960 (0)	34 644 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	162 960	150 644

Not 5 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 221 594	276 031 936
Inköp	<u>2 700 000</u>	<u>189 658</u>
Utgående anskaffningsvärden	278 921 594	276 221 594
Ingående avskrivningar	- 17 687 964	- 15 656 031
Årets avskrivningar	<u>- 2 289 907</u>	<u>- 2 031 933</u>
Utgående avskrivningar	- 19 977 871	- 17 687 964
Redovisat värde	258 943 723	258 533 630

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Fastigheternas taxeringsvärden

Byggnad	144 167 000	144 167 000
Mark	<u>125 048 000</u>	<u>125 048 000</u>
Summa	269 215 000	269 215 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	718 940	186 471
Inköp	<u>0</u>	<u>532 469</u>
Utgående anskaffningsvärden	718 940	718 940
Ingående avskrivningar	- 124 793	- 53 852
Årets avskrivningar	<u>- 70 941</u>	<u>- 70 941</u>
Utgående avskrivningar	- 195 734	- 124 793
Redovisat värde	523 206	594 147

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bahnhof, bredband per mars	0	50 335
Tele2, kabel-tv per mars	61 370	60 561
Tomträttsavgäld per mars	239 950	196 075
Wopsa webhotell per dec	900	900
Stokab per mars	15 013	15 013
Telia per mars	1 470	1 470
Länsförsäkringar, premie per december	99 562	96 790
Summa	418 265	421 144

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken affärskonto	2 239 179	2 983 661
Handelsbanken kortkonto	413 530	350 345
SBAB sparkonto	7 626	7 603
Summa	2 660 335	3 341 609

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	0,32	2022-03-30 1 år	167 500	14 331 250	14 498 750
Stadshypotek	0,32	2022-04-30 1 år	0	4 674 713	4 674 713
Stadshypotek	0,77	2023-03-01 3 år	114 392	11 010 138	11 124 530
Stadshypotek	1,34	2022-03-30 5 år	0	16 500 000	20 000 000
Summa			281 892	46 516 101	50 297 993

varav långfristig del	10 895 746	31 010 138
varav kortfristig del	35 620 355	19 287 855

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	17%	19%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 103	5 553

Not 10 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	0	214 208
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2020	222 216	222 216
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2021	226 836	0
Inbetald preliminärskatt	- 425 661	- 413 760
Summa	23 391	22 664

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	173 863	190 120
Upplupen kostnad elavgifter	146 009	31 541
Upplupen kostnad grovsopor	10 583	9 192
Upplupen kostnad gården	11 934	17 024
Upplupen bankavgift	1 171	1 151
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	14 347
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	71 778	64 828
Beräknad upplupen räntekostnad	59 440	86 170
Förutbetalda avgifter och hyror	630 529	635 857
Beräknad upplupen kostnad revision	45 000	45 000
Summa	1 150 307	1 095 230

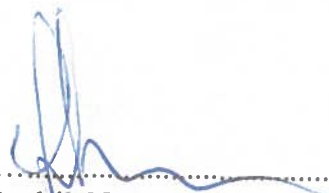
Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	101 520 000	101 520 000
Summa ställda säkerheter	101 520 000	101 520 000

Stockholm den 6/4 2022.



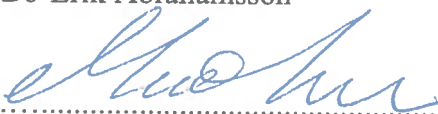
Rickard Evers
Ordförande



Fredrik Nyman



Bo-Erik Abrahamsson



Marie Thall



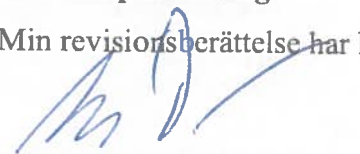
Björn Mattisson



Martin Sternlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2022.



Åke Pettersson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov, org.nr 769604-4200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 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 misstag.

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.

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 misstag, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

4

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 Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

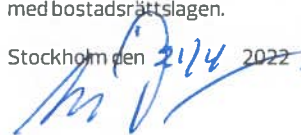
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholmen 21/4 2022.



Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2022	2021	2021	2020	2019	2018	2017
Intäkter							
Årsavgifter	4519,7	5059,1	5035,0	5035,0	5002,7	5000,4	4967,5
Hysesintäkter bostäder	2618,4	2620,6	2655,5	2640,9	2665,6	2623,9	2644,8
Bredband/TV-avgifter	18,0	19,4	20,9	20,9	20,9	20,9	20,3
Övriga intäkter	75,0	87,3	75,0	79,5	85,9	85,0	88,3
S:a intäkter	7231,1	7786,4	7786,4	7776,3	7775,1	7730,2	7720,9
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-595,0	-575,1	-550,0	-567,6	-536,3	-513,0	-615,3
Hisstillsyn	-40,0	-33,3	-40,0	-32,9	-38,8	-27,6	-32,1
Snöröjning	-100,0	-71,8	-150,0	-30,4	-171,2	-86,2	-27,6
Gårdsskötsel	-200,0	-144,9	-250,0	-293,3	-314,2	-131,3	-66,1
Tomträttsavgäld	-976,3	-828,2	-828,2	-784,3	-784,3	-784,3	-769,0
Elavgifter	-300,0	-443,7	-200,0	-185,6	-224,9	-216,7	-193,0
Fjärrvärme	-1140,0	-1467,6	-1440,0	-1429,9	-1470,7	-1460,4	-1434,1
Vatten	-275,0	-272,1	-260,0	-260,4	-240,7	-236,3	-225,3
Renhållning hushållssopor	-160,0	-157,9	-137,0	-134,6	-123,9	-121,6	-116,9
Renhållning grovsopor	-130,0	-142,6	-130,0	-139,6	-139,5	-142,7	-111,7
Löpande reparationer	-400,0	-228,9	-380,0	-336,0	-245,0	-367,8	-418,2
Övr fastighetskostnader	-70,0	-83,0	-70,0	-112,7	-83,1	-54,4	-74,4
Fastighetsavgift/-skatt	-235,5	-226,8	-226,8	-222,2	-214,2	-207,4	-204,0
Fastighetsförsäkring	-99,6	-96,8	-96,8	-92,9	-91,5	-88,2	-79,3
Kabel-TV o. bredband	-330,0	-504,7	-510,0	-504,6	-499,0	-400,1	-304,0
Förvaltning	-138,0	-138,1	-136,0	-137,0	-133,4	-129,5	-129,5
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-161,2	-163,0	-151,0	-150,6	-148,5	-150,6	-148,1
Revision	-45,0	-45,4	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-56,3
Övriga förvaltningskostnader	-40,0	-65,0	-25,0	-29,6	-86,8	-34,6	-295,5
Bankavgifter	-7,5	-7,1	-7,0	-6,5	-6,3	-6,1	-6,0
Advokatkostnader	-50,0	0	-50,0	-18,1	0	0	0
S:a driftskostnader	-5493,1	-5696,0	-5682,8	-5513,8	-5597,3	-5203,8	-5306,4
Driftsresultat	1738,0	2090,4	2103,6	2262,5	2177,8	2526,4	2414,5
Ränteintäkter mm	0	0	0	0	0	0	7,5
Räntekostnader	-320,0	-422,6	-533,5	-542,1	-578,1	-603,8	-544,6
S:a finansiella intäkter & kostnader	-320,0	-422,6	-533,5	-542,1	-578,1	-603,8	-537,1
Kassaflöde från driftsverksamhet	1418,0	1667,8	1570,1	1720,4	1599,7	1922,6	1877,4
Underhållskostnader	0	-101,5	0	-29,5	-860,0	-286,6	-344,3
Resultat före avskrivningar	1418,0	1566,3	1570,1	1690,9	739,7	1636,0	1533,1
Avskrivningar	-2360,8	-2360,8	-2090,8	-2102,9	-2030,7	-2021,8	-1427,9
Redovisat resultat	-942,8	-794,5	-520,7	-412,0	-1291,0	-385,8	105,2