



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov

Org nr 769604-4200

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens sjuttonde verksamhetsår som fastighetsägare.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen förvärvade 2009-02-10 tomträtterna Dammen 1 och Cisternen 3. Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat (ca 300 000 kr) ombildat och sålt en hyresrätt. Dessa pengar har fonderats för kommande hissbytesprojekt. Föreningen har även minskat lånen från 16,9 miljoner till 12,8 miljoner. Vi har även placerat ca 6,9 miljoner på räntebärande konto för kommande reparationer och underhåll.

Större reparationsprojekt av våra balkonger har genomförts som kostat ca 265 000 kr.

Tvättstugedörrar har efter ett antal brytskador bytts i 21:an och 31:an.

Vi har även bytt ut ca 110 spisfläktar till kåpor vilket påverkat kassan ca 450 000 kr.

Miljöstugan var ett problem under 2025 varpå vi installerade kamera för att kontrollera vilka som kastar avvikade artiklar samt kontrollera Prezeros leveranser, ca 40 000 kr.

Styrelse

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-21.

Erik Bohlin	ordförande
Karl Håkansson	kassör
Monica Gidlund	sekreterare
Christoffer Östlund	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Jonathan Ekholm	ledamot
Rahwa Kidane	ledamot
Alexander Fredholm	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 st protokollförda styrelsesammanträden.

Styrelsearvodet avseende år 2025 om 136 000 kr (föregående år 136 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit

Stefan Gustafsson, auktoriserad revisor, RB Revision AB

Tomträtter

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	65	33	37	135
varav antal hyresrätt	13	4	2	19
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 785	2 363	3 556	9 704
varav yta hyresrätt	754	288	194	1 236

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

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår numer i försäkringen. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg behöver således inte tecknas av föreningsmedlemmarna. Vår förhoppning är att detta även underlättar vid skada då det är ett bolag som skall hantera hela ärendet.

Taxeringsvärdena 2025 uppgår till 343 376 000 kr (föregående år 366 356 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	158 000	189	158 189
Mark	185 000	187	185 187
Summor	343 000	376	343 376

Tomträttsavtal

Dammen 1

Avtalsperiod (40 år) 2021-10-01 – 2061-09-30.

Aktuell avgäldsperiod löper till 2031-09-30.

Cisternen 3

Avtalsperiod (40 år) 2025-04-01 – 2065-03-31.

Aktuell avgäldsperiod löper till 2035-03-31.

Historik över genomfört underhåll av byggnader (urval)

Byggnaderna har genomgått en omfattande renovering under 2006/07.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Asfaltpapp	renovering	2006/07
Entrétak/Skärmtak		installerade	2018/19
Fasader	Puts	renovering	2006/07
		renovering puts sockel	2013
Fönster	2 samt 3-glas	utbyte	2006/07
Balkonger		totalrenoverade och förstörade	2017/18
Gård		renoverad	2006/07
Trapphus		renoverade	2006/07
		målade	2016
Lägenhetsdörrar	säkerhetsdörrar	utbyta	2005
Hissar	6 st	renovering	2006/07
		installation av larm	2011
		målade	2016
Tvättstuga	3 st.	renoverade	2006/07
		ny grovtvättstuga	2015
Allm. källarutrymmen		renoverade	2006/07
Värmeanläggning	Fjärrvärme	ny värmeväxlare + övriga	2006
		installationer	2016
		ny styrenhet	
VA-stammar		utbyta	2006/07
Ventilation		OVK-besiktning	2019
		nyinstallation	2021
Elstigar		samtliga elinstallationer utbyta	2006/07

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

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till totalt ca 725 tkr (föreg år ca 554 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 746 tkr (föreg år ca 480 tkr). Se vidare not 4.

Inga investeringar har gjorts under året.

Per bokslutsdagen pågående arbeten uppgår till 15 925 kr avseende takprojekt.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Våra hissar har varit ett större bekymmer. Styrelsen har därför beslutat att byta ut dessa till nya istället för att modernisera eller renovera. Kostnad för detta har förhandlats ner från 11 125 000 kr ner till 10 125 000 kr. Detta innebär att vi även skapar mer handikappanpassning.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning AB.

Städning har ombesörjts av 55 plus.

Fastigheterna är anslutna till Tele 2's kabelnät för TV samt bredband. Föreningen har tecknat gruppavtal för kabel-tv som ger föreningens medlemmar tillgång till Tele2's baspaket. För övriga tjänster fordras individuellt abonnemang.

Fastigheterna är anslutna till Bahnhof för bredband via en gruppanslutning. Hastighet 1 Gbit/1Gbit.

Föreningen har under året amorterat fastighetslånen med 4 114 392 kr (2 614 392 kr).

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 12 800 070 kr (föregående år 16 914 462 kr).

Under januari 2025 amorteras ytterligare 4 000 000 kr.

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

Föreningens hemsida är www.dammennybohov.se

Föreningens e-post är info@dammennybohov.se

Telefonnummer till föreningens meddelandebbox är 08-509 120 60.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 154 st bostadslägenheter uppläts per bokslutsdagen 135 st med bostadsrätt samt 19 st med hyresrätt.

Under året har 1 st bostadslägenhet (nr 622) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelser, 3 495 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Mäklarprovisioner samt staging- och annonseringskostnad om totalt 65 045 kr belastar årets resultat.

Under året har 14 st överlåtelser ägt rum. Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna. Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 3 st medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande prisbasbelopp. Upplåtes en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	196	190
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	20	19
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 18	- 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	198	196

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 576 697	7 485 249	7 508 391	7 298 537
Resultat efter finansiella poster	- 2 879 776	- 2 358 689	- 2 482 423	- 1 526 614
Balansomslutning	258 342 185	261 694 995	257 610 823	260 672 460
Kassa och bank	7 536 191	8 667 770	2 333 717	3 039 291
Soliditet (%)	94	93	92	83
Skuldkvot	1,6	2,2	2,5	5,7
Skuldsättning kr/m ² (BR)	1 319	1 754	2 052	4 613
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 170	1 546	1 785	3 868
Belåningsgrad (%)	3,7	4,6	5	12
Räntekänslighet (%)	2,4	3,2	3,7	8,3
Årsavgift kr/m ² (BR)/år (31/12), snitt	557	557	556	556
Årsavgiftens andel av tot intäkt (%)	68	70	66	62
Bostadshyra kr/m ² /år (31/12), snitt	1 709	1 623	1 524	1 458
Energikostnad kr/m ² (tot)	210	194	178	205
Sparande kr/m ² tot-yta	21	45	21	85

Årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2026-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är primärt resultatet av avskrivningar. Föreningen har under året haft ökat underhåll som belastat resultatet med 480 000 kr. Sparande är på en lägre nivå än normalt men hänsyn är taget då det finns underliggande värden i de hyresrätter som finns. Kommande investeringsbehov finns dock reserverade (6 900 000 kr) på ett räntebärande konto.

Enligt underhållsplanen skall föreningens sparande ligga på ca 120 kr per kvadratmeter och år. Detta motsvara i vårt fall ca 1 258 800 kr per år. Vi har beslutat att årsavgiften har höjts med 5% fr o m 2026-01-01. Anledningen till vår avgiftshöjning är den kraftigt ökade el- och vattenkostnaden samt ökad tomträttsavgäld. För att säkerställa god och stabil ekonomi kan vi behöva höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	197 905 393	49 862 340	8 711 978	-10 969 686	-2 358 689	243 151 336
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 337 598	-1 337 598		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-480 600	480 600		
Balanseras i ny räkning				-2 358 689	2 358 689	
Upplåtelse lgh 622	1 207 582	2 287 418				3 495 000
Årets resultat					-2 879 776	-2 879 776
Belopp vid årets utgång	199 112 975	52 149 758	9 568 976	-14 185 373	-2 879 776	243 766 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 14 185 373
Årets resultat	- 2 879 776
Summa	- 17 065 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (enligt UH-plan)	1 337 598
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 745 936
Balanseras i ny räkning	- 17 656 811
Summa	- 17 065 149

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 576 697	7 485 249
Övriga rörelseintäkter	2	<u>282 779</u>	<u>147 073</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 859 476	7 632 322
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 6 466 389	- 5 916 591
Underhållskostnader	4	- 745 936	- 480 600
Övriga externa kostnader	5	- 462 145	- 337 465
Personalkostnader	6	- 178 731	- 178 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 2 366 956</u>	<u>- 2 366 961</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 10 220 157	- 9 280 348
<i>Rörelseresultat</i>		- 2 360 681	- 1 648 026
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 217	84 263
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 574 312</u>	<u>- 794 926</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 519 095	- 710 663
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 2 879 776	- 2 358 689
<i>Årets resultat</i>		- 2 879 776	- 2 358 689

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	249 793 561	252 078 737
Inventarier, verktyg och installationer	8	326 197	407 977
Pågående nyanläggningar		<u>15 925</u>	<u>15 925</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		250 135 683	252 502 639
Summa anläggningstillgångar		250 135 683	252 502 639
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 695
Övriga fordringar		52 695	5 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>617 616</u>	<u>510 844</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		670 311	524 586
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>7 536 191</u>	<u>8 667 770</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		7 536 191	8 667 770
Summa omsättningstillgångar		8 206 502	9 192 356
SUMMA TILLGÅNGAR		258 342 185	261 694 995

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 262 733	247 767 733
Fond för yttre underhåll		9 568 976	8 711 978
<i>Summa bundet eget kapital</i>		260 831 709	256 479 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 14 185 373	- 10 969 686
Årets resultat		- 2 879 776	- 2 358 689
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 17 065 149	- 13 328 375
SUMMA EGET KAPITAL		243 766 560	243 151 336
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	10 552 570
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	10 552 570
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	12 800 070	6 361 892
Leverantörsskulder		486 815	426 325
Skatteskulder	12	24 149	29 838
Övriga skulder		89 731	88 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 174 860	1 084 103
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		14 575 625	7 991 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 342 185	261 694 995

Kassaflödesanalys

	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 2 360 681	- 1 648 026
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>2 366 956</u>	<u>2 366 961</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	6 275	718 935
Erhållen ränta och utdelning	55 217	84 263
Erlagd ränta	- 574 312	- 794 926
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 512 820	8 272
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 145 725	7 283
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>146 358</u>	<u>- 67 747</u>
Förändring av rörelsekapitalet	633	- 60 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 512 187	- 52 192
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 124 363</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 124 363
Kassaflöde före finansiella flöden	- 512 187	- 176 555
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	3 495 000	9 125 000
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>- 4 114 392</u>	<u>- 2 614 392</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 619 392	6 510 608
Årets kassaflöde	- 1 131 579	6 334 053
Likvida medel vid årets början	<u>8 667 770</u>	<u>2 333 717</u>
Likvida medel vid årets slut	7 536 191	8 667 770
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med underhållsplanen. Underhållsplanens årliga genomsnittskostnad är 1 337 598 kr, varför detta belopp föreslås reserveras. 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 2014	Övernattningsslgh, ca 221 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2014	Grovtvättstuga, 480 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2015	Samlingslokal/gym, ca 2 734 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2016	Cykelrum, ca 264 tkr	20 år
Fastighetsförbättringar 2018	Balkongförstorningar, 27 724 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2018	Skärmtak, 986 tkr	25 år
Fastighetsförbättringar 2020	Kortläsare 64 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2021	Värmeåtervinning 2 825 tkr	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	5 370 366	5 328 185
Hysesintäkter bostäder	2 163 171	2 143 434
Förrådshyror	27 500	0
Bredbands- och TV-avgifter (ej obligatorisk)	15 660	13 630
Summa	7 576 697	7 485 249

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Försäljning Aptus-brickor	975	2 600
Uthyrning gästrum	87 175	38 400
Uthyrning samlingslokal	19 100	15 550
Gymavgifter	34 679	28 825
Övriga intäkter	2 070	10 806

Inbetalt för spiskåpor	68 250	0
Erhållet återställningsbidrag dusch	10 000	0
Erhållet FNI-bidrag	41 580	13 860
Överlåtelseavgifter	13 040	8 352
Avgifter andrahandsuthyrning	5 910	28 680
Summa	282 779	147 073

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	652 265	720 230
Hisstillsyn	23 712	35 934
Snöröjning	23 971	63 390
Gårdsskötsel	106 877	126 932
Tomträttsavgäld	1 457 550	1 107 950
Elavgifter	581 322	441 789
Fjärrvärme	1 252 854	1 224 281
Vatten	463 432	454 915
Renhållning hushållssopor	240 090	213 521
Renhållning grovsopor	137 250	169 348
Löpande reparationer	651 438	531 238
Reparationer hissar	73 800	23 625
Övriga fastighetskostnader	161 976	94 595
Fastighetsavgift/-skatt	269 256	254 580
Fastighetsförsäkring	165 153	125 085
Kabel-TV	39 343	157 545
Bredband	166 100	171 633
Summa	6 466 389	5 916 591

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Hiss	0	134 500
Sotning	0	128 331
OVK-besiktning	0	58 750
Renovering lägenhet	295 510	159 019
Fläktbyte	450 426	0
Summa	745 936	480 600

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	168 622	165 043
Revision	29 125	30 125
Övriga förvaltningskostnader	154 868	75 787
Mäklarprovisioner	30 000	60 000
Bankavgifter	9 311	6 510
Advokatkostnader	70 219	0
Summa	462 145	337 465

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för styrelse	136 000	136 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	136 000	136 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	42 731 (0)	42 731 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	178 731	178 731

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 921 594	278 921 594
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	278 921 594	278 921 594
Ingående avskrivningar	- 26 842 857	- 24 557 681
Årets avskrivningar	<u>- 2 285 176</u>	<u>- 2 285 176</u>
Utgående avskrivningar	- 29 128 033	- 26 842 857
Redovisat värde	249 793 561	252 078 737

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt. Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	158 189 000	152 121 000
Mark	<u>185 187 000</u>	<u>214 235 000</u>
Summa	343 376 000	366 356 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	827 378	718 940
Inköp	<u>0</u>	<u>108 438</u>
Utgående anskaffningsvärden	827 378	827 378
Ingående avskrivningar	- 419 401	- 337 616
Årets avskrivningar	<u>- 81 780</u>	<u>- 81 785</u>
Utgående avskrivningar	- 501 181	- 419 401
Redovisat värde	326 197	407 977

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bahnhof, bredband per feb (/per mars)	15 593	26 350
Tele2, kabel-tv per mars	9 777	9 691
Wopsa webhotell per dec	1 003	0
Stokab per mars	15 013	15 013
Tomträttsavgäld per mars	400 375	289 325
Telia per mars	4 496	3 746
Fastighetsförsäkring per december	171 359	165 153
Upplupen sparränta	0	1 566
Summa	617 616	510 844

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	647 288	5 503 234
Handelsbanken kortkonto	6 880 643	156 408
Handelsbanken placeringskonto	0	3 000 000
SBAB sparkonto	8 260	8 128
Summa	7 536 191	8 667 770

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet till	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31	
Stadshypotek	3,05	2026-01-02	90 d	0	2 247 500	6 247 500
Stadshypotek	4,55	2026-03-01	3 år	114 392	10 552 570	10 666 962
Summa			114 392	12 800 070	16 914 462	
varav långfristig del				0	10 552 570	
varav kortfristig del				12 800 070	6 361 892	

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	3,7%	4,6%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 319	1 754

Not 12 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	248 266
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	254 580	254 580
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	269 256	0
Inbetald preliminärskatt	- 499 687	- 473 008
Summa	24 149	29 838

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	161 611	164 955
Upplupen kostnad elavgifter	61 032	53 464
Upplupen kostnad diverse styrelseomkostnad	0	850
Upplupen kostnad grovsopor	14 938	13 924
Upplupen kreditfaktura grovsopor	- 55 955	0
Upplupen kostnad snöröjning	0	10 310
Upplupen kostnad reparationer	10 365	0
Upplupen kostnad fläktbyte	99 658	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	24 250	0
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	126 624	111 480
Beräknad upplupen räntekostnad	56 768	100 006
Förutbetalda avgifter och hyror	646 569	601 114
Beräknad upplupen kostnad revision	29 000	28 000
Summa	1 174 860	1 084 103

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	101 520 000	101 520 000
Summa ställda säkerheter	101 520 000	101 520 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Erik Bohlin, ordförande
Karl Håkansson
Monica Gidlund
Christoffer Östlund
Martin Sternlund
Jonathan Ekholm
Rahwa Kidane

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Erik Bohlin
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Ordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 11:02:40 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2136139fd08249dbbce77fc9b36692c0

Underskrift 2

Namn: Jonathan Ekholm
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 11:05:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 59167d88748b44f1870a07322ee1ba0b

Underskrift 3

Namn: Karl Håkansson
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 11:37:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 33c7e4ec3af749b7866c8a46dfb1b8bf

Underskrift 4

Namn: Rahwa Kidane
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 11:40:42 GMT+02:00
Transaktions-ID: 41e350672d9e45d590783657866c6bd3

Underskrift 5

Namn: Martin Sternlund
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 11:41:26 GMT+02:00
Transaktions-ID: f36fde59166849fd9c28622c9ea0ee34

Underskrift 6

Namn: Christoffer Östlund
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 12:56:57 GMT+02:00
Transaktions-ID: 0185ea75b7574c3480f13d7a82e29fe5

Underskrift 7

Namn: Monica Gidlund
Företag: BRF Dammen Nybohov
Befattning: Sekreterare
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 13:25:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 19597ca1ba784efda7e5353ac5d491fb

Underskrift 8

Namn: Stefan Gustavsson
Företag: RB revision
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-06 13:33:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: 417ace81c3694a69b778ca80ba6bcc6c

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 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2025 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.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-06 11:33:37 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - 1ef8056a-57a5-4bcb-b154-b01136764044