



Organisationsnummer 769604-4200

ÅRSREDOVISNING

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens åttonde 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 stadgar är antagna vid föreningsstämma 2008-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i juli 2008 och är registrerad hos Bolagsverket 2008-11-14.

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

Under 2016 har föreningen målat trapphusen, hissarna och entréerna, byggt om cykelrummen, bytt armaturer i fastigheterna till energibesparande LED, fräschat upp utemiljöerna med bland annat nya parksoffor och anläggandet av en boulebana och arbetat med förberedelser inför kommande balkongutbyggnader. Föreningen har också upphandlat ny entreprenör för fastighetsskötsel och städning samt gjort en brandöversyn med tillhörande åtgärdsplan.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-04-05.

Björn Mattisson	ordförande
Oskar Svanström	sekreterare
Agneta Larsson	kassör
Inger Holm	ledamot
Johan Johansson	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Hanna Hartleb	ledamot
Ulrika Marusarz	suppleant

Under året har Agneta Larsson tagit på sig uppdraget som kassör, Inger Holm, Hanna Hartleb och Martin Sternlund som ledamot. Ulrika Marusarz, tidigare ledamot är nu suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda styrelsesammanträden, varav 4 före föreningsstämman den 5 april 2016.

Styrelsearvoden exklusive sociala avgifter avseende år 2016 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 (sammankallande) 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 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	56	31	36	123
varav antal hyresrätt	22	6	3	31
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 262	2 220	3 459	8 941
varav yta hyresrätt	1 277	431	291	1 999

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 2016 uppgår till 214 147 000 kr (föregående år 188 893 000 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	2006/07
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 värmväxlare + 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 389 601 kr (407 866 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 1 344 204 kr (213 769 kr). Kostnaden omfattar renovering av trapphus och hissar om 1 269 146 kr, tätning av fönsterpartier om 18 425 kr samt kostnader för brandsäkerhetsåtgärder om 56 633 kr.

Årets investeringar uppgår till totalt 508 359 kr (2 324 152 kr) avseende nybyggnation av cykelrum om 264 500 kr, inköp av gymutrustning om 64 870 kr, inköp av torkskåp om 23 875 kr.

Pågående projekt

Årets utgifter för projektering för utbyggnad av balkonger uppgår till 279 427 kr. Ombyggnaden beräknas påbörjas i maj 2017.

Framtida planerat underhåll

Under 2017 ska en förstärkning av entrétaken och en renovering av framkant på balkongplattor genomföras i enlighet med underhållsplanen. Detta sker i samband med utbyggnad av balkongerna då balkongplattorna byts ut istället för att renoveras. 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 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 38 977 821 kr (föregående år 38 977 821 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 överlåtelse

Av 154 st bostadslägenheter uppläts per 2016-12-31 123 st med bostadsrätt samt 31 st med hyresrätt.

Under året har 10 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Barbro Loberg	292	Elsy Kahnberg
Josefine Stövring o. Jacob Wennergren	346	Ginger Ichin Huang o. Mikael Lindberg
Johnny Eriksson	349	Dorothea Brucher o. Andrianna Wängström
Louise Pettersson o. Fredrik Andersson	363	Dennis Haukirmaa o. Frida Landgren
Inez Åslund	383	Filip och Claes Ridderström
Håkan och Charlotta Norström	394	Helena och Hilikka Virta
Gun Lindbloms dödsbo	406	Micaela Tärnhamn
Efrén Jorge Fresnedo Mur	408	Karl och Lars Håkansson
Björn Håkansson	del av 422	Andreas Eriksson
Chiman Ghaderi Azar	621	Mehmed Basic och Zana Halilovic

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Vid verksamhetsårets utgång innehade 1 st medlem tillstånd att hyra ut i andra hand.

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.

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	180	177
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17	13
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 12	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	185	180

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 743 025	8 156 242	7 884 059	8 647 536	8 639 926
Resultat efter finans. poster	- 598 280	760 920	256 319	183 880	1 093 648
Balansomslutning	247 036 882	247 855 774	241 089 991	239 918 152	240 523 343
Kassa och bank	9 192 397	9 294 644	3 351 563	2 094 327	1 050 379
Soliditet	84%	84%	83%	80%	79%
Belåningsgrad	18%	21%	21%	25%	32%
Årsavgift kr/m ² /år (31/12)	556	556	617	617	617
Bostadshyra kr/m ² /år (31/12)	1 327	1 315	1 298	1 291	1 258
Uppvärmning kr/m ² tot-yta	132	129	130	134	133
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	4 359	4 359	4 427	5 375	5 776

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	183 189 988	18 972 745	4 603 739	- 236 985	760 920	207 290 407
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			566 679	- 566 679		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 213 769	213 769		
Balanseras i ny räkning				760 920	- 760 920	
Årets resultat					- 598 280	- 598 280
Belopp vid årets utgång	183 189 988	18 972 745	4 956 649	171 025	- 598 280	206 692 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	171 025
Årets resultat	- 598 280
Summa	- 427 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	642 441
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 1 344 204
Balanseras i ny räkning	274 508
Summa	- 427 255

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 2017.

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 743 025	8 156 242
Övriga rörelseintäkter	2	<u>101 650</u>	<u>63 660</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 844 675	8 219 902
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 6 563 833	- 4 822 593
Personalkostnader	4	- 148 079	- 169 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 1 427 895</u>	<u>- 1 405 795</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 8 139 807	- 6 398 125
<i>Rörelseresultat</i>		- 295 132	1 821 777
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 482	38 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 347 630</u>	<u>- 1 099 101</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 303 148	- 1 060 857
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 598 280	760 920
<i>Årets resultat</i>		- 598 280	760 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	237 109 838	238 264 358
Inventarier, verktyg och installationer	6	79 870	0
Pågående nyanläggningar	7	<u>279 427</u>	<u>0</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		237 469 135	238 264 358
Summa anläggningstillgångar		237 469 135	238 264 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 629	0
Övriga fordringar	8	17 203	43 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>350 518</u>	<u>252 985</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		375 350	296 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	<u>9 192 397</u>	<u>9 294 644</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		9 192 397	9 294 644
Summa omsättningstillgångar		9 567 747	9 591 416
SUMMA TILLGÅNGAR		247 036 882	247 855 774

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 162 733	202 162 733
Fond för yttre underhåll		<u>4 956 649</u>	<u>4 603 739</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		207 119 382	206 766 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		171 025	- 236 985
Årets resultat		<u>- 598 280</u>	<u>760 920</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 427 255	523 935
SUMMA EGET KAPITAL		206 692 127	207 290 407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>38 977 821</u>	<u>38 977 821</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		38 977 821	38 977 821
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		300 530	406 918
Skatteskulder	12	16 397	0
Övriga skulder		76 085	35 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>973 922</u>	<u>1 145 378</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 366 934	1 587 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 036 882	247 855 774

Finansieringsanalys

	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 295 132	1 821 777
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>1 427 895</u>	<u>1 405 795</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 132 763	3 227 572
Erhållen ränta och utdelning	44 482	38 244
Erlagd ränta	- 347 630	- 1 099 101
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	829 615	2 166 715
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 78 578	95 655
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 220 612</u>	<u>- 274 245</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 299 190	- 178 590
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<i>530 425</i>	<i>1 988 125</i>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 632 672</u>	<u>- 2 324 152</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 632 672	- 2 324 152
<i>Kassaflöde före finansiella flöden</i>	<i>- 102 247</i>	<i>- 336 027</i>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	6 310 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>- 30 892</u>
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<i>0</i>	<i>6 279 108</i>
<i>Årets kassaflöde</i>	<i>- 102 247</i>	<i>5 943 081</i>
Likvida medel vid årets början	<u>9 294 644</u>	<u>3 351 563</u>
Likvida medel vid årets slut	9 192 397	9 294 644
(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.

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	2016	2015
Årsavgifter	4 967 508	5 205 512
Hysesintäkter bostäder	2 648 098	2 701 231
Hysesintäkter förråd	1 269	19 783
Bredbands- och TV-avgifter	126 150	229 716
Summa	7 743 025	8 156 242

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Försäljning Aptus-brickor	9 075	7 050
Gästrumsuthyrning	51 300	41 750
Hyror samlingslokal	11 000	0
Gymavgifter	19 200	9 000
Överlåtelseavgifter	11 075	5 560
Försäljning övrigt	0	300
Summa	101 650	63 660

Not 3 Övriga externa kostnader	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	647 817	319 090
Hisstillsyn	65 287	45 910
Snöröjning	66 807	43 208
Gårdsskötsel	269 166	115 124
Tomträttsavgäld	707 900	647 875
Elavgifter	183 050	169 533
Fjärrvärme	1 446 278	1 410 249
Vatten	214 699	190 633
Renhållning hushållssopor	114 860	109 124
Renhållning grovsopor	129 694	121 479
Löpande reparationer	389 601	407 866
Övriga fastighetskostnader	92 752	144 090
Fastighetsavgift/-skatt	196 742	202 352
Fastighetsförsäkring	76 892	76 297
Kabel-TV	40 164	40 140
Bredbandsavgifter	294 834	301 575
Förvaltningskostnader	129 086	129 969
Revision	56 250	56 250
Övriga förvaltningskostnader	40 070	32 538
Mäklararvoden	0	36 900
Bankavgifter	6 805	8 622
Advokatkostnader	<u>50 875</u>	<u>0</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	5 219 629	4 608 824
<i>Underhållskostnader</i>		
Renovering av miljöstuga	0	174 161
Tätning av fönsterpartier	18 425	39 608
Renovering trapphus och hissar	1 269 146	0
Brandsäkerhet	<u>56 633</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 344 204	213 769
Summa	6 563 833	4 822 593

Not 4 Personalkostnader	2016	2015
Löner och andra ersättningar för styrelse	116 000	116 000
övriga anställda	0	18 000
Summa löner och andra ersättningar	116 000	134 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	32 079 (0)	35 737 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	148 079	169 737

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 056 415	244 217 263
Inköp	264 500	2 839 152
Utgående anskaffningsvärden	247 320 915	247 056 415
Ingående avskrivningar	- 8 792 057	- 7 386 262
Årets avskrivningar	- 1 419 020	- 1 405 795
Utgående avskrivningar	- 10 211 077	- 8 792 057
Redovisat värde	237 109 838	238 264 358

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	126 111 000	112 953 000
Mark	88 036 000	75 940 000
Summa	214 147 000	188 893 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 533	9 533
Inköp	88 745	0
Utgående anskaffningsvärden	98 278	9 533
Ingående avskrivningar	- 9 533	- 9 533
Årets avskrivningar	- 8 875	0
Utgående avskrivningar	- 18 408	- 9 533
Redovisat värde	79 870	0

Not 7 Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Pågående projekt balkongutbyggnad	279 427	0
Summa	279 427	0

Not 8 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	- 202 352
Inbetald preliminärskatt	0	229 284
Saldo skattekonto	320	16 855
Fordringar hos leverantör	16 883	0
Summa	17 203	43 787

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Otis, hisstillsyn per mars	0	10 044
Com Hem, kabel-tv per mars	10 151	10 041
Stokab per mars	15 013	15 013
Bahnhof, bredband per mars (/per feb)	50 384	40 068
Wopsa webhotell per dec	900	0
Tomträttsavgäld per mars	180 800	165 500
Fastighetsägarna, förhandlingservice hyror	7 250	6 470
Telia per mars	6 704	5 849
Länsförsäkringar, premie per december	79 316	0
Summa	350 518	252 985

Not 10 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 224 295	1 670 229
Handelsbanken kortkonto	73 886	36 685
SBAB sparkonto	7 894 216	7 587 730
Summa	9 192 397	9 294 644

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2016-12-31	2015-12-31
SBAB				0	19 750 000
SBAB				0	7 788 713
SBAB				0	11 439 108
Stadshypotek	0,79	2017-01-11 90 d	0	19 750 000	0
Stadshypotek	1,14	2020-01-30 4 år	0	7 788 713	0
Stadshypotek	0,89	2018-03-01 2 år	0	11 439 108	0
Summa			0	38 977 821	
varav långfristig del				38 977 821	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	18%	21%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 359	4 359

Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
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 12 Skatteskulder	2016-12-31	2015-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	196 742	0
Inbetald preliminärskatt	- 180 345	0
Summa	16 397	0

**Not 13 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	15 091
Upplupen kostnad fjärrvärme	207 650	186 612
Upplupen bankavgift	1 014	650
Upplupen kostnad elavgifter	24 733	17 601
Upplupen kostnad grovsopor	9 516	11 084
Upplupen kostnad div. styrelseomkostnader	1 992	0
Upplupna sociala avgifter	0	34 054
Beräknad upplupen räntekostnad	50 122	181 033
Förutbetalda avgifter och hyror	622 645	643 003
Beräknad upplupen kostnad revision	56 250	56 250
Summa	973 922	1 145 378


Stockholm den 10/2 2017.

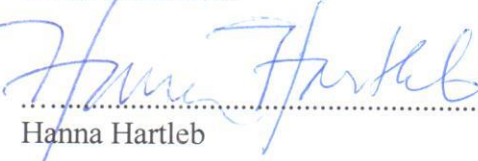

.....
Björn Mattisson
Ordförande



.....
Johan Johansson


.....
Agneta Larsson


.....
Oskar Svanström


.....
Inger Holm


.....
Hanna Hartleb


.....
Martin Sternlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2017.


.....
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 2016.

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 31 december 2016 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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:

8
f.c.

- 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 2016 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 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.

1
4..

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:

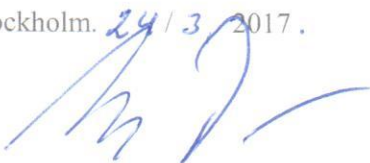
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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. 24/3 2017.



Åke Pettersson
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2017	2016	2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter							
Årsavgifter	4967,5	4967,5	4967,5	5205,5	4947,4	5318,3	5186,5
Hysesintäkter bostäder	2652,1	2648,1	2628,5	2701,2	2702,4	2956,1	3090,4
Hysesintäkter förråd	0	1,3	1,3	19,8	25,7	152,4	145,9
Bredband/TV-avgifter	20,9	126,2	231,4	229,7	208,5	220,7	217,1
Övriga intäkter	35,0	101,6	35,0	63,7	35,8	36,7	507,4
S:a intäkter	7675,5	7844,7	7863,7	8219,9	7919,8	8684,2	9147,3
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-665,0	-647,8	-310,0	-319,1	-209,7	-231,5	-233,2
Hisstillsyn	-60,0	-65,3	-50,0	-45,9	-50,0	-48,2	-44,9
Snöröjning	-80,0	-66,8	-120,0	-43,2	-28,0	-31,0	-61,5
Gårdsskötsel	-130,0	-269,2	-120,0	-115,1	-94,6	-117,4	-90,2
Tomträttsavgäld	-784,3	-707,9	-707,9	-647,9	-605,5	-580,3	-546,6
Elavgifter	-185,0	-183,0	-180,0	-169,5	-178,8	-199,2	-190,6
Fjärrvärme	-1450,0	-1446,3	-1500,0	-1410,2	-1441,5	-1489,0	-1473,6
Vatten	-215,0	-214,7	-190,0	-190,6	-187,0	-187,8	-181,6
Renhållning hushållssopor	-115,0	-114,9	-110,0	-109,1	-105,6	-98,0	-93,5
Renhållning grovsopor	-130,0	-129,7	-110,0	-121,5	-116,0	-99,6	-102,5
Löpande reparationer	-380,0	-389,6	-380,0	-407,9	-343,7	-296,6	-294,5
Övr fastighetskostnader	-90,0	-92,7	-60,0	-144,1	-50,6	-51,3	-47,1
Fastighetsavgift/-skatt	-204,0	-196,7	-196,7	-202,4	-198,3	-197,3	-227,4
Fastighetsförsäkring	-79,3	-76,9	-80,0	-76,3	-73,7	-65,9	-64,5
Kabel-TV	-41,0	-40,2	-42,0	-40,1	-40,2	-40,1	-40,0
Bredband	-305,0	-294,8	-305,0	-301,6	-301,5	-301,0	-301,0
Förvaltning	-130,0	-129,1	-130,0	-130,0	-130,2	-129,7	-127,5
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-151,0	-148,1	-151,0	-149,9	-149,9	-123,6	-118,7
Revision	-56,3	-56,3	-56,3	-56,3	-56,3	-56,3	-56,1
Övriga förvaltningskostnader	-50,0	-40,1	-50,0	-69,4	-124,0	-69,0	-244,9
Bankavgifter	-7,0	-6,8	-8,0	-8,6	-8,6	-7,3	-6,7
Advokatkostnader	-50,0	-50,9	-100,0	0	0	-30,2	-12,0
Löner inkl soc avgifter	0	0	0	-19,8	-19,8	-19,8	0
S:a driftskostnader	-5357,9	-5367,8	-4956,9	-4778,5	-4513,5	-4470,1	-4558,6
Resultat efter driftskostnader	2317,6	2476,9	2906,8	3441,4	3406,3	4214,1	4588,7
Underhållskostnader	0	-1344,2	0	-213,8	-456,2	-870,0	-23,2
Resultat efter underhållskostnad	2317,6	1132,7	2906,8	3227,6	2950,1	3344,1	4565,5
Ränteintäkter mm	43,1	44,5	45,3	38,2	46,0	13,8	7,2
Räntekostnader	-388,1	-347,6	-1108,5	-1099,1	-1476,0	-1942,8	-2247,8
S:a finansiella intäkter & kostnader	-345,0	-303,1	-1063,2	-1060,9	-1430,0	-1929,0	-2240,6
Resultat efter fin. poster o skatt	1972,6	829,6	1843,6	2166,7	1520,1	1415,1	2324,9
Avskrivningar	-1427,9	-1427,9	-1405,8	-1405,8	-1263,8	-1231,2	-1231,2
Årets resultat	554,7	-598,3	437,8	760,9	256,3	183,9	1093,7