



Årsredovisning 2022



Bf Idog UPA

Org nr 702000-9754

fastum
www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Bf Idog UPA, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att för medlemmarnas räkning förvalta fastigheten Kamelian 11 och Kamelian 12 med adress Gästrikegatan 16, 16A, 18, 18A, 113 62 Stockholm och bereda bostäder åt sina medlemmar. Föreningen bildades 1907-07-10. Gällande stadgar är daterade 2001-01-29 och 2017-06-08. Stadgarna är registrerade hos PRV 2017-09-06. Ordningsregler är uppdaterade 2021-12-09.

Fastighet

Kamelian 11 och Kamelian 12

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma som hölls den 22 maj 2022 valdes till

Ordinarie ledamöter:	Mats Göransson Michael Sjödin Mathias Althoff Daniel Teame Gustaf Karlsson	ordförande, ekonomi/fastighet ekonomi fastighet sekreterare
----------------------	--	---

Suppleant:	Eva-Lisa Parkbring Ludvig Wälimaa Victor Pege
------------	---

Ordinarie revisorer:	Louise Larsson, auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB samt Lars Liljestad, medlem
----------------------	---

Suppleant:	Per Naukhoff
------------	--------------

Valberedning:	Stefan Åberg och Agnieszka Dymkowska
---------------	--------------------------------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt och avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Av föreningens, vid årets början, 44 medlemslägenheter har under kalenderåret 7 överlåtits:

Lägenhet nr 14, Cecilia till Faranak.

Lägenhet nr 17, Ludvig och Danielle till Mladen och Elisabeth.

Lägenhet nr 28, Jonas till Sofia.

Lägenhet nr 37, Denize till Andreas.

Lägenhet nr 38, Jonathan till Veronica.

Lägenhet nr 45, Max till Emil och Gabrielle.

Lägenhet nr 48, Gustaf till Anna.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet och 2 lokaler.

Fördelning av lägenheter är: 10 lgh ett rum och kök, 19 lgh två rum och kök, 16 lgh 3 rum och kök.

Totalytan är enligt taxeringsbesked 2 709 kvm, varav lägenhetsyta 2 601 kvm och lokalyta 108 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FASTUM/BoVera Konsult AB, 169 04 SOLNA.

Överlåtelse-, pant- och andrahandsupplåtelseavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet betalas av köparen. Pantsättningsavgift 1% av prisbasbeloppet betalas av pantsättaren. Andrahandsupplåtelseavgift 10% per år av gällande prisbasbelopp betalas av medlem, avgiften fördelas per månad.

Föreningens lån

Föreningens skuldbelopp per 2022-12-31 är 0:-.

Hyresförhandlingar

Bf IDOG justerar hyror enligt fastställda hyresförhandlingar mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen avseende församling S:t Matteus, där Kamelian 11 och 12 ingår.

Lokaler

För lokaler sker hyresreglering enligt index för oktober föregående år. Indexreglering har inneburit hyreshöjning med 2,7 % på årsbasis. För 2023 blir index 10,9%.

Skatter

För 2022 betalas indexerad, kommunal fastighetsskatt 1 519:- per lägenhet och år. För lokaler 1% av taxeringsvärde lokaler, 27.470:- Totalt 94.306:-

Yttre Fond

Enligt stadgar skall till yttre fonden årligen avsättas minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde 37.344.000:-. För år 2022 = minst **112.032:-**. Avsättning till fonden redovisas över balansräkningen och påverkar inte årets resultat.

Balkongfond

Till balkongfonden skall årligen avsättas 1 % av prisbasbeloppet för varje lägenhet med balkong. För år 2022 = 33 balkonger x 455:- totalt 15.015:-. Räkna skall tillskrivas fonden. 2,0% årlig ränta har per 2022-12-31 tillskrivits fonden på vid årets början inestående medel 309.964:- samt 1,0% på beloppet som under året har inbetalats till fonden. Total ränta 6.396:- per 31 december 2022 totalt inestående belopp 331.375:-.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen omfattar styrelseansvar.

Medlem uppmanas att ha hemförsäkring som täcker bostadsrätt.

Medlemskap i föreningar

Bf Idog är medlem i Bostadsrätterna Sverige (f.d. SBC) samt Stockholms Fastighetsägarförening. Föreningen får härigenom tillgång till erforderlig kompetens för total förvaltning.

Ombyggnader i bostäder

All form av ombyggnad skall av medlem skriftligen anmälas till styrelsen som skriftligen meddelar besked.

- Det tillkommer medlem att tillse att våtutrymme har fullgott tätskikt. Ersättning ges inte från föreningen om vattenskador uppstår p.g.a. att tät- och ytskikt är undermåliga.

- Medlem som avser att montera kanalansluten köks- eller badrumsfläkt är skyldig att tillse att ventilationskanal är tät samt att fastighetens ventilations- och värmesystem inte skadas. Anmälan till styrelsen skall göras i förväg och intyg att kanalen är tät erfordras. Utfärdas av sotarmästare.

- Rökkanaler. Eldstäder som saknar giltigt intyg att rökkanal och eldstad har eldningsförbud. Icke tätade och inte godkända rökkanaler med kakelugn eller annan eldstad skall vara plomberade. Bestämmelser för sotning och eldning utfärdas av sotarmästare.

- Avfallskvarn och tvättmaskin i kök. Köksstammarna för avlopp är inte utformade för transport av malet köksavfall och ludd. Avfallskvarnar får inte installeras i lägenheternas kök. Tvättmaskin skall inte heller anslutas till köksstammarna.

Avtal:

Ekonomisk förvaltning.

Löpande ettårsavtal med FASTUM/BoVera Konsult AB om ekonomisk förvaltning.

Fiberkabel för bredband.

Nyttjanderättsavtal (2009-07-14) finns med AB Stokab, Stockholm Stads stadsnät för förläggning, drift och underhåll av kanalisation och utrustning inom fastigheten. Avtalet löper under 25 år.

Bredband/IP-telefoni och TV

Avtal finns med Stockholms Stadsnät AB (STOSN). Avtalet är ettårigt per 09-24 och omfattar fiberoptiskt fastighetsnät för bredband 1000/1000 Mbit/sek samt gruppanslutning av internetuppkoppling för boende.

Avtal om hemtelefon och TV-utbud kan tecknas direkt mellan medlem och Stockholms Stadsnät AB.

Boxer-TV

Avtal finns med Boxer-TV att distribuera företagets programutbud i föreningens kabelnät för TV. För medlemmarna innebär avtalet lägre avgift för beställt utbud. Automatisk förlängning om 3 månader i taget sker från 11-30, om inte uppsägning görs.

Snö- och avisningsanläggning tak

Ett löpande 5-årigt indexreglerat avtal, med uppsägningstid ett år, om årlig tillsyn av anläggningarna finns med leverantören, DIMSON.

Städning av entréer, trapphus och tvättstuga.

Löpande avtal för städning är tecknat med FilTeo AB

Värmecentralen och fjärrvärmeleveranser

Löpande 1-årigt avtal om tillsyn av värmecentralen finns med Stockholm Exergi AB. Föreningen har tecknat ett-årigt avtal.

Elleveranser

Avtal finns om elleveranser till rörligt inköpspris tecknat med Nordic Green, Nätavgifter tillkommer.

Hissar.

Löpande avtal om service och underhåll finns med Kone AB.

Vår- och höststädningar

Medlemmarna har svarat för städning av gårdar och allmänna utrymmen.

Obligatorisk brandskyddskontroll.

Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder är genomförd 2017. Nästa tid för brandskyddskontroll är 2023.

Brandskyddskontroll av gemensamma utrymmen

Kontroll med åtgärder är genomförd 2017/18. Tätning är gjord vid genomföringar. Brandvarnarnare i gemensamma utrymmen och trapphus har ersatts med nya och förtätats. Brandsläckare har placerats på centrala platser med bl.a. sprinkler i soprum.

Obligatorisk ventilationskontroll

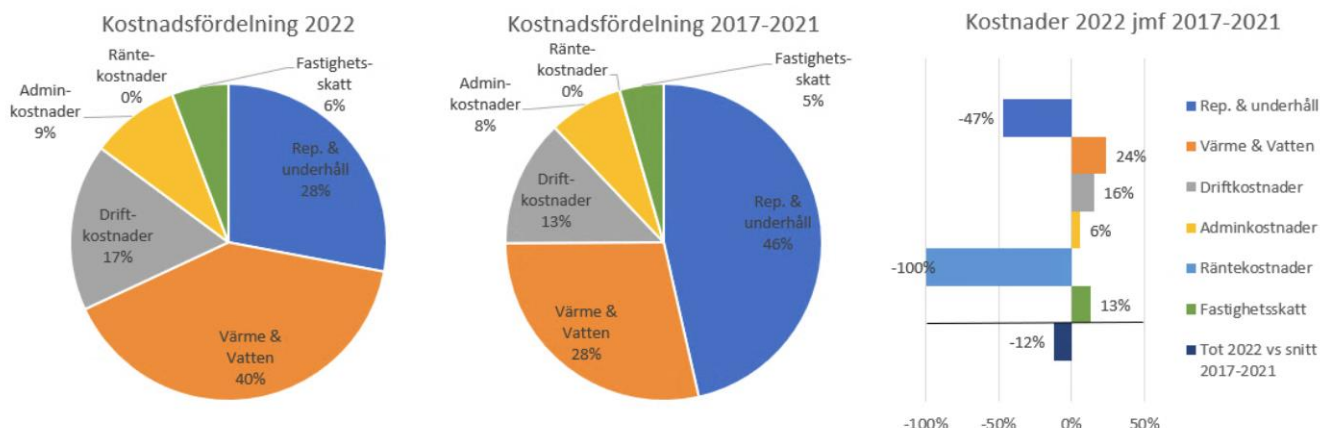
Ventilationskontroll av samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen är genomförd 2017. Medlem ansvarar för eventuella åtgärder vilka är kopplade till respektive lägenhet.

Injustering värme, rensning element

Uppföljning av värmen i lägenheter pågår i syfte att sänka energikostnader samt för ökad boendekomfort. Samtidigt görs kontroll för eventuellt behov av elementspolning.

Tunnelbana ARENA staden/Citybanan i Stockholm.

Mätning av grundvattennivåer samt eventuella skillnader i marknivåer genomförs regelbundet i området av Trafikverket. Styrelsen följer utvecklingen.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Målning av takfoten på gatuhus och gårdshus

Fasadförbättringar avseende puts och färg på gatu- och gårdshus-

Byte av värmekabel på gatu- och gårdshus.

Analys av stammar

Avgifter

Styrelsen föreslår oförändrad avgift för 2023.

Ekonomi

Fastigheter är taxerade till

varav markvärde

och byggnadsvärde

Byggnadernas taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder

Lokaler

Inkomstår 2022

123 747 000:-

86 403 000:-

37 344 000:-

Inkomstår 2022

36 000 000:-

1 344 000:-

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kr)	1 459 075	1 444 764	1 447 123	1 520 461
Resultat efter finansiella poster (kr)	-288 854	-1 942 213	213 812	92 967
Soliditet (%)	87,52	87,79	80,87	88,23
Balansomslutning (kr)	6 410 806	6 720 331	9 700 280	8 646 125
Fastighetslån/kvm	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	202 266	6 468 717	714 320	421 230	-1 942 213	5 864 320
Disposition av föregående års resultat:			90 375	-2 032 588	1 942 213	0
Årets resultat					-288 584	-288 584
Belopp vid årets utgång	202 266	6 468 717	804 695	-1 611 358	-288 584	5 575 736

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 611 357
årets förlust	-288 584
	-1 899 941
behandlas så att	
Fondavsättning enligt stadgarna	112 032
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-376 910
i ny räkning överföres	-1 635 063
	-1 899 941

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 459 076	1 444 764
Övriga rörelseintäkter		5 529	10 820
Summa rörelseintäkter		1 464 605	1 455 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 406 895	-3 041 513
Övriga externa kostnader	4	-253 017	-256 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 959	-118 961
Summa rörelsekostnader		-1 778 871	-3 417 225
Rörelseresultat		-314 266	-1 961 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter		32 078	25 398
Räntekostnader		-6 396	-5 970
Summa finansiella poster		25 682	19 428
Resultat efter finansiella poster		-288 584	-1 942 213
Årets resultat		-288 584	-1 942 213

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

3 748 310

3 846 826

Maskiner och andra tekniska anläggningar

6

81 770

102 213

Summa materiella anläggningstillgångar

3 830 080

3 949 039

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

3 832 880

3 951 839

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 572

-24

Övriga fordringar

423 424

5 636

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

88 712

68 923

Summa kortfristiga fordringar

513 708

74 535

Kassa och bank

Kassa och bank

2 064 218

2 693 957

Summa kassa och bank

2 064 218

2 693 957

Summa omsättningstillgångar

2 577 926

2 768 492

SUMMA TILLGÅNGAR

6 410 806

6 720 331

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Upplåtelseavgifter	6 468 717	6 468 717
Medlemsinsatser	202 266	202 266
Reservfond	35 500	35 500
Fond för yttre underhåll	804 695	714 320
Summa bundet eget kapital	7 511 178	7 420 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 611 357	421 230
Årets resultat	-288 584	-1 942 213
Summa fritt eget kapital	-1 899 941	-1 520 983
Summa eget kapital	5 611 237	5 899 820

Avsättningar

Övriga avsättningar	8	331 375	309 964
Summa avsättningar		331 375	309 964

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		16 409	16 409
Leverantörsskulder		134 724	83 583
Skatteskulder		5 977	7 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	311 084	402 850
Summa kortfristiga skulder		468 194	510 547

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 410 806

6 720 331

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	100 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 141 414	1 141 412
Hyror bostäder	54 532	54 177
Hyror lokaler	244 560	232 411
Deb. fastighetsskatt, ej moms	18 569	16 764
	1 459 075	1 444 764

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	0	2 708
Kostnader i samband med städdagar	13 899	9 371
Städkostnader	60 000	60 000
Hyra av entrémattor	4 069	3 756
Serviceavtal	9 734	8 421
Hisservice/besiktning	19 337	22 498
Reparationer	85 991	53 358
Hissreparationer	1 359	1 755
Planerat underhåll	376 910	2 090 353
Fastighetsel	120 850	101 119
Uppvärmning	482 134	500 502
Vatten och avlopp	62 609	25 696
Avfallshantering	65 630	56 448
Försäkringskostnader	60 814	58 130
Kommunikation	7 455	7 455
Bredband	30 000	29 700
Förbrukningsmaterial	6 104	10 242
	1 406 895	3 041 512

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	95 825	90 455
Resekostnader	5 995	4 525
Trycksaker	1 723	2 627
Kontorsmaterial	782	2 346
Föreningsgemensamma kostnader	13 257	8 500
Revisionsarvode	23 750	22 500
Ekonomisk förvaltning	65 473	60 950
Bankkostnader	2 946	3 047
Konsultarvoden	0	25 000
Medlems-/föreningsavgifter	12 711	12 482
Övriga poster	22 300	17 219
Datorkommunikation	8 255	7 100
	253 017	256 751

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 851 636	9 851 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 851 636	9 851 636
Ingående avskrivningar	-6 004 810	-5 906 293
Årets avskrivningar	-98 516	-98 517
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 103 326	-6 004 810
Utgående redovisat värde	3 748 310	3 846 826
Taxeringsvärden byggnader	37 344 000	30 125 000
Taxeringsvärden mark	86 403 000	72 355 000
	123 747 000	102 480 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	925 179	925 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	925 179	925 179
Ingående avskrivningar	-822 966	-802 523
Årets avskrivningar	-20 443	-20 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-843 409	-822 966
Utgående redovisat värde	81 770	102 213

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	58 478	55 498
Bredband	7 425	7 425
Bostadsrätterna	6 090	6 000
Förvaltning	16 719	0
	88 712	68 923

Not 8 Övriga fonder

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början, balkongfond	309 964	288 979
Ränta balkongfond	6 396	5 970
Årets avsättning, balkongfond	15 015	15 015
	331 375	309 964

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten och avlopp	11 572	-26 934
Städning	5 313	5 000
Värme	72 597	77 589
Elkostnader	16 851	14 632
Reparationer	10 312	1 755
Avfall	17 112	14 112
Förutbetalda avgifter och hyror	177 328	316 695
	311 085	402 849

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 539 000	6 539 000
	6 539 000	6 539 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommande arbeten och andra väsentliga uppgifter under 2023

Radonmätning i lägenheter.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Brandskyddskontroll av samtliga eldstäder

Analys av stammar

Bostadsföreningen Idog u.p.a.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Mats Göransson

Michael Sjödin

Mathias Althoff

Daniel Teame

Gustaf Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

BDO Mälardalen AB

Louise Larsson
Auktoriserad revisor

Lars Liljestad
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2023 08:01

SENT BY OWNER:

Louise Larsson · 26.04.2023 10:56

DOCUMENT ID:

rJcUvv8Q3

ENVELOPE ID:

rkk8PPIX2-rJcUvv8Q3

DOCUMENT NAME:

BF Idog UPA Årsredovisning 2022.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Daniel Teame daniel.teame@esseninternational.com	Signed Authenticated	26.04.2023 11:01 26.04.2023 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/25) IP: 85.24.176.68
LARS LILJESTAD lars@liljestad.se	Signed Authenticated	26.04.2023 11:33 26.04.2023 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/09) IP: 213.238.208.200
Gustaf Karlsson gustaf.karlsson@byggconstruct.se	Signed Authenticated	26.04.2023 13:27 26.04.2023 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/05) IP: 212.181.127.98
Mathias Johan Althoff mathias@althoff.se	Signed Authenticated	26.04.2023 14:56 26.04.2023 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/08) IP: 62.181.201.130
MICHAEL SJÖDIN msjodin100407@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 16:07 26.04.2023 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/20) IP: 145.14.123.94
MATS GÖRANSSON matslob13@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 18:06 26.04.2023 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/26) IP: 145.14.123.172
LOUISE LARSSON Louise.larsson@bdo.se	Signed Authenticated	27.04.2023 08:01 26.04.2023 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/27) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed