



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Dammen Nybohov**

Org nr 769604-4200

**2017-01-01 – 2017-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens nionde verksamhetsår som fastighetsägare.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har föreningen påbörjat en totalrenovering av samtliga balkonger. Den gamla balkongplattan har ersatts med en ny, 80 cm djupare, betongplatta. Alla balkonger har fått ny front med inglasning, rullgardiner och innertak med belysning. Gamla väggar och snickerier på balkongerna har också målats.

### Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-04-05.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda styrelsesammanträden, varav 4 före föreningsstämman den 5 april 2017.

Styrelsearvodet exklusive sociala avgifter avseende år 2017 om 116 000 kr har utbetalats.



## Revisorer

Föreningens revisor har varit

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

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Georg Sandh (sammanställande) och Björn Holm.

## Fastigheter

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

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

Bostad	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summor
Antal	78	37	39	154
varav antal bostadsrätt	56	31	36	123
varav antal hyresrätt	21	6	3	30
varav antal vakant	1	0	0	1
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 262	2 220	3 459	8 941
varav yta hyresrätt	1 219	431	291	1 941
varav yta vakant	58	0	0	58

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Taxeringsvärdena 2017 uppgår till 214 147 000 kr (föregående år 214 147 000 kr) fördelat enligt nedan:

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

## Historik över genomfört underhåll av byggnader (urval)

Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering under 2006/07.

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

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

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt 418 193 kr (389 601 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 344 325 kr (1 344 204 kr). Kostnaden omfattar avloppsrensning om 127 388 kr, projekteringskostnader för ombyggnad av entrétag om 106 312 kr, samt hissrenovering om 110 625 kr.

Inga investeringar har gjorts under året.

## Pågående projekt

Årets utgifter för utbyggnad av balkonger uppgår till 25 244 086 kr och var vid bokslutsdagen totalt 25 523 513 kr. Ombyggnaden beräknas vara färdigställd och slutbesiktigad under januari 2018.

4..

## Framtida planerat underhåll

Under 2018 byggs nya tak över huvudentréerna, som en del av återställningen efter balkongbygget. Samtidigt åtgärdas en punkt i underhållsplanen om förstärkning av entrétaken. Övriga entréer planeras också att förses med tak för skydd mot väder och vind. Inga övriga underhållsåtgärder är inplanerade inom de närmsta åren.

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.  
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.  
Städning har ombesörjts av Ren Standard i Stockholm.  
Fastigheterna är anslutna till Com Hems kabelnät för TV samt bredband. För kabel-tv och bredbandsanslutning via Com Hem fordras individuellt abonnemang.  
Fastigheterna är anslutna till Bahnhof för bredband via en gruppanslutning.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 58 977 821 kr (föregående år 38 977 821 kr).  
Uttaga och ställda panter 101 520 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är [www.dammennybohov.se](http://www.dammennybohov.se)  
Föreningens e-post är [info@dammennybohov.se](mailto:info@dammennybohov.se)  
Telefonnummer till föreningens meddelandebbox är 08-509 120 60.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 123 st med bostadsrätt, 30 st med hyresrätt samt var 1 st vakant.

Under året har 12 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.  
Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.  
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Under januari 2018 har 1 st bostadslägenhet (nr 397) upplåtits med bostadsrätt.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 2 st medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	185	180
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 12	- 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	184	185

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	7 632 624	7 743 025	8 156 242	7 884 059
Resultat efter finansiella poster	105 249	- 598 280	760 920	256 319
Balansomslutning	271 116 820	247 036 882	247 855 774	241 089 991
Kassa och bank	9 456 088	9 192 397	9 294 644	3 351 563
Soliditet	76%	84%	84%	83%
Belåningsgrad	28%	18%	21%	21%
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	6 554	4 359	4 359	4 427
Skuldkvot	7,6	5,0	4,7	4,9
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år (31/12)	556	556	556	617
Bostadshyra kr/m <sup>2</sup> /år (31/12)	1 336	1 327	1 315	1 298
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> tot-yta	131	132	129	130
Resultat exkl avskrivningr o. underhåll kr/m <sup>2</sup> tot-yta	172	195	214	178

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	183 189 988	18 972 745	4 956 649	171 025	- 598 280	206 692 127
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			642 441	- 642 441		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 1 344 204	1 344 204		
Balanseras i ny räkning				- 598 280	598 280	
Årets resultat					105 249	105 249
Belopp vid årets utgång	183 189 988	18 972 745	4 254 886	274 508	105 249	206 797 376

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	274 508
Årets resultat	105 249
<hr/> Summa	<hr/> 379 757

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	642 441
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 344 325
Balanseras i ny räkning	81 641
<hr/> Summa	<hr/> 379 757

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 2018. A..

## Resultaträkning

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 632 624	7 743 025
Övriga rörelseintäkter	2	<u>88 329</u>	<u>101 650</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 720 953	7 844 675
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 5 502 609	- 6 563 833
Personalkostnader	4	- 148 079	- 148 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 1 427 895</u>	<u>- 1 427 895</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 7 078 583	- 8 139 807
<i>Rörelseresultat</i>		642 370	- 295 132
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 526	44 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 544 647</u>	<u>- 347 630</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 537 121	- 303 148
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		105 249	- 598 280
<i>Årets resultat</i>		<b>105 249</b>	<b>- 598 280</b>

4.



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	235 690 818	237 109 838
Inventarier, verktyg och installationer	6	70 995	79 870
Pågående nyanläggningar	7	<u>25 523 513</u>	<u>279 427</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		261 285 326	237 469 135
Summa anläggningstillgångar		261 285 326	237 469 135
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 629
Övriga fordringar	8	6 993	17 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>368 413</u>	<u>350 518</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		375 406	375 350
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>9 456 088</u>	<u>9 192 397</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		9 456 088	9 192 397
Summa omsättningstillgångar		9 831 494	9 567 747
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>271 116 820</b>	<b>247 036 882</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 162 733	202 162 733
Fond för yttre underhåll		4 254 886	4 956 649
<i>Summa bundet eget kapital</i>		206 417 619	207 119 382
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		274 508	171 025
Årets resultat		<u>105 249</u>	<u>- 598 280</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		379 757	- 427 255
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>206 797 376</b>	<b>206 692 127</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>58 977 821</u>	<u>38 977 821</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		58 977 821	38 977 821
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 943 548	300 530
Skatteskulder	12	9 227	16 397
Övriga skulder		366 379	76 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 022 469</u>	<u>973 922</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 341 623	1 366 934
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>271 116 820</b>	<b>247 036 882</b>

## Finansieringsanalys

	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	642 370	- 295 132
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>1 427 895</u>	<u>1 427 895</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	2 070 265	1 132 763
Erhållen ränta och utdelning	7 526	44 482
Erlagd ränta	- 544 647	- 347 630
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 533 144	829 615
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 56	- 78 578
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>3 974 689</u>	<u>- 220 612</u>
Förändring av rörelsekapitalet	3 974 633	- 299 190
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>5 507 777</i>	<i>530 425</i>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 25 244 086	- 632 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 25 244 086	- 632 672
<i>Kassaflöde före finansiella flöden</i>	<i>- 19 736 309</i>	<i>- 102 247</i>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>20 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 000 000	0
<i>Årets kassaflöde</i>	<i>263 691</i>	<i>- 102 247</i>
Likvida medel vid årets början	<u>9 192 397</u>	<u>9 294 644</u>
Likvida medel vid årets slut	9 456 088	9 192 397
(varav placeringar)	(0)	(0)

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

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

### Nyckeltal

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

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

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

### Fond för yttre underhåll

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

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

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

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

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	4 967 508	4 967 508
Hysesintäkter bostäder	2 644 816	2 648 098
Hysesintäkter förråd	0	1 269
Bredbands- och TV-avgifter	20 300	126 150
<b>Summa</b>	<b>7 632 624</b>	<b>7 743 025</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäljning Aptus-brickor	5 200	9 075
Gästrumsuthyrning	36 250	51 300
Hyror samlingslokal	16 800	11 000
Gymavgifter	19 800	19 200
Överlåtelseavgifter	10 067	11 075
Övrigt	212	0
<b>Summa</b>	<b>88 329</b>	<b>101 650</b>
78 050		

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	615 208	647 817
Hisstillsyn	32 089	65 287
Snöröjning	27 620	66 807
Gårdsskötsel	66 091	269 166
Tomträttsavgäld	769 025	707 900
Elavgifter	192 977	183 050
Fjärrvärme	1 434 132	1 446 278
Vatten	225 325	214 699
Renhållning hushållssopor	116 888	114 860
Renhållning grovsopor	111 744	129 694
Löpande reparationer	418 193	389 601
Övriga fastighetskostnader	74 438	92 752
Fastighetsavgift/-skatt	203 980	196 742
Fastighetsförsäkring	79 316	76 892
Kabel-TV	40 623	40 164
Bredbandsavgifter	263 391	294 834
Förvaltningskostnader	129 446	129 086
Revision	56 250	56 250
Övriga förvaltningskostnader	260 511	40 070
Mäklarprovision	35 000	0
Bankavgifter	6 037	6 805
Advokatkostnader	0	50 875
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>5 158 284</i>	<i>5 219 629</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Tätning av fönsterpartier	0	18 425
Renovering trapphus och hissar	0	1 269 146
Brandsäkerhet	0	56 633
Avloppsrensning	127 388	0
Entrétak	106 312	0
Hissrenovering	110 625	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>344 325</i>	<i>1 344 204</i>
<b>Summa</b>	<b>5 502 609</b>	<b>6 563 833</b>

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	116 000	116 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	116 000	116 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	32 079 (0)	32 079 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>148 079</b>	<b>148 079</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	247 320 915	247 056 415
Inköp	<u>0</u>	<u>264 500</u>
Utgående anskaffningsvärden	247 320 915	247 320 915
Ingående avskrivningar	- 10 211 077	- 8 792 057
Årets avskrivningar	<u>- 1 419 020</u>	<u>- 1 419 020</u>
Utgående avskrivningar	- 11 630 097	- 10 211 077
<b>Redovisat värde</b>	<b>235 690 818</b>	<b>237 109 838</b>

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Fastigheternas taxeringsvärden

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

<b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	98 278	9 533
Inköp	<u>0</u>	<u>88 745</u>
Utgående anskaffningsvärden	98 278	98 278
Ingående avskrivningar	- 18 408	- 9 533
Årets avskrivningar	<u>- 8 875</u>	<u>- 8 875</u>
Utgående avskrivningar	- 27 283	- 18 408
<b>Redovisat värde</b>	<b>70 995</b>	<b>79 870</b>

<b>Not 7 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Pågående projekt balkongutbyggnad	25 523 513	279 427
<b>Summa</b>	<b>25 523 513</b>	<b>279 427</b>

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Saldo skattekonto	320	320
Fordringar hos leverantör	6 673	16 883
<b>Summa</b>	<b>6 993</b>	<b>17 203</b>

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Wopsa webhotell per dec	0	900
Fastighetsägarna, förhandlingservice hyror	7 250	7 250
Bahnhof, bredband per mars (/per feb)	50 335	50 384
Stokab per mars	15 013	15 013
Com Hem, kabel-tv per mars	10 323	10 151
Tomträttsavgäld per mars	196 075	180 800
Telia per mars	1 170	6 704
Länsförsäkringar, premie per december	88 247	79 316
<b>Summa</b>	<b>368 413</b>	<b>350 518</b>

<b>Not 10 Kassa och bank</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	9 297 563	1 224 295
Handelsbanken kortkonto	150 999	73 886
SBAB sparkonto	7 526	7 894 216
<b>Summa</b>	<b>9 456 088</b>	<b>9 192 397</b>

#### **Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Stadshypotek	0,79	2018-04-11	90 d	0	19 750 000
Stadshypotek	1,14	2020-01-30	4 år	0	7 788 713
Stadshypotek	0,89	2018-03-01	2 år	0	11 439 108
Stadshypotek	1,34	2022-03-30	5 år	0	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>58 977 821</b>	<b>38 977 821</b>
varav långfristig del				58 977 821	38 977 821
varav kortfristig del				0	0

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

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	28%	18%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 554	4 359

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	101 520 000	101 520 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 520 000</b>	<b>101 520 000</b>

<b>Not 12 Skatteskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	196 742	196 742
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017	203 980	0
Inbetald preliminärskatt	- 391 495	- 180 345
<b>Summa</b>	<b>9 227</b>	<b>16 397</b>


<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupen kostnad fjärrvärme	213 395	207 650
Upplupen kostnad elavgifter	27 693	24 733
Upplupen kostnad grovsopor	9 795	9 516
Upplupen bankavgift	971	1 014
Upplupen kostnad div. styrelseomkostnader	0	1 992
Beräknad upplupen räntekostnad	94 789	50 122
Förutbetalda avgifter och hyror	619 576	622 645
Beräknad upplupen kostnad revision	56 250	56 250
<b>Summa</b>	<b>1 022 469</b>	<b>973 922</b>

Stockholm den 9/2 2018.


  
.....  
Björn Mattisson  
Ordförande

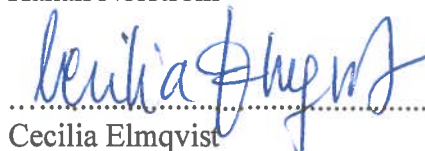
  
.....  
Hanna Hartleb

  
.....  
Agneta Larsson

  
.....  
Inger Holm

  
.....  
Håkan Norström

  
.....  
Martin Sternlund

  
.....  
Cecilia Elmqvist

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2018.

  
.....  
Åke Pettersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dammen Nybohov

Org.nr 769604-4200

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

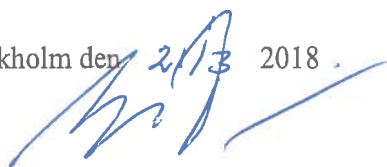
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2013 2018 .



---

Åke Pettersson  
Auktoriserad revisor