



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov

Org nr 769604-4200

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens elfte 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 Cistemen 3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av styrelserummet avslutades. Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes och anmärkningar åtgärdades. Samtliga låskolvar i dörrmyckeltuberna byttes så att tuberna kan användas vid hantverkarbesök. Skärmtak med belysning monterades över samtliga entréer. En ny upphöjd rabatt utanför 29:ans entré anlades. Nya tvättmaskiner i tvättstugan i 21:an köptes in och monterades.

Under året undersöktes också status på köksfönstret i 4:orna, på uppdrag från en motion till stämman. Undersökningen visade inte på några strukturella fel och anlita konsult ansåg därför att det inte föreligger något behov av utbyte. Styrelsen beslutade därför att inte genomföra några generella åtgärder vad gäller dessa fönster.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-09.

Björn Mattisson	ordförande
Hanna Hartleb	sekreterare
Håkan Norström	kassör
Agneta Larsson	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Cecilia Elmqvist	ledamot
Johan Johansson	ledamot
Tony Stenqvist	suppleant
Lambis Avramidis	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 st protokollförda styrelsesammanträden, varav 4 före föreningsstämman den 9 april 2019.

Styrelsearvoden avseende år 2019 om 116 000 kr (föregående år 116 000 kr) exklusive sociala avgifter 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 Margareta Westman (sammanställande) och Ravinder Mahoon.

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	58	31	36	125
varav antal hyresrätt	20	6	3	29
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 378	2 220	3 459	9 057
varav yta hyresrätt	1 161	431	291	1 883

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 är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

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

Taxeringsvärdena 2019 uppgår till 269 215 000 kr (föregående år 214 147 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	144 000	167	144 167
Mark	125 000	48	125 048
Summor	269 000	215	269 215

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/Skärmatak		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 installationer	2006
		ny styrenhet	2016
VA-stammar		utbyta	2006/07
Ventilation		renovering	2006/07
		OVK-besiktning	2019
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 ca 245 tkr (367 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 860 tkr (286 tkr). Se vidare not 3.

Årets investeringar uppgår till ca 88 tkr (28 711 tkr) avseende två nya tvättmaskiner.

Pågående projekt

Inga pågående projekt.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Föreningen planerar att installera frånluftsåtervinning i fastigheterna under 2020. 1..

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. Föreningen har tecknat gruppavtal för kabel-tv som ger föreningens medlemmar tillgång till Com Hems silverpaket. 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 2 198 142 kr (3 085 794 kr).

Per 2019-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 53 693 885 kr (föregående år 55 892 027 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 125 st med bostadsrätt samt 29 st med hyresrätt.

Under året har en bostadslägenhet (nr 428) upplåtits med bostadsrätt. Inkomst från denna upplåtelse, 3 450 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Mäklarprovision om 30 000 kr belastar årets resultat.

Under året har 11 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.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 5 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 basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2019	2018
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	186	184
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 10	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	185	186

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 689 232	7 645 142	7 632 624	7 743 025
Resultat efter finansiella poster	- 1 290 996	- 385 836	105 249	- 598 280
Balansomslutning	267 047 918	266 931 217	271 116 820	247 036 882
Kassa och bank	6 120 466	4 059 739	9 456 088	9 192 397
Soliditet	79%	78%	76%	84%
Belåningsgrad	20%	26%	28%	18%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	5 928	6 211	6 554	4 359
Skuldkvot	6,9	7,2	7,6	5,0
Årsavgift kr/m ² /år (31/12)	556	556	556	556
Bostadshyra kr/m ² /år (31/12)	1 381	1 353	1 336	1 327
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	134	133	131	132
Resultat exkl avskrivningar och underhåll kr/m ² tot-yta	146	176	172	195

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	184 364 627	20 793 106	4 553 002	81 641	- 385 836	209 406 540
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			642 441	- 642 441		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			- 286 621	286 621		
Balanseras i ny räkning				- 385 836	385 836	
Upplåtelse lgh 428	1 274 401	2 175 599				3 450 000
Årets resultat					- 1 290 996	- 1 290 996
Belopp vid årets utgång	185 639 028	22 968 705	4 908 822	- 600 015	- 1 290 996	211 565 544

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 660 015
Årets resultat	- 1 290 996
Summa	- 1 951 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	807 645
Inspråktagande av fond för yttre underhåll	- 860 029
Balanseras i ny räkning	- 1 898 627
Summa	- 1 951 011

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 2020.

Resultaträkning

	Not	2019	2018
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 689 232	7 645 142
Övriga rörelseintäkter	2	<u>85 873</u>	<u>85 109</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 775 105	7 730 251
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 6 308 789	- 5 339 792
Personalkostnader	4	- 148 555	- 150 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 2 030 661</u>	<u>- 2 021 842</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 8 488 005	- 7 512 236
<i>Rörelseresultat</i>		- 712 900	218 015
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 578 122</u>	<u>- 603 879</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 578 096	- 603 851
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 290 996	- 385 836
<i>Årets resultat</i>		- 1 290 996	- 385 836

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	260 375 905	262 388 872
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>132 619</u>	<u>62 120</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		260 508 524	262 450 992
Summa anläggningstillgångar		260 508 524	262 450 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 815	0
Övriga fordringar		318	318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>415 795</u>	<u>420 168</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		418 928	420 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>6 120 466</u>	<u>4 059 739</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		6 120 466	4 059 739
Summa omsättningstillgångar		6 539 394	4 480 225
SUMMA TILLGÅNGAR		267 047 918	266 931 217

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 607 733	205 157 733
Fond för yttre underhåll		<u>4 908 822</u>	<u>4 553 002</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		213 516 555	209 710 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 660 015	81 641
Årets resultat		<u>- 1 290 996</u>	<u>- 385 836</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 951 011	- 304 195
SUMMA EGET KAPITAL		211 565 544	209 406 540
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	<u>53 411 993</u>	<u>55 777 635</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		53 411 993	55 777 635
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	281 892	114 392
Leverantörsskulder		658 979	590 893
Skatteskulder	10	17 880	12 613
Övriga skulder		67 355	69 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 044 275</u>	<u>959 742</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 070 381	1 747 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 047 918	266 931 217

Finansieringsanalys

	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 712 900	218 015
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>2 030 661</u>	<u>2 021 842</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 317 761	2 239 857
Erhållen ränta och utdelning	26	28
Erlagd ränta	- 578 122	- 603 879
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	739 665	1 636 006
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	1 558	- 45 080
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>323 339</u>	<u>- 3 594 581</u>
Förändring av rörelsekapitalet	324 897	- 3 639 661
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>1 064 562</i>	<i>- 2 003 655</i>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 88 193</u>	<u>- 3 187 508</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 88 193	- 3 187 508
<i>Kassaflöde före finansiella flöden</i>	<i>976 369</i>	<i>- 5 191 163</i>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	3 450 000	2 995 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 2 365 642</u>	<u>- 3 200 186</u>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>1 084 358</i>	<i>- 205 186</i>
<i>Årets kassaflöde</i>	<i>2 060 727</i>	<i>- 5 396 349</i>
Likvida medel vid årets början	<u>4 059 739</u>	<u>9 456 088</u>
Likvida medel vid årets slut	6 120 466	4 059 739
(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 m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² 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 807 645 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
Fastighetsförbättringar 2018	Balkongförstorningar, 27 724 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2018	Skärmtak, 772 tkr	25 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	5 002 741	5 000 380
Hysesintäkter bostäder	2 665 611	2 623 882
Bredbands- och TV-avgifter	20 880	20 880
Summa	7 689 232	7 645 142

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Försäljning Aptus-brickor	4 550	3 900
Gästrumsuthyrning	37 500	40 600
Hyror samlingslokal	8 200	9 000
Gymavgifter	18 900	12 300
Övrigt, försäljning lister	1 715	9 240
Avgifter andrahandsuthyrning	4 650	4 384
Överlåtelseavgifter	10 358	5 685
Summa	85 873	85 109

Not 3 Övriga externa kostnader	2019	2018
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	536 262	513 042
Hisstillsyn	38 794	27 639
Snöröjning	171 228	86 194
Gårdsskötsel	314 245	131 320
Tomträttsavgäld	784 300	784 300
Elavgifter	224 941	216 685
Fjärrvärme	1 470 706	1 460 380
Vatten	240 696	236 302
Renhållning hushållssopor	123 947	121 608
Renhållning grovsopor	139 466	142 657
Löpande reparationer	244 965	367 790
Övriga fastighetskostnader	83 131	54 365
Fastighetsavgift/-skatt	214 208	207 368
Fastighetsförsäkring	91 471	88 247
Kabel-TV	236 516	138 568
Bredbandsavgifter	<u>262 442</u>	<u>261 542</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	5 177 318	4 838 007

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	133 390	129 500
Revision	45 000	45 000
Övriga förvaltningskostnader	56 782	34 584
Mäklarprovision	30 000	0
Bankavgifter	<u>6 270</u>	<u>6 080</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	271 442	215 164

<i>Summa driftskostnader</i>	5 448 760	5 053 171
------------------------------	------------------	------------------

Underhållskostnader

Stolparmaturer (2018)	0	84 884
Renovering av föreningslokal (2018)	0	201 737
Låsarbeten	119 679	0
OVK-besiktning	220 625	0
Energideklaration	11 250	0

Ommålning entréer	63 475	0
Nödtelefoner hissar	52 500	0
Entrétak	<u>392 500</u>	<u>0</u>
Summa underhållskostnader	860 029	286 621

Summa	6 308 789	5 339 792
--------------	------------------	------------------

Not 4 Personalkostnader	2019	2018
--------------------------------	-------------	-------------

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)	32 555 (0)	34 602 (0)

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	148 555	150 602
--	----------------	----------------

Not 5 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	276 031 936	247 320 915
Inköp	<u>0</u>	<u>28 711 021</u>
Utgående anskaffningsvärden	276 031 936	276 031 936
Ingående avskrivningar	- 13 643 064	- 11 630 097
Årets avskrivningar	<u>- 2 012 967</u>	<u>- 2 012 967</u>
Utgående avskrivningar	- 15 656 031	- 13 643 064

Redovisat värde	260 375 905	262 388 872
------------------------	--------------------	--------------------

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	144 167 000	126 111 000
Mark	<u>125 048 000</u>	<u>88 036 000</u>
Summa	269 215 000	214 147 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	98 278	98 278
Inköp	<u>88 193</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	186 471	98 278
Ingående avskrivningar	- 36 158	- 27 283
Årets avskrivningar	<u>- 17 694</u>	<u>- 8 875</u>
Utgående avskrivningar	- 53 852	- 36 158

Redovisat värde	132 619	62 120
------------------------	----------------	---------------

**Not 7 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Bahnhof, bredband per mars	50 335	50 335
Com Hem, kabel-tv per mars	60 539	59 124
Tomträttsavgäld per mars	196 075	196 075
Stokab per mars	15 013	15 013
Wopsa webhotell per dec	900	900
Fastighetsägarna, förhandlingsservice hyror	0	7 250
Länsförsäkringar, premie per december	92 933	91 471
Summa	415 795	420 168

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken affärskonto	5 812 741	3 822 085
Handelsbanken kortkonto	300 145	230 100
SBAB sparkonto	7 580	7 554
Summa	6 120 466	4 059 739

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	0,79	2020-01-13 90 d	167 500	14 666 250	16 750 000
Stadshypotek	1,14	2020-01-30 4 år	0	7 788 713	7 788 713
Stadshypotek	0,89	2020-03-01 2 år	114 392	11 238 922	11 353 314
Stadshypotek	1,34	2022-03-30 5 år	0	20 000 000	20 000 000
Summa			281 892	53 693 885	55 892 027
varav långfristig del				53 411 993	55 777 635
varav kortfristig del				281 892	114 392

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	20%	28%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 928	6 211

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

Not 10 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	207 368
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	214 208	0
Inbetald preliminärskatt	- 196 328	- 194 755
Summa	17 880	12 613

**Not 11 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	193 946	198 007
Upplupen bankavgift	999	992
Upplupen kostnad elavgifter	30 987	32 109
Upplupen kostnad grovsopor	10 732	8 990
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	60 895	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	12 420	0
Beräknad upplupen räntekostnad	85 828	89 524
Förutbetalda avgifter och hyror	603 468	585 120
Beräknad upplupen kostnad revision	45 000	45 000
Summa	1 044 275	959 742

Stockholm den 20/2 2020.



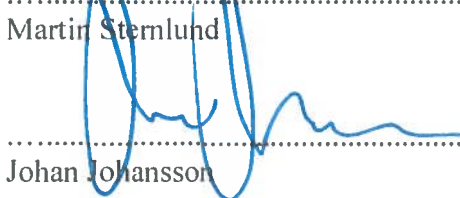
Björn Mattisson
Ordförande



Håkan Norström



Martin Sternlund



Johan Johansson



Hanna Hartleb



Agneta Larsson



Cecilia Elmquist

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2020.



Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov
Org.nr 769604-4200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 professionell 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 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 Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 20/5 2020 .

Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2020	2019	2019	2018	2017	2016	2015
Intäkter							
Årsavgifter	5035,1	5002,7	5001,3	5000,4	4967,5	4967,5	5205,5
Hysesintäkter bostäder	2600,9	2665,6	2688,3	2623,9	2644,8	2648,1	2701,2
Hysesintäkter förråd	0	0	0	0	0	1,3	19,8
Bredband/TV-avgifter	20,9	20,9	20,9	20,9	20,3	126,2	229,7
Övriga intäkter	75,0	85,9	75,0	85,0	88,3	101,6	63,7
S:a intäkter	7731,9	7775,1	7785,5	7730,2	7720,9	7844,7	8219,9
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-540,0	-536,3	-560,0	-513,0	-615,3	-647,8	-319,1
Hisstillsyn	-40,0	-38,8	-40,0	-27,6	-32,1	-65,3	-45,9
Snöröjning	-150,0	-171,2	-80,0	-86,2	-27,6	-66,8	-43,2
Gårdsskötsel	-150,0	-314,2	-80,0	-131,3	-66,1	-269,2	-115,1
Tomträttsavgäld	-784,3	-784,3	-784,3	-784,3	-769,0	-707,9	-647,9
Elavgifter	-225,0	-224,9	-220,0	-216,7	-193,0	-183,0	-169,5
Fjärrvärme	-1468,0	-1470,7	-1474,0	-1460,4	-1434,1	-1446,3	-1410,2
Vatten	-246,0	-240,7	-241,0	-236,3	-225,3	-214,7	-190,6
Renhållning hushållssopor	-126,0	-123,9	-124,0	-121,6	-116,9	-114,9	-109,1
Renhållning grovsopor	-140,0	-139,5	-140,0	-142,7	-111,7	-129,7	-121,5
Löpande reparationer	-380,0	-245,0	-380,0	-367,8	-418,2	-389,6	-407,9
Övr fastighetskostnader	-70,0	-83,1	-70,0	-54,4	-74,4	-92,7	-144,1
Fastighetsavgift/-skatt	-222,2	-214,2	-214,2	-207,4	-204,0	-196,7	-202,4
Fastighetsförsäkring	-92,9	-91,5	-91,5	-88,2	-79,3	-76,9	-76,3
Kabel-TV o. bredband	-502,0	-499,0	-501,0	-400,1	-304,0	-335,0	-341,7
Förvaltning	-134,0	-133,4	-132,0	-129,5	-129,5	-129,1	-130,0
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-151,0	-148,5	-151,0	-150,6	-148,1	-148,1	-149,9
Revision	-45,0	-45,0	-45,0	-45,0	-56,3	-56,3	-56,3
Övriga förvaltningskostnader	-40,0	-86,8	-40,0	-34,6	-295,5	-40,1	-69,4
Bankavgifter	-7,0	-6,3	-7,0	-6,1	-6,0	-6,8	-8,6
Advokatkostnader	-50,0	0	-50,0	0	0	-50,9	0
Löner inkl soc avgifter	0	0	0	0	0	0	-19,8
S:a driftskostnader	-5563,4	-5597,3	-5425,0	-5203,8	-5306,4	-5367,8	-4778,5
Resultat efter driftskostnader	2168,5	2177,8	2360,5	2526,4	2414,5	2476,9	3441,4
Underhållskostnader	-300,0	-860,0	0	-286,6	-344,3	-1344,2	-213,8
Resultat efter underhållskostnad	1868,5	1317,8	2360,5	2239,8	2070,2	1132,7	3227,6
Ränteintäkter mm	0	0	0	0	7,5	44,5	38,2
Räntekostnader	-571,5	-578,1	-589,7	-603,8	-544,6	-347,6	-1099,1
S:a finansiella intäkter & kostnader	-571,5	-578,1	-589,7	-603,8	-537,1	-303,1	-1060,9
Resultat efter fin. poster o skatt	1297,0	739,7	1770,8	1636,0	1533,1	829,6	2166,7
Avskrivningar	-2030,7	-2030,7	-2021,8	-2021,8	-1427,9	-1427,9	-1405,8
Årets resultat	-733,7	-1291,0	-251,0	-385,8	105,2	-598,3	760,9