



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov

Org nr 769604-4200

2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Brf Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, föreningens femte 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 2013 har arbetet inom föreningen fokuserat på en bra och fungerade ekonomisk och teknisk förvaltning.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2013-04-23.

Håkan Norström	ordförande (jämna månader)
Björn Mattisson	ordförande (udda månader)
Ulf Nordlander	sekreterare
Ulrika Marusarz	kassör
Inger Holm	ledamot
Jasenko Rankovic	ledamot
Oskar Svanström	ledamot
Erik Bohlin	suppleant
Hans Åhlund	suppleant
Gert Malm	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 4 st före föreningsstämman den 23 april 2013.

Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter avseende år 2013 om 123 656 kr har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisor har varit

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

4

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Georg Sandh (sammanställande), 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	8 657	2 186	97	10 940
Lokaler	0	108	83	191
Summor	8 657	2 294	180	11 131

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdena 2013 uppgår till 188 893 000 kr (föreg år 158 055 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	112 000	953	112 953
Mark	75 800	140	75 940
Summor	187 800	1 093	188 893

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		renoverade	2006/07
Gård		renoverad	2006/07
Trapphus		renoverade	2006/07
Lägenhetsdörrar	säkerhetsdörrar	utbytta	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		utbytta	2006/07
Ventilation		renovering	2006/07
		OVK-besiktning	2012/13
Elstigar		samtliga elinstallationer utbytta	2006/07

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt 296 598 kr (294 459 kr). I beloppet är inkluderat reparation av hissar om totalt 100 768 kr.

Årets underhållskostnader uppgår till 869 869 kr. Kostnaden omfattar OVK-åtgärder om 155 688 kr samt lagning av puts på hussockel om 714 281 kr.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Inga större underhållsåtgärder finns planerade inom en snar framtid.

Upplåtelser och överlåtelse

Av 154 st bostadslägenheter uppläts per 2013-12-31 119 st med bostadsrätt, 34 st med hyresrätt samt var 1 st vakant.

Per 2013-12-31 uppläts 1 st lokal (108 kvm) med hyresrätt, men är vakant fr o m 2014-01-15. Därutöver finns ytterligare 2 st vakanta lokaler. Den ena vakanta lokalen används som styrelselokal. Den tredje lokalen används som övernattningslägenhet och har under året inbringat 14 100 kr (19 200 kr).

Under året har 1 st lägenhet (nr 420) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna försäljning, 2 400 000 kr, har ökat föreningens egna kapital (se not 9 Eget kapital). Årets resultat belastas av kostnad för mäklararvode om 39 900 kr (se not 3 Driftskostnader).

Under året har 8 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
C. Berger o. Tanaz Basmenj	293	Biljana Nikolic
Anders o. Annette Eriksson	297	Hana Charif
Christian Rückl	del 355	Susanna Calén
Susanna Calén o. Christian Rückl	355	Ingrid Godin-Lundberg
Märta Edlund o. Björn Andersson	356	Lindsey Mackay o. Gaim Woldu
Güllüzar Göcmenoglu	374	Anders Tjernberg
Johanna Bergfeldt o. F. Lagergren	376	Susanna Calén o. Christian Rückl
Kerstin o. Arne Andersson	435	Helena Wigander

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.
Städning av miljöstugan har ombesörjts av egen anställd personal.
Fastigheterna är anslutna till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. För kabel-tv och bredbandsanslutning fordras individuellt abonnemang. Fastigheterna är anslutna till Bahhof för bredband via en gruppanslutning.

Föreningen har under året amorterat fastighetslån med 3 450 000 kr.
Per 2013-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 46 220 000 kr (föregående år 49 670 000 kr).
Uttaga 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 info@dammennybohov.se
Telefonnummer till föreningens meddelandebbox är 08-509 120 60.

Händelser efter periodens utgång

En tidigare hyreslägenhet (nr 326) har friställts, 4 R o k med yta 97 m². Lägenheten kommer att säljas via mäklare under våren 2014. Styrelsens avsikt är att använda försäljningslikviderna för att amortera ned föreningens låneskuld.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009 (11 m)
Årsavgift kr/m2/år, snitt	617	617	616	616	616
Bostadshyra kr/m2/år	1 291	1 258	1 225	1 195	1 159
Uppvärmning kr/m2 tot-yta, löp. pris	134	133	123	131	104
Fastighetslån kr/m2 BR-yta	5 375	5 776	7 832	8 099	9 690
Belåningsgrad	25%	32%	41%	42%	68%
Kassa och bank	2 094 327	1 050 379	862 055	794 850	1 704 781

**Omsättning, resultat och
ställning**

	2013	2012	2011	2010	2009 (11 m)
Nettoomsättning	8 647 536	8 639 926	8 585 736	8 382 395	7 383 749
Årets resultat	183 880	1 093 648	1 028 557	993 111	791 097
Resultat efter finans. poster	183 880	1 093 648	1 025 517	993 111	795 888
Balansomslutning	239 918 152	240 523 343	241 129 533	242 596 722	244 639 425
Soliditet	80%	79%	73%	72%	67%

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	- 566 679
Årets resultat	183 881
Summa	- 382 798

Balanseras i ny räkning	- 382 798
Summa	- 382 798

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 2014.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	8 647 536	8 639 926
Övriga intäkter	2	<u>36 682</u>	<u>507 387</u>
Summa rörelseintäkter m m		8 684 218	9 147 313
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	- 4 450 293	- 4 558 626
Underhållskostnader		- 869 969	- 23 204
Personalkostnader	4	- 19 836	0
Avskrivningar		<u>- 1 231 202</u>	<u>- 1 231 204</u>
Summa rörelsekostnader		- 6 571 300	- 5 813 034
Rörelseresultat		2 112 918	3 334 279
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränte- och kapitalintäkter		13 802	7 191
Räntekostnader		<u>- 1 942 840</u>	<u>- 2 247 822</u>
Summa finansiella intäkter och kostnader		- 1 929 038	- 2 240 631
Resultat efter finansiella poster		183 880	1 093 648
Årets resultat		183 880	1 093 648

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	237 451 314	238 680 611
Inventarier	6	0	1 905
Summa materiella anläggningstillgångar		237 451 314	238 682 516
Summa anläggningstillgångar		237 451 314	238 682 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förfallna avgifter och hyror		26 914	45 614
Skattefordran	7	21 294	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 589	5 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	321 714	739 166
Summa kortfristiga fordringar		372 511	790 448
Kassa och bank		2 094 327	1 050 379
Summa omsättningstillgångar		2 466 838	1 840 827
SUMMA TILLGÅNGAR		239 918 152	240 523 343

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		177 371 016	176 121 547
Upplåtelseavgifter		10 811 717	9 661 186
Reparationsfond		4 493 233	1 723 482
Fritt eget kapital / Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		- 566 679	1 109 424
Årets resultat		183 881	1 093 648
SUMMA EGET KAPITAL		192 293 168	189 709 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>46 220 000</u>	<u>48 870 000</u>
Summa långfristiga skulder		46 220 000	48 870 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	800 000
Leverantörsskulder		262 651	169 058
Skatteskuld	7	0	27 045
Övriga kortfristiga skulder		29 820	34 700
Upplupna kostnader	11	1 025 347	643 305
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>87 166</u>	<u>269 948</u>
Summa kortfristiga skulder		1 404 984	1 944 056
SUMMA SKULDER		47 624 984	50 814 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 918 152	240 523 343
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		101 520 000	101 520 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalys

	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 112 918	3 334 279
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>1 231 202</u>	<u>1 231 204</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	3 344 120	4 565 483
Erhållen ränta och utdelning	13 802	7 191
Erlagd ränta	- 1 942 840	- 2 247 822
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 415 082	2 324 852
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	417 938	- 436 690
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 539 072</u>	<u>- 87 838</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 121 134	- 524 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 293 948	1 800 324
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansiella flöden	1 293 948	1 800 324
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	2 400 000	13 038 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 2 650 000</u>	<u>- 14 650 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 250 000	- 1 612 000
Årets kassaflöde	1 043 948	188 324
Likvida medel vid årets början	<u>1 050 379</u>	<u>862 055</u>
Likvida medel vid årets slut (varav placeringar)	2 094 327	1 050 379 (0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

f..

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 566 679 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	2013	2012
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	2013	2012
Årsavgifter	5 318 264	5 186 542
Hysesintäkter bostäder	2 956 102	3 090 383
Hysesintäkter lokal	120 696	118 452
Hysesintäkter p-platser	12 000	8 000
Hysesintäkter förråd	19 784	19 484
Bredbands- och TV-avgifter	220 690	217 065
Summa	8 647 536	8 639 926

Not 2 Övriga intäkter	2013	2012
Försäljning Aptus-brickor (/samt CPF-boxar)	9 000	9 900
Gästrumsuthyrning	14 100	19 200
Överlåtelseavgifter	12 148	9 840
Försäljning övrigt, lampa, fäste	1 434	124
Erhållet skadestånd vid upplåtelse lgh 305	0	33 323
Upplupet skadestånd Citycon	0	435 000
Summa	36 682	507 387

Not 3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	- 231 458	- 233 161
Hisstillsyn	- 48 207	- 44 917
Snöröjning	- 30 979	- 61 506
Gårdsskötsel	- 117 439	- 90 184
Tomträttsavgäld	- 580 300	- 546 625
Elavgifter	- 199 217	- 190 597
Fjärrvärme	- 1 489 000	- 1 473 566
Vatten	- 187 822	- 181 593
Hushållssopor	- 98 020	- 93 521
Grovsopor	- 99 579	- 102 512
Löpande reparationer	- 296 598	- 294 459
Övriga fastighetskostnader	- 51 359	- 47 150
Fastighetsavgift/-skatt	- 197 270	- 227 395
Fastighetsförsäkring	- 65 870	- 64 489
Kabel-TV	- 40 110	- 39 952
Bredbandsavgifter	- 300 973	- 301 003
Förvaltningskostnader	- 129 678	- 127 454
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 123 656	- 118 737
Revision	- 56 250	- 56 137
Övriga förvaltningskostnader	- 29 098	- 32 662
Mäklararvoden	- 39 900	- 212 260
Bankkostnader	- 7 300	- 6 721
Advokatkostnader	- 30 210	- 12 025
Summa	- 4 450 293	- 4 558 626

Not 4 Personalkostnader	2013	2012
Löner och andra ersättningar övriga anställda	- 18 000	0
Summa	- 18 000	0
Sociala kostnader	- 1 836	0
Varav pensionskostnader	0	0
Totala löner och ersättningar, pensions- kostnader och sociala avgifter	- 19 836	0

Not 5 Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	243 573 739	243 573 739
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader	243 573 739	243 573 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 893 128	- 3 663 831
Årets avskrivning	<u>- 1 229 297</u>	<u>- 1 229 297</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 6 122 425	- 4 893 128
Utg planenligt restvärde byggnader	237 451 314	238 680 611
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	112 953 000	95 575 000
Mark	<u>75 940 000</u>	<u>62 480 000</u>
Summa	188 893 000	158 055 000
Not 6 Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde, dator	9 533	9 533
Årets inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	9 533	9 533
Ing ackumulerade avskrivningar	- 7 628	- 5 721
Årets avskrivning	<u>- 1 905</u>	<u>- 1 907</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 9 533	- 7 628
Utgående planenligt bokfört restvärde	0	1 905
Not 7 Skattefordran (+) / Skatteskuld (-)	2013-12-31	2012-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S12	0	- 217 756
Beslutad inkomstskatt S 12	0	- 1 751
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 13	- 227 395	- 227 395
Beräknad fastighetsavgift/-skatt TAX 14	- 197 270	0
Inbetald preliminärskatt	445 959	419 857
Summa	21 294	- 27 045

**Not 8 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Entré & reklammattan, entrémattor	0	768
Otis, hisstillsyn	9 518	9 648
Com Hem, kabel-tv kvartal 1	10 046	10 022
Stokab kv 1	15 013	14 983
Bahnhof, bredband per februari	39 989	39 989
Växthuset, gårdsskötsel jan	4 299	4 299
Tomträttsavgäld kv 1	151 375	142 975
Fastighetsägarna, förhandlingsservice hyror	7 000	6 094
Telia kv 1	3 513	1 973
Ej fakturerad moms	1 241	7 545
Upplupen avisering kv 1/2014	6 000	0
Upplupet skadestånd Citycon	0	435 000
Länsförsäkringar, premie per december	73 720	65 870
Summa	321 714	739 166

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Rep- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	176 121 547	9 661 186	1 723 482	1 109 424	1 093 648	189 709 287
Disp av föreg års resultat			2 203 072	-1 109 424	-1 093 648	
Upplåtelser av lgh 420	1 249 469	1 150 531				2 400 000
Förändring under året			566 679	- 566 679		
Årets resultat					183 880	183 880
Belopp vid årets utgång	177 371 016	10 811 717	4 493 233	- 566 679	183 880	192 293 167

Specifikation transaktioner reparationsfond

Ingående saldo 2013-01-01	1 723 482
<u>Tillfört</u>	
Disp av föreg års resultat	2 203 072
Årets stadgeenliga reservering 0,3% av taxeringsvärden	566 679
<u>Använt</u>	0
Utgående saldo 2013-12-31	4 493 233

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Nr	Not	Ränta (%)	Bundet till	Ing. skuld 2013-01-01	Årets amortering	Utg. skuld 2013-12-31	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		3 450 000	3 450 000	0	0
Summor					49 670 000	3 450 000	46 220 000	0

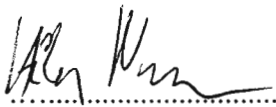
Rörlig ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

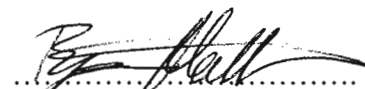
Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

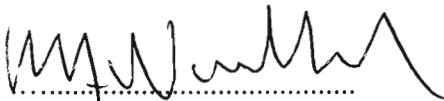
Ställda panter: 101 520 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Diverse styrelseomkostnader	63	0
Växthuset, fastighetsskötsel, gård o. snöröjning	13 377	53 454
Fortum, fjärrvärme	198 666	239 674
Bankavgift	1 154	995
Fortum, elavgifter	6 036	6 060
Energibolaget, elavgifter	12 337	12 652
Sita, grovsopor	7 699	7 242
Södermalms läs	0	780
Växthuset, putslagning sockel	470 738	0
Upplupna sociala avgifter	25 910	23 155
Beräknad upplupen räntekostnad	233 117	243 043
Beräknad upplupen kostnad revision	56 250	56 250
Summa	1 025 347	643 305

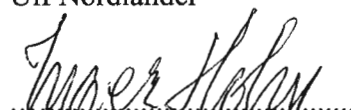
Stockholm den 2/13 2014.

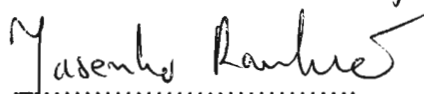

.....
Håkan Norström

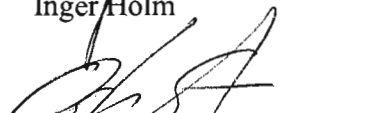

.....
Björn Mattisson


.....
Ulf Nordlander


.....
Ulrika Marusarz

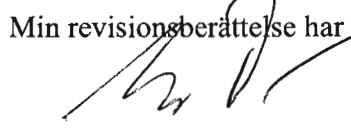

.....
Inger Holm


.....
Jasenko Rankovic


.....
Oskar Svanström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den 2/13 2014.


.....
Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2014	2013	2013	2012	2011	2010	2009
Intäkter							
Årsavgifter	4897,9	5318,3	5305,6	5186,5	5061,4	5011,2	4280,3
Hysesintäkter bostäder	2937,1	2956,1	2945,4	3090,4	3322,1	3261,8	3016,7
Hysesintäkter lokal, förråd, p-pl	36,9	152,4	152,4	145,9	117,5	109,4	86,7
Bredband/TV-avgifter	205,8	220,7	219,2	217,1	84,7	0	0
Övriga intäkter	10,0	36,7	10,0	507,4	73,7	38,2	18,8
S:a intäkter	8087,7	8684,2	8632,6	9147,3	8659,4	8420,6	7402,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-310,0	-231,5	-310,0	-233,2	-247,1	-253,0	-210,0
Hisstillsyn	-50,0	-48,2	-45,0	-44,9	-44,6	-39,3	-26,9
Snöröjning	-120,0	-31,0	-120,0	-61,5	-61,6	-59,0	-32,3
Gårdsskötsel	-120,0	-117,4	-75,0	-90,2	-74,1	-51,2	-24,0
Tomträttsavgäld	-605,5	-580,3	-580,3	-546,6	-513,0	-504,6	-449,9
Elavgifter	-230,0	-199,2	-230,0	-190,6	-211,5	-226,6	-184,3
Fjärrvärme	-1550,0	-1489,0	-1500,0	-1473,6	-1354,2	-1456,6	-1156,7
Vatten	-190,0	-187,8	-190,0	-181,6	-166,0	-183,3	-162,9
Hushållssopor	-100,0	-98,0	-96,0	-93,5	-93,5	-91,8	-75,0
Grovsopor	-100,0	-99,6	-100,0	-102,5	-93,1	-86,4	-68,9
Löpande reparationer	-380,0	-296,6	-380,0	-294,5	-186,5	-328,9	-97,6
Övr fastighetskostnader	-60,0	-51,3	-60,0	-47,1	-40,7	-55,8	-40,7
Fastighetsskatt	-198,3	-197,3	-197,3	-227,4	-217,8	-213,9	-186,7
Fastighetsförsäkring	-73,7	-65,9	-68,0	-64,5	-62,5	-60,2	-54,1
Kabel-TV	-42,0	-40,1	-42,0	-40,0	-39,0	-38,2	-32,8
Bredband	-305,0	-301,0	-305,0	-301,0	-147,0	-65,3	0
Förvaltning	-132,0	-129,7	-130,0	-127,5	-125,7	-129,8	-124,0
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-130,0	-123,6	-130,0	-118,7	-124,7	-113,2	-95,4
Revision	-56,3	-56,3	-56,3	-56,1	-56,1	-56,1	-56,3
Övriga förvaltningskostnader	-50,0	-69,0	-170,0	-244,9	-43,8	-173,6	-276,6
Bankkostnader	-8,0	-7,3	-8,0	-6,7	-7,7	-7,1	-9,2
Advokatkostnader	-100,0	-30,2	-100,0	-12,0	-82,2	-38,2	0
Löner inkl soc avgifter	-19,8	-19,8	0	0	0	0	0
S:a driftskostnader	-4930,6	-4470,1	-4892,9	-4558,6	-3992,4	-4232,1	-3364,3
Resultat efter driftskostnader	3157,1	4214,1	3739,7	4588,7	4667,0	4188,5	4038,2
Underhållskostnader	0	-870,0	-170,0	-23,2	0	0	0
Resultat efter underhållskostnad	3157,1	3344,1	3569,7	4565,5	4667,0	4188,5	4038,2
Ränteintäkter mm	40,0	13,8	10,0	7,2	80,2	147,4	232,3
Räntekostnader	-1879,6	-1942,8	-1998,6	-2247,8	-2490,4	-2123,6	-2255,5
S:a finansiella intäkter & kostnader	-1839,6	-1929,0	-1988,6	-2240,6	-2410,2	-1976,2	-2023,2
Inkomstskatt	0	0	0	0	3,0	0	-4,8
Resultat efter fin. poster o skatt	1317,5	1415,1	1581,1	2324,9	2259,8	2212,3	2010,2
Avskrivningar	-1229,3	-1231,2	-1231,2	-1231,2	-1231,2	-1219,2	-1219,2
Årets resultat	88,2	183,9	349,9	1093,7	1028,6	993,1	791,0

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dammen Nybohov

Org.nr 769604-4200

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2013.

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 2013-12-31 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. }

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

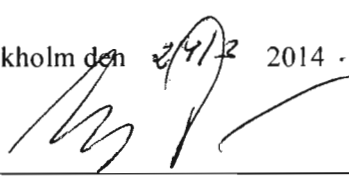
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/12 2014 .


Åke Pettersson
Auktoriserad revisor