



ÅRSREDOVISNING

Brf Dammen Nybohov

Org nr 769604-4200

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens femtonde 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 inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen ombildat och sålt fem hyresrätter som ledde till att föreningens lån amorterades ner från 42 miljoner ner till 19,5 miljoner. Detta har sänkt föreningens räntekostnader väsentligt, vilket är positivt nu när räntorna är så höga. Vidare har vi utvecklat gymmet med en dragmaskin, och lämnat in våra parkbänkar för upprustning vilka bör vara tillbaka nu på vårkanten. Vårt fortsatta säkerhetsarbete med övervakningskameror verkar ha gett effekt, baserat på input från föreningens medlemmar. Slutligen har vi tecknat serviceavtal gällande utrustningen i våra tvättstugor för att minska driftstörningar.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-25.

Erik Bohlin	ordförande
Bo-Erik Abrahamsson	kassör
Christoffer Östlund	ledamot
Marie Thall	ledamot
Martin Sternlund	ledamot
Jonathan Ekholm	ledamot
Jenny Elfving	suppleant
Sofie Östling	suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 st protokollförda styrelsesammanträden.

Styrelsearvoden avseende år 2023 om 124 000 kr (föregående år 124 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisor har varit

Stefan Gustafsson, auktoriserad revisor, RB Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ravinder Mahoon.

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	63	32	37	132
varav antal hyresrätt	15	4	2	21
varav antal vakant	0	1	0	1
Summa yta	4 539	2 651	3 750	10 940
varav yta bostadsrätt	3 668	2 292	3 556	9 516
varav yta hyresrätt	871	288	194	1 353
varav yta vakant	0	71	0	71

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 2023 uppgår till 366 356 000 kr (föregående år 366 356 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	152 000	121	152 121
Mark	214 000	235	214 235
Summor	366 000	356	366 356

Tomträttsavtal

Dammen 1

Avtalsperiod (60 år) 1961-10-01 – 2021-09-30, därefter (40 år) 2021-10-01 – 2061-09-30.

Aktuell avgäldsperiod löper till 2031-09-30.

Cisternen 3

Avtalsperiod (60 år) 1965-04-01 – 2025-03-31, därefter (40 år) 2025-04-01 – 2065-03-31.

Aktuell avgäldsperiod löper till 2025-03-31.

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/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	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 345 tkr (föreg år ca 415 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 353 tkr (ca 100 tkr). Se vidare not 3.

Inga investeringar har gjorts under året.

Pågående projekt

Utbyte av entrédörrar är planerat under 2024.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Lösning för sortering av matavfall måste vara färdigställd 1 juli 2024. Vi är i kontakt med Stockholm Vatten och Avlopp för att säkerställa att vi följer de nya reglerna kring matavfall.

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 Tele 2's kabelnät för TV samt bredband. Föreningen har tecknat gruppavtal för kabel-tv som ger föreningens medlemmar tillgång till Tele2's 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 22 789 105 kr (4 198 142 kr).
Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 19 528 854 kr (föregående år 42 317 959 kr).
Uttaga 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 132 st med bostadsrätt, 21 st med hyresrätt samt var 1 st vakant (nr 336, 71 m²).

Under året har 5 st bostadslägenheter (nr 299, 303, 314, 350 och 385) upplåtits med bostadsrätt. Inkomster från dessa upplåtelser, totalt 21 975 000 kr, har ökat föreningens egna kapital. Mäklarprovisioner om totalt 150 000 kr belastar årets resultat.

Ytterligare en bostadslägenhet (nr 336, 71 m²) är vakant och kommer att upplåtas med bostadsrätt under 2024.

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelser gällande 6 st lägenheter 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 4 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. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	184	184
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 12	- 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	190	184

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 508 391	7 298 537	7 699 200	7 696 842
Resultat efter finansiella poster	- 2 482 423	- 1 526 614	- 794 522	- 411 960
Balansomslutning	257 610 823	260 672 460	262 594 318	262 892 062
Kassa och bank	2 333 717	3 039 291	2 660 335	3 341 609
Soliditet	92%	83%	82%	80%
Skuldkvot	2,5	5,7	6,0	6,5
Skuldsättning kr/m ² (BR)	2 052	4 613	5 103	5 553
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 785	3 868	4 252	4 598
Belåningsgrad	5%	12%	17%	19%
Räntekänslighet	3,7%	8,3%	9,2%	10,0%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år (31/12), snitt	556	556	556	556
Årsavgiftens andel av tot intäkter	66%	62%	65%	65%
Bostadshyra kr/m ² /år (31/12), snitt	1 524	1 458	1 435	1 410
Energikostnad kr/m ² (tot)	178	205	200	171
Sparande kr/m ² tot-yta	21	85	150	157

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	188 175 356	28 492 377	6 340 638	-4 589 309	-1 526 614	216 892 448
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 337 598	-1 337 598		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-100 000	100 000		
Balanseras i ny räkning				-1 526 614	1 526 614	
Upplåtelse lgh 303	1 199 588	2 525 412				3 725 000
Upplåtelse lgh 314	1 883 775	4 366 225				6 250 000
Upplåtelse lgh 299	1 187 114	2 412 886				3 600 000
Upplåtelse lgh 385	1 299 327	2 650 673				3 950 000
Upplåtelse lgh 350	1 409 923	3 040 077				4 450 000
Årets resultat					-2 482 423	-2 482 423
Belopp vid årets utgång	195 155 083	43 487 650	7 578 236	-7 353 521	-2 482 423	236 385 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 353 521
Årets resultat	- 2 482 423
Summa	- 9 835 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (enligt UH-plan)	1 337 598
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 203 856
Balanseras i ny räkning	- 10 969 686
Summa	- 9 835 944

Uppllysning om förlust

Det negativa resultatet är primärt resultatet av högre räntor. Detta förväntas inte påverka i lika stor utsträckning framtiden då skuldsättningen har minskat och förväntas minska i takt med att fler hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

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 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	7 508 391	7 298 537
Övriga rörelseintäkter	2	276 304	148 990
<i>Summa rörelseintäkter</i>		7 784 695	7 447 527
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 6 267 698	- 5 956 517
Personalkostnader	4	- 162 960	- 162 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 2 360 848</u>	<u>- 2 360 844</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 8 791 506	- 8 480 321
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 006 811	- 1 032 794
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 543	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 1 477 155</u>	<u>- 493 895</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 1 475 612	- 493 820
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 2 482 423	- 1 526 614
<i>Årets resultat</i>		- 2 482 423	- 1 526 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 12	254 363 913	256 653 820
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>381 324</u>	<u>452 265</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		254 745 237	257 106 085
Summa anläggningstillgångar		254 745 237	257 106 085
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 965
Övriga fordringar		20 247	40 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>511 622</u>	<u>475 958</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		531 869	527 084
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>2 333 717</u>	<u>3 039 291</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 333 717	3 039 291
Summa omsättningstillgångar		2 865 586	3 566 375
SUMMA TILLGÅNGAR		257 610 823	260 672 460

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 642 733	216 667 733
Fond för yttre underhåll		<u>7 578 236</u>	<u>6 340 638</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		246 220 969	223 008 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 7 353 521	- 4 589 309
Årets resultat		<u>- 2 482 423</u>	<u>- 1 526 614</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 9 835 944	- 6 115 923
SUMMA EGET KAPITAL		236 385 025	216 892 448
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	<u>10 666 962</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 666 962	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	8 861 892	42 317 959
Leverantörsskulder		337 046	277 720
Skatteskulder	10	24 207	13 427
Övriga skulder		79 339	79 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>1 256 352</u>	<u>1 091 746</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 558 836	43 780 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 610 823	260 672 460

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 1 006 811	- 1 032 794
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>2 360 848</u>	<u>2 360 844</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 354 037	1 328 050
Erhållen ränta och utdelning	1 543	75
Erlagd ränta	- 1 477 155	- 493 895
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 121 575	834 230
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 4 785	- 60 030
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 33 221 176</u>	<u>6 490 502</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 33 225 961	6 430 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 33 347 536	7 264 702
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansiella flöden	- 33 347 536	7 264 702
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	21 975 000	4 010 000
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>10 666 962</u>	<u>- 10 895 746</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 641 962	- 6 885 746
Årets kassaflöde	- 705 574	378 956
Likvida medel vid årets början	<u>3 039 291</u>	<u>2 660 335</u>
Likvida medel vid årets slut	2 333 717	3 039 291
(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.

Nyckeltal

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.

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	Aptus-system, ca 47 tkr	10 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	Balkongförstoringar, 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	2023	2022
Årsavgifter	5 161 579	4 654 685
Hysesintäkter bostäder	2 329 557	2 624 857
Bredbands- och TV-avgifter	17 255	18 995
Summa	7 508 391	7 298 537

Bristande jämförbarhet: april månad 2022 var avgiftsfri.
 I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Försäljning Aptus-brickor	1 950	650
Uthyrning gästrum	37 900	37 875
Uthyrning samlingslokal	10 800	15 000
Gymavgifter	8 100	33 600
Övrigt, försäljning lister, nycklar	325	1 285
Erhållen försäkringsersättning	44 096	17 920
Erhållet bidrag dörröppnare	0	31 848
Erhållet elstöd	163 162	0
Överlåtelseavgifter	9 971	10 812
Summa	276 304	148 990

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och städning, klottersanering	672 347	665 940
Hisstillsyn	35 188	40 451
Snöröjning	82 027	73 708
Gårdsskötsel	143 831	116 187
Tomträttsavgäld	1 042 075	976 250
Elavgifter	478 001	833 560
Fjärrvärme	1 108 945	1 111 188
Vatten	363 944	295 619
Renhållning hushållssopor	171 642	154 044
Renhållning grovsopor	191 366	157 537
Löpande reparationer	299 668	378 786
Reparationer hissar	45 424	36 446
Övriga fastighetskostnader	84 801	70 600
Fastighetsavgift/-skatt	248 266	237 486
Fastighetsförsäkring	109 969	99 562
Kabel-TV	266 122	245 500
Bredband	165 638	119 419
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>5 509 254</i>	<i>5 612 283</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	155 708	140 902
Revision	29 625	20 000
Övriga förvaltningskostnader	62 523	46 411
Mäklarprovisioner	150 000	30 000
Bankavgifter	6 916	6 921
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>404 772</i>	<i>244 234</i>

<i>Summa driftskostnader</i>	5 914 026	5 856 517
<i>Underhållskostnader</i>		
Stamrensning (2022)	0	100 000
Uppdatering porttelesystem	93 481	0
Markarbeten	107 875	0
Energideklaration	2 500	0
Renovering lägenhet	149 816	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	353 672	100 000
Summa	6 267 698	5 956 517
Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	124 000	124 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	124 000	124 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	38 960 (0)	38 960 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	162 960	162 960
Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	278 921 594	278 921 594
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	278 921 594	278 921 594
Ingående avskrivningar	- 22 267 774	- 19 977 871
Årets avskrivningar	- 2 289 907	- 2 289 903
Utgående avskrivningar	- 24 557 681	- 22 267 774
Redovisat värde	254 363 913	256 653 820
Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.		
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	152 121 000	152 121 000
Mark	214 235 000	214 235 000
Summa	366 356 000	366 356 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	718 940	718 940
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	718 940	718 940
Ingående avskrivningar	- 266 675	- 195 734
Årets avskrivningar	<u>- 70 941</u>	<u>- 70 941</u>
Utgående avskrivningar	- 337 616	- 266 675
Redovisat värde	381 324	452 265

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bahnhof, bredband per mars	26 350	26 350
Tele2, kabel-tv per mars	68 965	66 494
Tomträttsavgäld per mars	272 875	256 400
Wopsa webhotell per dec	900	0
Stokab per mars	15 013	15 013
Telia per mars	2 434	1 732
Länsförsäkringar, premie per december	125 085	109 969
Summa	511 622	475 958

Not 8 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 763 795	2 529 017
Handelsbanken kortkonto	562 044	502 598
SBAB sparkonto	7 878	7 676
Summa	2 333 717	3 039 291

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet till	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek				0	4 674 713
Stadshypotek	4,85	2024-01-02 90 d	0	6 247 500	10 247 500
Stadshypotek	4,55	2026-03-01 3 år	114 392	10 781 354	10 895 746
Stadshypotek	4,70	2024-01-02 90 d	0	2 500 000	16 500 000
Summa			114 392	19 528 854	42 317 959

varav långfristig del	10 666 962	0
varav kortfristig del	8 861 892	42 317 959

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	5%	12%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 052	4 613

Not 10 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	237 486
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	248 266	0
Inbetald preliminärskatt	- 224 059	- 224 059
Summa	24 207	13 427

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Reglering gästrumshyra	0	1 625
Upplupen kostnad gården	0	12 401
Upplupen kostnad reparationer	0	60 176
Upplupen kostnad hissreparation	0	2 640
Upplupen kostnad fjärrvärme	166 322	165 959
Upplupen kostnad elavgifter	56 043	117 456
Upplupen kostnad diverse styrelseomkostnad	1 475	2 474
Upplupen kostnad grovsopor	14 123	11 901
Upplupen bankavgift	366	445
Upplupen kostnad snöröjning	24 811	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 384	0
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	89 408	81 735
Beräknad upplupen räntekostnad	278 462	26 910
Förutbetalda avgifter och hyror	594 958	588 024
Beräknad upplupen kostnad revision	25 000	20 000
Summa	1 256 352	1 091 746

Not 12 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
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

Stockholm enligt min digitala underskrift

.....
Erik Bohlin, ordförande

.....
Jonathan Ekholm

.....
Bo-Erik Abrahamsson

.....
Christoffer Östlund

.....
Marie Thall

.....
Martin Sternlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

.....
Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	5335,3	5161,5	5102,6	4654,7	5059,1	5035,0	5002,7
Hysesintäkter bostäder	2181,0	2329,5	2706,0	2624,8	2620,6	2640,9	2665,6
Bredband/TV-avgifter	17,4	17,3	17,4	19,0	19,4	20,9	20,9
Övriga intäkter	105,0	276,3	105,0	149,0	87,3	79,5	85,9
S:a intäkter	7638,7	7784,6	7931,0	7447,5	7786,4	7776,3	7775,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning etc	-700,0	-672,3	-660,0	-665,9	-575,1	-567,6	-536,3
Hisstillsyn	-40,0	-35,2	-40,0	-40,5	-33,3	-32,9	-38,8
Snöröjning	-80,0	-82,0	-80,0	-73,7	-71,8	-30,4	-171,2
Gårdsskötsel	-50,0	-143,8	-130,0	-116,2	-144,9	-293,3	-314,2
Tomträttsavgäld	-1108,0	-1042,1	-1042,1	-976,3	-828,2	-784,3	-784,3
Elavgifter	-400,0	-478,0	-900,0	-833,6	-443,7	-185,6	-224,9
Fjärrvärme	-1185,0	-1108,9	-950,0	-1111,2	-1467,6	-1429,9	-1470,7
Vatten	-455,0	-363,9	-300,0	-295,6	-272,1	-260,4	-240,7
Renhållning hushållssopor	-213,0	-171,6	-179,0	-154,0	-157,9	-134,6	-123,9
Renhållning grovsopor	-184,0	-191,4	-173,0	-157,5	-142,6	-139,6	-139,5
Löpande reparationer	-300,0	-345,1	-350,0	-415,2	-228,9	-336,0	-245,0
Övr fastighetskostnader	-70,0	-84,8	-70,0	-70,6	-83,0	-112,7	-83,1
Fastighetsavgift/-skatt	-254,6	-248,3	-248,3	-237,5	-226,8	-222,2	-214,2
Fastighetsförsäkring	-125,1	-110,0	-110,0	-99,6	-96,8	-92,9	-91,5
Kabel-TV o. bredband	-174,0	-431,8	-300,0	-364,9	-504,7	-504,6	-499,0
Förvaltning	-166,0	-155,7	-154,0	-140,9	-138,1	-137,0	-133,4
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	-163,0	-163,0	-161,2	-163,0	-163,0	-150,6	-148,5
Revision	-27,0	-29,6	-20,0	-20,0	-45,4	-45,0	-45,0
Övriga förvaltningskostnader	-40,0	-212,5	-40,0	-76,4	-65,0	-29,6	-86,8
Bankavgifter	-7,0	-6,9	-8,0	-6,9	-7,1	-6,5	-6,3
Advokatkostnader	-50,0	0	-50,0	0	0	-18,1	0
S:a driftskostnader	-5791,7	-6076,9	-5965,6	-6019,5	-5696,0	-5513,8	-5597,3
Driftsresultat	1847,0	1707,7	1965,4	1428,0	2090,4	2262,5	2177,8
Ränteintäkter mm	36,5	1,5	0	0,1	0	0	0
Räntekostnader	-864,1	-1477,1	-859,8	-493,9	-422,6	-542,1	-578,1
S:a finansiella intäkter & kostnader	-827,6	-1475,6	-859,8	-493,8	-422,6	-542,1	-578,1
Kassaflöde från driftsverksamhet	1019,4	232,1	1105,6	934,2	1667,8	1720,4	1599,7
Underhållskostnader	0	-353,7	0	-100,0	-101,5	-29,5	-860,0
Resultat före avskrivningar	1019,4	-121,6	1105,6	834,2	1566,3	1690,9	739,7
Avskrivningar	-2356,1	-2360,8	-2360,8	-2360,8	-2360,8	-2102,9	-2030,7
Redovisat resultat	-1336,7	-2482,4	-1255,2	-1526,6	-794,5	-412,0	-1291,0

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>

2024-04-25 11:50:33 UTC+00:00

Styrelseledamot

BO-ERIK ABRAHAMSSON



SE BankID - b88663db-d4a4-4d47-be83-0457ae451ac0

2024-04-25 12:07:18 UTC+00:00

Styrelseledamot

Martin Sternlund



SE BankID - e16ec61a-4ffa-4b9a-b8e1-a4dff7012be

2024-04-25 12:21:08 UTC+00:00

Ordförande

Per Erik Bohlin



SE BankID - 9ede048a-8d63-43cc-9143-415bb4c6d6d1

2024-04-29 12:17:29 UTC+00:00

Styrelseledamot

JONATHAN EKHOLM



SE BankID - 286313b1-45fe-46e9-a6ba-689fe18ee2e2

2024-04-30 11:30:22 UTC+00:00

Styrelseledamot

Marie Thall



SE BankID - d7c2ac76-ca76-42de-b467-79525f7a434b

2024-05-02 07:19:11 UTC+00:00

Styrelseledamot

CHRISTOFFER ÖSTLUND



SE BankID - 257951b5-9eb6-4d7f-b6f0-853510e3dad2

2024-05-02 07:28:44 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - d8c3527c-745d-430b-8c91-ae4bcb084cf

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 2023.

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 2023-12-31 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 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 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 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 ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättsföreningen Dammen Nybohov för räkenskapsåret 2023 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala 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>

2024-05-02 07:28:59 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - 22576267-8833-455e-891c-a6621b05c79a