



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov

Org nr 769604-4200

2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsen för Brf Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, föreningens fjärde verksamhetsår som fastighetsägare.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-07. Föreningens stadgar är antagna vid föreningsstämma 2008-08-25. 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. Under 2012 har arbetet inom föreningen fokuserat på en bra och fungerade ekonomisk och teknisk förvaltning.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2012-04-24.

Björn Mattisson	ordförande (udda månader)
Håkan Nørström	ordförande (jämna månader)
Ulrika Marusarz	kassör
Ulf Nordlander	sekreterare
Oskar Svanström	ledamot
Jasenko Rankovic´	ledamot
Kerstin Andersson	ledamot
Charlotte Liliegren	suppleant t o m oktober 2012
Hans Åhlund	suppleant
Inger Holm	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 5 st före föreningsstämman den 24 april 2012.

Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter avseende år 2012 om 118 737 kr har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

Åke Pettersson	ordinarie revisor, Revisionsfirman Åke Pettersson AB.
Bo Suneson	revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Georg Sandh (sammankallande), Saad Laraqui 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
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940

Därtill finns 3 st lokaler med en sammanlagd yta om ca 191 m².

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hysesrätt	Vakant	Summor
Bostäder	8 599	2 341	0	10 940
Lokaler	0	108	83	191
Summor	8 599	2 449	83	11 131

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdena 2012 uppgår till 158 055 000 kr (föreg år 158 055 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	94 000	1 575	95 575
Mark	62 200	280	62 480
Summor	156 200	1 855	158 055

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
Fönster	2 samt 3-glas	utbyte	2006/07
Balkonger		renoverade	2006/07
Gård		renoverad	2006/07
Trapphus		renoverade	2006/07
Lägenhetsdörrar	säkerhetsdörrar	utbyta	2005
Hissar	6 st	renovering	2006/07
		Installation av larm	2011
Tvättstuga	3 st.	renoverade	2006/07
Allm. källarutrymmen		renoverade	2006/07
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny värmeväxlare + övriga installationer	2006
VA-stammar		utbyta	2006/07
Ventilation		renovering	2006/07
		OVK-besiktning	2012/13
Elstigar		samtliga elinstallationer utbyta	2006/07

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt 294 459 kr (186 555 kr). Under 2012 målades hissdörrarna och väggarna i entréerna.

Årets underhållskostnader uppgår till 23 204 kr avseende OVK-besiktning.

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen har under året fortsatt förhandlingarna med Citycon gällande ersättning för de sprängskador som Citycons byggnadsarbeten i Liljeholmens centrum åsamkat föreningen. Under våren anlätade föreningen advokatbyrå Lindwall & Partners för att om nödvändigt driva processen vidare i domstol. I december ingick styrelsen ett förlikningsavtal med Citycons ombud advokatfirman Foyen om en total ersättning på 435 000 kr. Ersättningen har inbetalats till föreningens konto under januari 2013.

Framtida planerat underhåll

Inga större underhållsåtgärder finns planerade inom en snar framtid.

Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter uppläts per 2012-12-31 118 st med bostadsrätt och 36 st med hyresrätt. Per 2012-12-31 uppläts 1 st lokal med hyresrätt samt var 2 st lokaler vakanta. Den ena vakanta lokalen används som styrelselokal. Den tredje lokalen används som övernattningslägenhet och har under året inbringat 19 200 kr (12 148 kr).

Under året har 6 st lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Inkomster från dessa försäljningar, totalt 13 038 000 kr, har ökat föreningens egna kapital (se not 7 Eget kapital). Årets resultat belastas av kostnad för mäklararvoden om totalt 212 260 kr (se not 3 Driftskostnader).

Under året har 15 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Elisabeth Norrby	del av 003	Hans-Åke Norrby
Mohammad och Gity Y. Namini	293	Tanaz M. Basmenj o. Christopher Berger
Fereydon Shams o. P. Mollazadeh	294	Erik Bohlin
Marina Berggren o. Robin Forsberg	321	Ellinor Tallberg
Måns Yngerskog o. C. Liliegren	328	Yoey Li
Miguel Perez	332	Mandana Mokhtary o. Saeed Hossein Nia
Staffan Weimer o. M. Fahlbergs db	349	Johnny Eriksson
Marianne Mineur	351	Yvonne o. Gert Malm
Nabiel Salih	355	Christian Rückl
Linda Nordin	371	Tony Lübeck o. Maximo Martin
Josefin Lindblom o. Björn Molin	384	Dag Lövenvald o. Viveca Jansson
Paula Duran o. Jonas Forss	401	Anna o. Patrik Lyngå
Magnus Schultz o. Julia Svensson	416	Markus Granberg o. Emelie Fransson
Susanna o. Magnus Sonander	417	Marie Thall o. Erik Arnberg
Joakim o. Anna-Carin Zeed	423	Evelyn Heinegård o. Tony Stenqvist

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.
Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 1 st medlem tillstånd att hyra ut i andra hand.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Växthuset Utveckling AB.
Fastigheterna är anslutna till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. För kabel-tv och bredbandsanslutning fordras individuellt abonnemang.

Föreningen har under året extraamorterat fastighetslån med 14 650 000 kr.
Per 2012-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 49 670 000 kr (föregående år 64 320 000 kr).
Uttagna och ställda panter 101 520 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning i delar av verksamhetslokaler.

Föreningens hemsida är www.dammennybohov.se
Föreningens e-post är brfdammen@gmail.com
Telefonnummer till föreningens meddelandebox är 08-509 120 60.

Händelser efter periodens utgång

I januari månad 2013 har ersättningen från förlikningsavtalet med Citycon, 435 000 kr, inbetalts till föreningens konto. Ersättningen kommer att användas till återställning av skadade allmänna utrymmen.

En tidigare hyreslägenhet har friställts, 2 R o k med yta 58 m². Lägenheten kommer att säljas via mäklare under våren. Styrelsens avsikt är att använda försäljningslikviderna för att amortera ned föreningens låneskuld.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009 (11 m)
Årsavgift kr/m2/år, snitt	617	616	616	616
Bostadshyra kr/m2/år	1 258	1 225	1 195	1 159
Uppvärmning kr/m2 tot-yta, löp. pris	133	123	131	104
Fastighetslån kr/m2 BR-yta	5 776	7 832	8 099	9 690
Belåningsgrad	32%	41%	42%	68%
Kassa och bank	1 050 379	862 055	794 850	1 704 781

Omsättning, resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009 (11 m)
Nettoomsättning	8 639 926	8 585 736	8 382 395	7 383 749
Årets resultat	1 093 648	1 028 557	993 111	791 097
Resultat efter finans. poster	1 093 648	1 025 517	993 111	795 888
Balansomslutning	240 523 343	241 129 533	242 596 722	244 639 425
Soliditet	79%	73%	72%	67%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 109 424
Årets resultat	1 093 648
Summa	2 203 072

Överföres till reparationsfonden	2 203 072
Balanseras i ny räkning	0
Summa	2 203 072

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 2013.

Resultaträkning

	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	8 639 926	8 585 736
Övriga intäkter	2	<u>507 387</u>	<u>73 649</u>
Summa rörelseintäkter m m		9 147 313	8 659 385
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	- 4 558 626	- 3 992 429
Underhållskostnader		- 23 204	0
Avskrivningar		<u>- 1 231 204</u>	<u>- 1 231 204</u>
Summa rörelsekostnader		- 5 813 034	- 5 223 633
Rörelseresultat		3 334 279	3 435 752
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och kapitalintäkter		7 191	80 164
Räntekostnader		<u>- 2 247 822</u>	<u>- 2 490 399</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 2 240 631	- 2 410 235
Resultat efter finansiella poster		1 093 648	1 025 517
Skatt			
Inkomstskatt		0	- 1 751
Inkomstskatt, ändrad taxering		0	4 791
Årets resultat		1 093 648	1 028 557

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	238 680 611	239 909 908
Inventarier	5	<u>1 905</u>	<u>3 812</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		238 682 516	239 913 720
Summa anläggningstillgångar			
		238 682 516	239 913 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förfallna avgifter och hyror		45 614	52 341
Övriga kortfristiga fordringar		5 668	4 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>739 166</u>	<u>296 629</u>
Summa kortfristiga fordringar		790 448	353 758
Kassa och bank			
		1 050 379	862 055
Summa omsättningstillgångar		1 840 827	1 215 813
SUMMA TILLGÅNGAR		240 523 343	241 129 533

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		176 121 547	168 032 502
Upplåtelseavgifter		9 661 186	4 712 231
Reparationsfond		1 723 482	1 249 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 109 424	555 032
Årets resultat		1 093 648	1 028 557
SUMMA EGET KAPITAL		189 709 287	175 577 639
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>48 870 000</u>	<u>63 520 000</u>
Summa långfristiga skulder		48 870 000	63 520 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	800 000	800 000
Leverantörsskulder		169 058	194 439
Skatteskuld	9	27 045	23 388
Övriga kortfristiga skulder		34 700	174 766
Upplupna kostnader	10	643 305	554 167
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>269 948</u>	<u>285 134</u>
Summa kortfristiga skulder		1 944 056	2 031 894
SUMMA SKULDER		50 814 056	65 551 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 523 343	241 129 533
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		101 520 000	101 520 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalys

	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 334 279	3 435 752
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>1 231 204</u>	<u>1 231 204</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	4 565 483	4 666 956
Erhållen ränta och utdelning	7 191	80 164
Erlagd ränta	- 2 247 822	- 2 490 399
Betald skatt	<u>0</u>	<u>3 040</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	2 324 852	2 259 761
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 436 690	- 106 856
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 87 838</u>	<u>504 254</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 524 528	397 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 800 324	2 657 159
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 120 304</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 120 304
Kassaflöde före finansiella flöden	1 800 324	2 536 855
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	13 038 000	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 14 650 000</u>	<u>- 3 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 1 612 000	- 3 000 000
Årets kassaflöde	188 324	- 463 145
Likvida medel vid årets början	<u>862 055</u>	<u>1 325 200</u>
Likvida medel vid årets slut	1 050 379	862 055
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna har varit oförändrade jämfört med föregående år. Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Fordringar, tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges i not.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Reparationsfond

Reservering till reparationsfonden med 474 165 kr har bokförts inom aktuellt räkenskapsår genom en minskning av det egna fria kapitalet. Rambeslut för reserveringen återfinns i föreningens stadgar.
Bokföring av uttag ur reparationsfonden ska alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar	2012	2011
Enligt plan, i procent av anskaffningsvärden		
Byggnader	0,5	0,5
Fastighetsförbättringar 2011 1)	10,0	10,0
Inventarier	20,0	20,0

1) Larm i hissar, ca 120 tkr

Not 1 Nettoomsättning	2012	2011
Årsavgifter	5 186 542	5 061 420
Hysesintäkter bostäder	3 090 383	3 322 092
Hysesintäkter lokal	118 452	116 244
Hysesintäkter p-platser	8 000	0
Hysesintäkter förråd	19 484	1 300
Bredbands- och TV-avgifter	217 065	84 680
Summa	8 639 926	8 585 736

Not 2 Övriga intäkter	2012	2011
Försäljning Aptus-brickor (/samt CPF-boxar)	9 900	27 271
Gästrumsuthyrning	19 200	12 148
Överlåtelseavgifter	9 840	6 400
Försäljning fäste tvättställning	124	0
Avräkning Svenska Bostäder	0	27 830
Erhållet skadestånd vid upplåtelse lgh 305	33 323	0
Upplupet skadestånd Citycon	435 000	0
Summa	507 387	73 649

Not 3 Driftskostnader	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning	- 233 161	- 247 151
Hisstillsyn	- 44 917	- 44 596
Snöröjning	- 61 506	- 61 566
Gårdsskötsel	- 90 184	- 74 110
Tomträttsavgäld	- 546 625	- 512 972
Elavgifter	- 190 597	- 211 532
Fjärrvärme	- 1 473 566	- 1 354 218
Vatten	- 181 593	- 166 016
Hushållssopor	- 93 521	- 93 521
Grovsopor	- 102 512	- 93 075
Löpande reparationer	- 294 459	- 186 555
Övriga fastighetskostnader	- 47 150	- 40 663
Fastighetsavgift/-skatt	- 227 395	- 217 756
Fastighetsförsäkring	- 64 489	- 62 507
Kabel-TV	- 39 952	- 38 999
Bredbandsavgifter	- 301 003	- 147 054
Förvaltningskostnader	- 127 454	- 125 659
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 118 737	- 124 711
Revision	- 56 137	- 56 137
Övriga förvaltningskostnader	- 32 662	- 43 778
Mäklararvoden	- 212 260	0
Bankkostnader	- 6 721	- 7 672
Advokatkostnader	- 12 025	- 82 181
Summa	- 4 558 626	- 3 992 429

Föreningen har ingen anställd extern personal.

Not 4 Byggnader	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	243 573 739	243 453 435
Årets inköp	<u>0</u>	<u>120 304</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader	243 573 739	243 573 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 3 663 831	- 2 434 534
Årets avskrivning	<u>-1 229 297</u>	<u>- 1 229 297</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 4 893 128	- 3 663 831
Utg planenligt restvärde byggnader	238 680 611	239 909 908
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	95 575 000	95 575 000
Mark	<u>62 480 000</u>	<u>62 480 000</u>
Summa	158 055 000	158 055 000
Not 5 Inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde, dator	9 533	9 533
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	9 533	9 533
Ing ackumulerade avskrivningar	- 5 721	- 3 814
Årets avskrivning	<u>- 1 907</u>	<u>- 1 907</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 7 628	- 5 721
Utgående planenligt bokfört restvärde	1 905	3 812
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Otis, hisstillsyn	9 648	9 473
Entré & reklamattan, entrémattor	768	2 929
Com Hem, kabel-tv kvartal 1	10 022	9 988
Stokab kv 1	14 983	14 983
Bahnhof, bredband per februari	39 989	39 989
Växthuset, gårdsskötsel jan	4 299	4 299
Tomträttsavgäld kv 1	142 975	134 550
Fastighetsägarna, förhandlingsservice hyror	6 094	6 094
Telia kv 1	1 973	2 431
Ej fakturerad moms	7 545	7 404
Upplupet skadestånd Citycon	435 000	0
Länsförsäkringar, premie per december	65 870	64 489
Summa	739 166	296 629

Not 7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	168 032 502	4 712 231	1 249 317	555 032	1 028 557	175 577 639
Disp av föreg års resultat				1 028 557	-1 028 557	
Upplåtelser av lgh	8 089 045	4 948 955				13 038 000
Förändring under året			474 165	- 474 165		
Årets resultat					1 093 648	1 093 648
Belopp vid årets utgång	176 121 547	9 661 186	1 723 482	1 109 424	1 093 648	189 709 287

Specifikation transaktioner reparationsfond

Ingående saldo 2012-01-01 1 249 317

Tillfört

Årets stadgeenliga reservering 0,3% av taxeringsvärden 474 165

Använt

Utgående saldo 2012-12-31 1 723 482

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Nr	Not	Ränta (%)	Bundet till	Ing. skuld 2012-01-01	Årets amortering	Utg. skuld 2012-12-31	Nästa års amortering
SBAB	-064		3,21	2014-05-12	15 000 000	0	15 000 000	0
SBAB	-099		4,64	2016-01-11	19 750 000	0	19 750 000	0
Nordea Hyp	-464		4,20	2014-02-21	11 470 000	0	11 470 000	0
Nordea Hyp	-472		3,226	Rörlig	18 100 000	14 650 000	3 450 000	800 000
Summor					64 320 000	14 650 000	49 670 000	800 000

Rörlig ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Ställda panter: 101 520 000 kr.

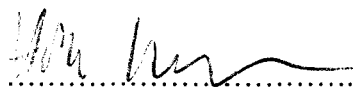
Not 9 Skatteskuld	2012-12-31	2011-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S12	217 756	217 756
Beslutad inkomstskatt S 12	1 751	1 751
Beräknad fastighetsavgift/-skatt TAX 13	227 395	0
Inbetald preliminärskatt	- 419 857	- 196 119
Summa	27 045	23 388

Not 10 Upplupna kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Envac, service sopsug	0	14 035
Global, städning av lägenhet	0	10 000
Kanold Redovisning	0	10 766
Fortum, ränta	0	67
Fastighetsägarna, kostnad juridiskt ombud	0	15 375
Diverse styrelseomkostnader	0	1 677
Växthuset, fastighetsskötsel, gård o. snöröjning	53 454	16 006
Fortum, fjärrvärme	239 674	168 976
Bankavgift	995	984
Fortum, elavgifter	6 060	5 859
Energibolaget, elavgifter	12 652	14 724
Sita, grovsopor	7 242	6 465
Södermalms lås	780	0
Upplupna sociala avgifter	23 155	0
Beräknad upplupen räntekostnad	243 043	232 983
Beräknad upplupen kostnad revision	56 250	56 250
Summa	643 305	554 167

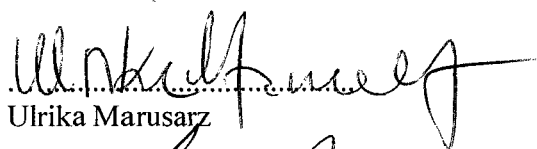
Stockholm den 12/13 2013.



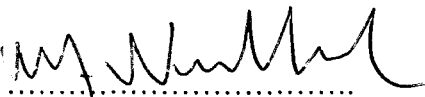
Björn Mattisson



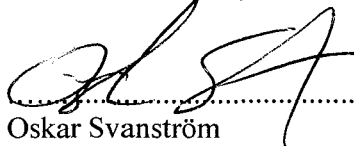
Håkan Norström



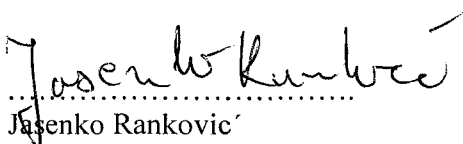
Ulrika Marusz



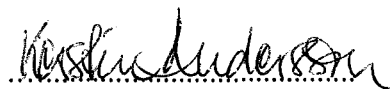
Ulf Nordlander



Oskar Svanström



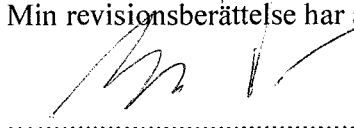
Jasenko Rankovic



Kerstin Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/14 2013.



Åke Pettersson

Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL
	2013	2012	2012	2011	2011	2010	2009
Intäkter							
Årsavgifter	5305,6	5186,5	5173,9	5061,4	5061,4	5011,2	4280,3
Hysesintäkter bostäder	2945,4	3090,4	3121,3	3322,1	3331,3	3261,8	3016,7
Hysesintäkter lokal, förråd, p-pl	152,4	145,9	121,0	117,5	116,2	109,4	86,7
Bredband/TV-avgifter	219,2	217,1	210,5	84,7	0	0	0
Övriga intäkter	10,0	507,4	10,0	73,7	10,0	38,2	18,8
S:a intäkter	8632,6	9147,3	8636,7	8659,4	8518,9	8420,6	7402,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-310,0	-233,2	-330,0	-247,1	-330,0	-253,0	-210,0
Hisstillsyn	-45,0	-44,9	-40,0	-44,6	-40,0	-39,3	-26,9
Snöröjning	-120,0	-61,5	-100,0	-61,6	-100,0	-59,0	-32,3
Gårdsskötsel	-75,0	-90,2	-100,0	-74,1	-60,0	-51,2	-24,0
Tomträttsavgäld	-580,3	-546,6	-546,6	-513,0	-513,0	-504,6	-449,9
Elavgifter	-230,0	-190,6	-230,0	-211,5	-230,0	-226,6	-184,3
Fjärrvärme	-1500,0	-1473,6	-1500,0	-1354,2	-1500,0	-1456,6	-1156,7
Vatten	-190,0	-181,6	-190,0	-166,0	-190,0	-183,3	-162,9
Hushållssopor	-96,0	-93,5	-96,0	-93,5	-93,0	-91,8	-75,0
Grovsopor	-100,0	-102,5	-100,0	-93,1	-100,0	-86,4	-68,9
Löpande reparationer	-380,0	-294,5	-380,0	-186,5	-370,0	-328,9	-97,6
Övr fastighetskostnader	-60,0	-47,1	-60,0	-40,7	-60,0	-55,8	-40,7
Fastighetsskatt	-197,3	-227,4	-227,4	-217,8	-217,8	-213,9	-186,7
Fastighetsförsäkring	-68,0	-64,5	-65,0	-62,5	-62,5	-60,2	-54,1
Kabel-TV	-42,0	-40,0	-40,0	-39,0	-40,0	-38,2	-32,8
Bredband	-305,0	-301,0	-305,0	-147,0	-64,0	-65,3	0
Förvaltning	-130,0	-127,5	-130,0	-125,7	-130,0	-129,8	-124,0
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-130,0	-118,7	-130,0	-124,7	-130,0	-113,2	-95,4
Revision	-56,3	-56,1	-56,3	-56,1	-56,3	-56,1	-56,3
Övriga förvaltningskostnader	-170,0	-244,9	-170,0	-43,8	-150,0	-173,6	-276,6
Bankkostnader	-8,0	-6,7	-8,0	-7,7	-6,0	-7,1	-9,2
Advokatkostnader	-100,0	-12,0	-100,0	-82,2	-50,0	-38,2	0
S:a driftskostnader	-4892,9	-4558,6	-4904,3	-3992,4	-4492,6	-4232,1	-3364,3
Resultat efter driftskostnader	3739,7	4588,7	3732,4	4667,0	4026,3	4188,5	4038,2
Underhållskostnader	-170,0	-23,2	-140,0	0	-270,0	0	0
Resultat efter underhållskostnad	3569,7	4565,5	3592,4	4667,0	3756,3	4188,5	4038,2
Ränteintäkter mm	10,0	7,2	10,0	80,2	81,0	147,4	232,3
Räntekostnader	-1998,6	-2247,8	-2347,6	-2490,4	-2455,0	-2123,6	-2255,5
S:a finansiella intäkter & kostnader	-1988,6	-2240,6	-2337,6	-2410,2	-2374,0	-1976,2	-2023,2
Inkomstskatt	0	0	0	3,0	0	0	-4,8
Resultat efter fin. poster o skatt	1581,1	2324,9	1254,8	2259,8	1382,3	2212,3	2010,2
Avskrivningar	-1231,2	-1231,2	-1231,2	-1231,2	-1219,2	-1219,2	-1219,2
Årets resultat	349,9	1093,7	23,6	1028,6	163,1	993,1	791,0

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

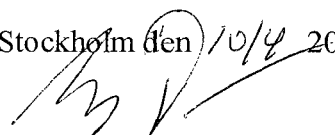
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10/8 2013 .


Åke Pettersson
Auktoriserad revisor