



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov
Org nr 769604-4200

2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31, föreningens sjätte 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. 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 2014 har arbetet inom föreningen varit fokuserat på en bra och fungerade ekonomisk och teknisk förvaltning. För att säkra den tekniska förvaltningen har föreningen under året tagit fram en ny underhållsplan.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2014-04-08.

Håkan Norström	ordförande (jämna månader)
Björn Mattisson	ordförande (udda månader)
Ulrika Marusarz	kassör
Oskar Svanström	sekreterare
Gert Malm	ledamot
Erik Bohlin	ledamot
Hanna Hartleb	ledamot
Fredrik Andersson	suppleant
Susanna Calén	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden, varav 3 före föreningsstämman den 8 april 2014. Därutöver hölls en extrastämma i september 2014.

Styrelsearvoden inklusive sociala avgifter avseende år 2014 om 149 901 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 Georg Sandh (sammanställande) 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	55	30	36	121
varav antal hyresrätt	23	7	3	33
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 204	2 149	3 459	8 812
varav yta hyresrätt	1 335	502	291	2 128

Därtill finns i fastigheten en samlingslokal (ca 50 m², färdigställs 2015), ett gym med bastu (ca 58 m², färdigställs 2015), en styrelselokal (ca 63 m²) samt en övernattningslägenhet (ca 20 m²).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Taxeringsvärdena 2014 uppgår till 188 893 000 kr (föregående år 188 893 000 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	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 343 668 kr (296 598 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 456 173 kr (869 869 kr). Kostnaden omfattar installation av Bauer PipeJet vattenbehandlingssystem om 133 933 kr, renovering av balkongplattor om 95 969 kr, framtagande av underhållsplan om 91 375 kr samt uppfräschning av utemiljö med nya växter, gräsmatta och kantsten om 134 896 kr.

Årets investeringar uppgår till totalt 643 524 kr avseende utökning av passersystem om 47 274 kr, renoverad övernattninglägenhet med ny dusch/wc om 221 250 kr samt ny grovtvättstuga om 375 000 kr.

Per bokslutsdagen pågående arbeten uppgår till 515 000 kr avseende nybyggnation av gym/bastu samt samlingslokal.

Framtida planerat underhåll

Under 2015 planeras målning och mindre renovering av föreningens miljöhus samt renovering av balkongplattor i enlighet med underhållsplanen. I närtid planeras också en förstärkning av tak ovanför entréerna. Därutöver finns inga större underhållsåtgärder inplanerade inom en snar framtid.

Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter uppläts per 2014-12-31 121 st med bostadsrätt samt 33 st med hyresrätt.

Under året har en tidigare kommersiell lokal börjat byggas om till en samlingslokal och ett gym med bastu för de boende. Därutöver finns ytterligare två st lokaler, varav den ena används som styrelselokal och den andra används som övernattningslägenhet och som har inbringat 25 300 kr (14 100 kr) under året.

Under året har 2 st lägenheter (nr 326 och nr 343) upplåtits med bostadsrätt. Inkomster från dessa försäljningar, 7 670 000 kr, har ökat föreningens egna kapital (se not 4 Eget kapital). Årets resultat belastas av kostnader för mäklararvoden om 74 900 kr (se not 3 Driftskostnader).

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Anna-Lisa Weils dödsbo	320	Robert Kotzmann och Elin Möller Frohm
Monica Juvander	del av 326	Anna Juvander
Danko Madunic	del av 345	Katarina Madunic
Vazic Nakita Nada	346	Josefine Stövring och Jacob Wennergren
Hans Åhlunds dödsbo	del av 396	Evy Åhlund
Shahbaz Hemmati	402	Barbro, Sten och Isak Skelander

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 Bahnhof för bredband via en gruppanslutning.

Föreningen har under året amorterat fastighetslån med 7 211 287 kr.
Per 2014-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 39 008 713 kr (föregående år 46 220 000 kr).
Uttagna och ställda panter 101 520 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Föreningens hemsida är www.dammennybohov.se
Föreningens e-post är info@dammennybohov.se
Telefonnummer till föreningens meddelandebbox är 08-509 120 60.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift kr/m ² /år (31 dec)	617	617	617	616	616
Bostadshyra kr/m ² /år (31 dec)	1 298	1 291	1 258	1 225	1 195
Uppvärmning kr/m ² tot-yta, löp. pris	130	134	133	123	131
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	4 427	5 375	5 776	7 832	8 099
Belåningsgrad	21%	25%	32%	41%	42%
Kassa och bank	3 351 563	2 094 327	1 050 379	862 055	794 850

Medlemsinformation

	2014	2013
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	174	175
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 12	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	177	174

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 884 059	8 647 536	8 639 926	8 585 736	8 382 395
Årets resultat	256 319	183 880	1 093 648	1 028 557	993 111
Resultat efter finans. poster	256 319	183 880	1 093 648	1 025 517	993 111
Balansomslutning	241 089 991	239 918 152	240 523 343	241 129 533	242 596 722
Soliditet	83%	80%	79%	73%	72%

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 382 798
Årets resultat	256 319
Summa	- 126 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	566 679
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 456 173
Balanseras i ny räkning	- 236 985
Summa	- 126 479

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 2015.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 884 059	8 647 536
Övriga rörelseintäkter	2	<u>35 782</u>	<u>36 682</u>
Summa rörelseintäkter		7 919 841	8 684 218
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	- 4 949 809	- 5 320 262
Personalkostnader	4	- 19 836	- 19 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 1 263 837</u>	<u>- 1 231 202</u>
Summa rörelsekostnader		- 6 233 482	- 6 571 300
Rörelseresultat		1 686 359	2 112 918
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 985	13 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 1 476 025</u>	<u>- 1 942 840</u>
Summa finansiella poster		- 1 430 040	- 1 929 038
Resultat efter finansiella poster		256 319	183 880
Årets resultat		256 319	183 880

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	236 831 001	237 451 314
Pågående nyanläggningar	6	<u>515 000</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		237 346 001	237 451 314
Summa anläggningstillgångar			
		237 346 001	237 451 314
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	26 914
Övriga fordringar	7	75 357	23 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>317 070</u>	<u>321 714</u>
Summa kortfristiga fordringar		392 427	372 511
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	<u>3 351 563</u>	<u>2 094 327</u>
Summa kassa och bank		3 351 563	2 094 327
Summa omsättningstillgångar			
		3 743 990	2 466 838
SUMMA TILLGÅNGAR		241 089 991	239 918 152

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		195 852 733	188 182 733
Fond för yttre underhåll		<u>4 493 233</u>	<u>4 493 233</u>
Summa bundet eget kapital		200 345 966	192 675 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 382 798	- 566 679
Årets resultat		<u>256 319</u>	<u>183 881</u>
Summa fritt eget kapital		- 126 479	- 382 798
SUMMA EGET KAPITAL		200 219 487	192 293 168
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>39 008 713</u>	<u>46 220 000</u>
Summa långfristiga skulder		39 008 713	46 220 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		603 061	262 651
Övriga skulder		35 250	29 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 223 480</u>	<u>1 112 513</u>
Summa kortfristiga skulder		1 861 791	1 404 984
SUMMA SKULDER		40 870 504	47 624 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 089 991	239 918 152
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		<u>101 520 000</u>	<u>101 520 000</u>
Summa ställda säkerheter		101 520 000	101 520 000
Summa ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Finansieringsanalys

	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 686 359	2 112 918
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>1 263 837</u>	<u>1 231 202</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	2 950 196	3 344 120
Erhållen ränta och utdelning	45 985	13 802
Erlagd ränta	- 1 476 025	- 1 942 840
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 520 156	1 415 082
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 19 916	417 938
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>456 807</u>	<u>- 539 072</u>
Förändring av rörelsekapitalet	436 891	- 121 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 957 047	1 293 948
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 1 158 524</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 1 158 524	0
Kassaflöde före finansiella flöden	798 523	1 293 948
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
İnbetalda insatser mm	7 670 000	2 400 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 7 211 287</u>	<u>- 2 650 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	458 713	- 250 000
Årets kassaflöde	1 257 236	1 043 948
Likvida medel vid årets början	<u>2 094 327</u>	<u>1 050 379</u>
Likvida medel vid årets slut	3 351 563	2 094 327
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Intäkter

Hyes- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Nyckeltal

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

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 566 679 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. 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	2014	2013
Enligt plan, i procent av anskaffningsvärden		
Byggnader	0,5	0,5
Fastighetsförbättringar 2011 1)	10,0	10,0
Fastighetsförbättringar 2014 2)	10,0	-
Fastighetsförbättringar 2014 3)	5,0	-
Fastighetsförbättringar 2014 4)	5,0	-
Inventarier	-	20,0

1) Larm i hissar, ca 120 tkr
2) Apnis-system, ca 47 tkr
3) Övernattingslgh, ca 221 tkr
4) Grovtvättstuga, 375 tkr

Uppgift om medeltalet anställda	2014	2013
Kvinnor	1	1
Män	0	0
Totalt	1	1

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter *	4 947 435	5 318 264
Hysesintäkter bostäder	2 702 371	2 956 102
Hysesintäkter lokal	4 959	120 696
Hysesintäkter p-platser	1 000	12 000
Hysesintäkter förråd	19 784	19 784
Bredbands- och TV-avgifter	208 510	220 690
Summa	7 884 059	8 647 536

* Januari månad 2014 var avgiftsfri.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2014	2013
Försäljning Aptus-brickor (/samt CPF-boxar)	3 600	9 000
Gästrumsuthyrning	25 300	14 100
Överlåtelseavgifter	6 636	12 148
Försäljning övrigt, lampa, fäste	246	1 434
Summa	35 782	36 682

Not 3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	- 209 648	- 231 458
Hisstillsyn	- 50 002	- 48 207
Snöröjning	- 27 956	- 30 979
Gårdsskötsel	- 94 619	- 117 439
Tomträttsavgäld	- 605 500	- 580 300
Elavgifter	- 178 831	- 199 217
Fjärrvärme	- 1 441 518	- 1 489 000
Vatten	- 186 962	- 187 822
Renhållning hushållssopor	- 105 636	- 98 020
Renhållning grovsopor	- 115 988	- 99 579
Löpande reparationer	- 343 668	- 296 598
Övriga fastighetskostnader	- 50 610	- 51 359
Fastighetsavgift/-skatt	- 198 348	- 197 270
Fastighetsförsäkring	- 73 720	- 65 870
Kabel-TV	- 40 184	- 40 110
Bredbandsavgifter	- 301 494	- 300 973
Förvaltningskostnader	- 130 237	- 129 678
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	- 149 901	- 123 656

Revision	- 56 250	- 56 250
Övriga förvaltningskostnader	- 49 043	- 29 098
Mäklararvoden	- 74 900	- 39 900
Bankkostnader	- 8 621	- 7 300
Advokatkostnader	0	- 30 210
Underhållskostnader	- 456 173	- 869 969
Summa	- 4 949 809	- 5 320 262

Not 4 Personalkostnader	2014	2013
Löner och andra ersättningar övriga anställda	- 18 000	- 18 000
Summa	- 18 000	- 18 000
Sociala kostnader	- 1 836	- 1 836
Varav pensionskostnader	0	0
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	- 19 836	- 19 836

Not 5 Byggnader	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	243 573 739	243 573 739
Årets inköp	643 524	0
Utgående anskaffningsvärde byggnader	244 217 263	243 573 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 6 122 425	- 4 893 128
Årets avskrivningar	- 1 263 837	- 1 229 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 7 386 262	- 6 122 425
Redovisat värde	236 831 001	237 451 314
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	112 953 000	112 953 000
Mark	75 940 000	75 940 000
Summa	188 893 000	188 893 000

Not 6 Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
Pågående projekt ny samlingslokal	515 000	0
Summa	515 000	0

Not 7 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 13	0	- 227 395
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 14	0	- 197 270
Beräknad fastighetsavgift/-skatt TAX 15	- 198 348	0
Inbetald preliminärskatt	229 284	445 959
Saldo skattekonto	44 421	1 987
Momsfordran	0	602
Summa	75 357	23 883

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Otis, hisstillsyn per kvartal 1	9 893	9 518
Com Hem, kabel-tv kvartal 1	10 035	10 046
Stokab kv 1	15 013	15 013
Bahnhof, bredband per februari	40 069	39 989
Växthuset, gårdsskötsel jan	4 299	4 299
Tomträttsavgäld kv 1	151 375	151 375
Fastighetsägarna, förhandlingsservice hyror	6 469	7 000
Telia kv 1	3 985	3 513
Ej fakturerad moms	0	1 241
Upplupen avisering kv 1/2014	0	6 000
Länsförsäkringar, premie per december	75 932	73 720
Summa	317 070	321 714

Not 9 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Kontantkassa	519	519
Nordea affärskonto	699 180	75 144
Nordea företagskonto	22 224	5 818
Nordea sparkonto	1 564	1 558
SBAB sparkonto	2 628 076	2 011 288
Summa	3 351 563	2 094 327

Not 10 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	177 371 016	10 811 717	4 493 233	- 566 679	183 880	192 293 167
Justering av IB				1		1
Resultatdisp. enl. stämman:						
Reservering till fond yttre underhåll						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				183 880	- 183 880	
Upplåtelse lgh 326	1 940 728	2 409 272				4 350 000
Upplåtelse lgh 343	1 324 248	1 995 752				3 320 000
Årets resultat					256 319	256 319
Belopp vid årets utgång	180 635 992	15 216 741	4 493 233	- 382 798	256 319	200 219 487

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2014-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2014-12-31	Nästa års amortering
SBAB	-064		1,43	3-mån	15 000 000	7 211 287	7 788 713	0
SBAB	-099		4,64	2016-01-11	19 750 000	0	19 750 000	0
Nordea Hyp	-464				11 470 000	0	0	0
SBAB	-790		1,38	3-mån	0	0	11 470 000	0
Summor					46 220 000	7 211 287	39 008 713	0
						Förfaller inom 1 år	19 258 713	
						Förfaller inom 2 till 5 år	19 750 000	
						Förfaller efter 5 år	0	
						Summa	39 008 713	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter: 101 520 000 kr.

**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Diverse styrelseomkostnader	0	63
Växthuset, fastighetsskötsel, gård o. snöröjning	20 646	13 377
Fortum, fjärrvärme	225 049	198 666
Bankavgift	1 926	1 154
Fortum, elavgifter	5 305	6 036
Nordic Green, elavgifter	9 986	12 337
Sita, grovsopor	10 255	7 699
Växthuset, putslagning sockel	0	470 738
Upplupna sociala avgifter	34 054	25 910
Beräknad upplupen räntekostnad	198 896	233 117
Förutbetalda avgifter och hyror	661 113	87 166
Beräknad upplupen kostnad revision	56 250	56 250
Summa	1 223 480	1 112 513

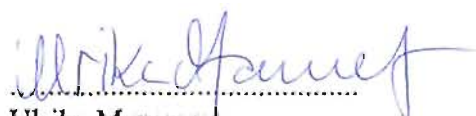
Stockholm den 28/2 2015.



Håkan Norström



Björn Mattisson



Ulrika Marusz



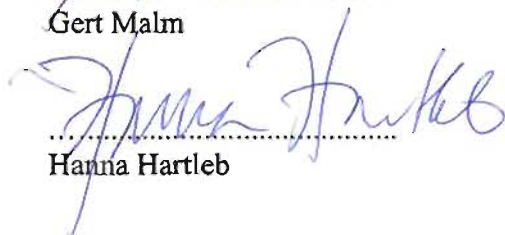
Oskar Svanström



Gert Malm



Erik Bohlin



Hanna Hartleb

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2015.



Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2015	2014	2014	2013	2012	2011	2010
Intäkter							
Årsavgifter	5437,9	4947,4	4897,9	5318,3	5186,5	5061,4	5011,2
Hysesintäkter bostäder	2762,2	2702,4	2937,1	2956,1	3090,4	3322,1	3261,8
Hysesintäkter lokal, förråd, p-pl	19,8	25,7	36,9	152,4	145,9	117,5	109,4
Bredband/TV-avgifter	226,2	208,5	205,8	220,7	217,1	84,7	0
Övriga intäkter	35,0	35,8	10,0	36,7	507,4	73,7	38,2
S:a intäkter	8481,1	7919,8	8087,7	8684,2	9147,3	8659,4	8420,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-310,0	-209,7	-310,0	-231,5	-233,2	-247,1	-253,0
Hisstillsyn	-55,0	-50,0	-50,0	-48,2	-44,9	-44,6	-39,3
Snöröjning	-120,0	-28,0	-120,0	-31,0	-61,5	-61,6	-59,0
Gårdsskötsel	-120,0	-94,6	-120,0	-117,4	-90,2	-74,1	-51,2
Tomträttsavgäld	-647,9	-605,5	-605,5	-580,3	-546,6	-513,0	-504,6
Elavgifter	-200,0	-178,8	-230,0	-199,2	-190,6	-211,5	-226,6
Fjärrvärme	-1500,0	-1441,5	-1550,0	-1489,0	-1473,6	-1354,2	-1456,6
Vatten	-190,0	-187,0	-190,0	-187,8	-181,6	-166,0	-183,3
Hushållssopor	-110,0	-105,6	-100,0	-98,0	-93,5	-93,5	-91,8
Grovsopor	-105,0	-116,0	-100,0	-99,6	-102,5	-93,1	-86,4
Löpande reparationer	-380,0	-343,7	-380,0	-296,6	-294,5	-186,5	-328,9
Övr fastighetskosnader	-60,0	-50,6	-60,0	-51,3	-47,1	-40,7	-55,8
Fastighetsskatt	-202,2	-198,3	-198,3	-197,3	-227,4	-217,8	-213,9
Fastighetsförsäkring	-75,9	-73,7	-73,7	-65,9	-64,5	-62,5	-60,2
Kabel-TV	-42,0	-40,2	-42,0	-40,1	-40,0	-39,0	-38,2
Bredband	-305,0	-301,5	-305,0	-301,0	-301,0	-147,0	-65,3
Förvaltning	-132,0	-130,2	-132,0	-129,7	-127,5	-125,7	-129,8
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-151,0	-149,9	-130,0	-123,6	-118,7	-124,7	-113,2
Revision	-56,3	-56,3	-56,3	-56,3	-56,1	-56,1	-56,1
Övriga förvaltningskostnader	-50,0	-124,0	-50,0	-69,0	-244,9	-43,8	-173,6
Bankkostnader	-8,0	-8,6	-8,0	-7,3	-6,7	-7,7	-7,1
Advokatkostnader	-100,0	0	-100,0	-30,2	-12,0	-82,2	-38,2
Löner inkl soc avgifter	-19,8	-19,8	-19,8	-19,8	0	0	0
S:a driftskostnader	-4940,1	-4513,5	-4930,6	-4470,1	-4558,6	-3992,4	-4232,1
Resultat efter driftskostnader	3541,0	3406,3	3157,1	4214,1	4588,7	4667,0	4188,5
Underhållskostnader	0	-456,2	0	-870,0	-23,2	0	0
Resultat efter underhållskostnad	3541,0	2950,1	3157,1	3344,1	4565,5	4667,0	4188,5
Ränteintäkter mm	36,4	46,0	40,0	13,8	7,2	80,2	147,4
Räntekostnader	-1274,3	-1476,0	-1879,6	-1942,8	-2247,8	-2490,4	-2123,6
S:a finansiella intäkter & kostnader	-1237,9	-1430,0	-1839,6	-1929,0	-2240,6	-2410,2	-1976,2
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	3,0	0
Resultat efter fin. poster o skatt	2303,1	1520,1	1317,5	1415,1	2324,9	2259,8	2212,3
Avskrivningar	-1263,8	-1263,8	-1229,3	-1231,2	-1231,2	-1231,2	-1219,2
Årets resultat	1039,3	256,3	88,2	183,9	1093,7	1028,6	993,1

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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 28/3 2015

Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

RESULTATRAPPOR

Brf Dammen Nybohov
Period 201412 tom ver A 377 - Prel IB

Sida 1 av 2
Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

	UTG SALDO =>141231	BUDGET ACK =>141231	AVV.	PROGNOS =>141231	ÅRSBUDGET =>141231
INTÄKTER					
3010 Årsavgifter	4 947 435,00	4 897 933,33	50	4 947 435,00	4 897 933,33
3030 Hyror bostäder	2 702 371,00	2 937 100,00	-235	2 702 371,00	2 937 100,00
3040 Hyra lokal	4 959,00	5 100,00	0	4 959,00	5 100,00
3050 Hyresintäkter p-plats	1 000,00	12 000,00	-11	1 000,00	12 000,00
3070 Förrådshyror	19 784,00	19 800,00	0	19 784,00	19 800,00
3080 Bredband/Tv-avgift	208 510,00	205 800,00	3	208 510,00	205 800,00
3090 Övriga intäkter	29 146,00	10 000,00	19	29 146,00	10 000,00
3091 Överlåtelseavgifter	6 636,00	0,00	7	6 636,00	0,00
S:A INTÄKTER	7 919 841,00	8 087 733,33	-168	7 919 841,00	8 087 733,33
DRIFTSKOSTNADER					
Fastighetskostnader					
5100 Fastighetsskötsel o städ	-206 273,00	-300 000,00	94	-206 273,00	-300 000,00
5101 Hissstillsyn	-50 002,00	-50 000,00	0	-50 002,00	-50 000,00
5102 Snöröjning	-27 956,00	-120 000,00	92	-27 956,00	-120 000,00
5105 Gårdsskötsel	-94 619,00	-120 000,00	25	-94 619,00	-120 000,00
5110 Tomträttsavgäld	-605 500,00	-605 500,00	0	-605 500,00	-605 500,00
5120 Elavgifter för belysning	-178 831,00	-230 000,00	51	-178 831,00	-230 000,00
5130 Fjärrvärme	-1 441 518,00	-1 550 000,00	108	-1 441 518,00	-1 550 000,00
5140 Vatten	-186 962,00	-190 000,00	3	-186 962,00	-190 000,00
5162 Hushållssopor	-105 636,00	-100 000,00	-6	-105 636,00	-100 000,00
5163 Grovsopor	-115 988,00	-100 000,00	-16	-115 988,00	-100 000,00
5164 Klottersanering	-3 375,00	-10 000,00	7	-3 375,00	-10 000,00
5170 Löpande reparationer	-343 668,20	-380 000,00	36	-343 668,20	-380 000,00
5190 Övriga fastighetskostnader	-50 610,10	-60 000,00	9	-50 610,10	-60 000,00
5191 Fastighetsskatt	-198 348,00	-198 300,00	0	-198 348,00	-198 300,00
5192 Fastighetsförsäkring	-73 720,00	-73 700,00	0	-73 720,00	-73 700,00
5197 Kabel-TV	-40 184,00	-42 000,00	2	-40 184,00	-42 000,00
5198 Bredband/internet	-301 493,53	-305 000,00	4	-301 493,53	-305 000,00
S:a fastighetskostnader	-4 024 683,83	-4 434 500,00	410	-4 024 683,83	-4 434 500,00
Förvaltningskostnader					
6400 Kameral förvaltning	-130 237,00	-132 000,00	2	-130 237,00	-132 000,00
6410 Styrelsearvoden	-116 000,00	-100 000,00	-16	-116 000,00	-100 000,00
6411 Sociala avgifter styrelsearvoden	-33 901,00	-30 000,00	-4	-33 901,00	-30 000,00
6420 Revisionsarvoden	-56 250,00	-56 300,00	0	-56 250,00	-56 300,00
6490 Övr förvaltningskostnader	-123 943,50	-50 000,00	-74	-123 943,50	-50 000,00
6570 Bankavgifter	-8 620,50	-8 000,00	-1	-8 620,50	-8 000,00
6580 Advokat- och rättegångskostn	0,00	-100 000,00	100	0,00	-100 000,00
S:a förvaltningskostnader	-468 952,00	-476 300,00	7	-468 952,00	-476 300,00
Personalkostnader					
7010 Löner	-18 000,00	-18 000,00	0	-18 000,00	-18 000,00
7511 Arb giv avg f lön o ers	-1 836,00	-1 800,00	0	-1 836,00	-1 800,00
S:a personalkostnader	-19 836,00	-19 800,00	0	-19 836,00	-19 800,00
S:A DRIFTSKOSTNADER	-4 513 471,83	-4 930 600,00	417	-4 513 471,83	-4 930 600,00
Resultat efter driftskostnader	3 406 369,17	3 157 133,33	249	3 406 369,17	3 157 133,33
UNDERHÅLLSKOSTNADER					
7700 Underhållskostnader	-456 173,00	0,00	-456	-456 173,00	0,00
S:a underhållskostnader	-456 173,00	0,00	-456	-456 173,00	0,00
Finansiella poster o. skatt					
8311 Ränteintäkter från bank	43 080,94	40 000,00	3	43 080,94	40 000,00

RESULTATRAPPOR

Brf Dammen Nybohov
Period 201412 tom ver A 377 - Prel IB

Sida 2 av 2

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

	UTG SALDO =>141231	BUDGET ACK =>141231	AVV.	PROGNOS =>141231	ÅRSBUDGET =>141231
8314 Skattefria ränteintäkter	234,00	0,00	0	234,00	0,00
8390 Övriga finansiella intäkter	2 670,00	0,00	3	2 670,00	0,00
8410 Räntekostnad fastighetslån	-1 475 942,00	-1 879 600,00	404	-1 475 942,00	-1 879 600,00
8420 Räntekostn f kortfr skulder	-69,00	0,00	0	-69,00	0,00
8423 Kostnadsränta skatter&avgifter	-14,00	0,00	0	-14,00	0,00
S:a finansiella poster o. skatt	-1 430 040,06	-1 839 600,00	410	-1 430 040,06	-1 839 600,00
Resultat efter fin. poster (kassaflöde)	1 520 156,11	1 317 533,33	203	1 520 156,11	1 317 533,33
Resultat efter extraordinära poster	1 520 156,11	1 317 533,33	203	1 520 156,11	1 317 533,33
Resultat kassaflöde	1 520 156,11	1 317 533,33	203	1 520 156,11	1 317 533,33
Avskrivningar					
7821 Avskr på byggnader	-1 263 837,00	-1 229 300,00	-35	-1 263 837,00	-1 229 300,00
S:a avskrivningar	-1 263 837,00	-1 229 300,00	-35	-1 263 837,00	-1 229 300,00
Redovisat resultat	256 319,11	88 233,33	168	256 319,11	88 233,33

BALANSRAPPORT

Brf Dammen Nybohov

Sida 1 av 2

Period 201412 tom ver A 378 - Prel IB

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

	ING BALANS	ING SALDO	DENNA PERIOD	UTG SALDO
	140101	141201	141201-141231	=>141231
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och mark				
1110 Byggnader	243 453 435,00	243 453 435,00	0,00	243 453 435,00
1119 Avskrivningar på byggnader	-6 086 335,00	-6 086 335,00	-1 217 267,00	-7 303 602,00
1180 Fastighetsförbättringar	120 304,00	120 304,00	47 274,00	167 578,00
1181 Fastighetsförbättringar 2014	0,00	0,00	596 250,00	596 250,00
1188 Förskott för byggn och mark	0,00	15 000,00	500 000,00	515 000,00
1189 Ack avskrivningar fastighetsförbättringa	-36 090,00	-36 090,00	-46 570,00	-82 660,00
Summa byggnader och mark	237 451 314,00	237 466 314,00	-120 313,00	237 346 001,00
Maskiner och inventarier				
1220 Inventarier	9 533,00	9 533,00	0,00	9 533,00
1229 Avskrivningar på inventarier	-9 533,00	-9 533,00	0,00	-9 533,00
Summa maskiner och inventarier	0,00	0,00	0,00	0,00
Summa anläggningstillgångar	237 451 314,00	237 466 314,00	-120 313,00	237 346 001,00
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1510 Fordringar avg/hyror	26 914,00	64 308,00	-64 308,00	0,00
1640 Skattefordringar	445 959,00	449 892,00	-220 608,00	229 284,00
1641 Skattekonto	1 987,00	0,00	44 421,00	44 421,00
1650 Momsfordran	602,00	0,00	0,00	0,00
1700 Förutbet. kostn,upplupna int.	247 993,53	56 431,00	184 707,00	241 138,00
1730 Förutbet. försäkringspremier	73 720,00	0,00	75 932,00	75 932,00
1799 Periodisering kostnader	0,00	22 672,33	-22 672,33	0,00
Summa kortfristiga fordringar	797 175,53	593 303,33	-2 528,33	590 775,00
Kassa och bank				
1910 Kassa	519,00	519,00	0,00	519,00
1930 Nordea Affärskonto	75 143,97	1 310 664,57	-611 485,20	699 179,37
1932 Nordea företagskonto (kort)	5 818,70	18 424,15	3 800,10	22 224,25
1940 Nordea Sparkonto ftg	1 558,53	1 558,53	5,67	1 564,20
1942 Sparkonto SBAB	2 011 287,67	3 585 000,67	-956 924,73	2 628 075,94
Summa kassa och bank	2 094 327,87	4 916 186,92	-1 564 604,16	3 351 562,76
Summa omsättningstillgångar	2 891 503,40	5 509 470,25	-1 567 132,49	3 942 337,76
SUMMA TILLGÅNGAR	240 342 817,40	242 975 784,25	-1 687 445,49	241 288 338,76
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
2083 Inbetalda insatser	-177 371 016,0	-180 635 992,0	0,00	-180 635 992,0
	0	0		0
2084 Upplåtelseavgifter	-10 811 717,00	-15 216 741,00	0,00	-15 216 741,00
2085 Fond för yttre underhåll	-4 493 233,26	-4 493 233,26	0,26	-4 493 233,00
2091 Balanserad vinst eller förlust	566 679,00	382 798,61	-0,26	382 798,35
2099 Årets resultat	-183 880,39	0,00	-256 319,11	-256 319,11
Beräknat resultat	0,00	-1 906 958,60	1 906 958,60	0,00
Summa eget kapital	-192 293 167,6	-201 870 126,2	1 650 639,49	-200 219 486,7
	5	5		6
Långfristiga skulder				
2353 SBAB 19514064	-15 000 000,00	-8 788 713,00	1 000 000,00	-7 788 713,00
2354 SBAB 19514099	-19 750 000,00	-19 750 000,00	0,00	-19 750 000,00

BALANSRAPPORT

Brf Dammen Nybohov

Sida 2 av 2

Period 201412 tom ver A 378 - Prel IB

Räkenskapsår 2014-01-01 - 2014-12-31

	ING BALANS	ING SALDO	DENNA PERIOD	UTG SALDO
	140101	141201	141201-141231	=>141231
2355 Nordea -464	-11 470 000,00	0,00	0,00	0,00
2357 SBAB 24482790	0,00	-11 470 000,00	0,00	-11 470 000,00
Summa långfristiga skulder	-46 220 000,00	-40 008 713,00	1 000 000,00	-39 008 713,00
Kortfristiga skulder				
2440 Leverantörsskulder	-262 651,00	0,00	-603 061,00	-603 061,00
2510 Skatteskulder	-424 665,00	-395 618,00	197 270,00	-198 348,00
2710 Personalens källskatt	-29 820,00	-450,00	-34 800,00	-35 250,00
2900 Uppl. kost. och förutb. int.	-710 070,75	0,00	-273 167,00	-273 167,00
2940 Upplupna sociala avgifter	-25 910,00	-153,00	-33 901,00	-34 054,00
2960 Upplupna utgiftsräntor	-233 117,00	0,00	-198 896,00	-198 896,00
2970 Förutbet avg/hyror	-87 166,00	0,00	-661 113,00	-661 113,00
2992 Ber arvode för revision	-56 250,00	0,00	-56 250,00	-56 250,00
2998 Periodisering intäkter	0,00	-700 724,00	700 724,00	0,00
Summa kortfristiga skulder	-1 829 649,75	-1 096 945,00	-963 194,00	-2 060 139,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-240 342 817,4	-242 975 784,2	1 687 445,49	-241 288 338,7
	0	5		6