

Bf Port Arthur UPA

# Årsredovisning 2020



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Kallelse till årsstämma

**Medlemmarna i Bf Port Arthur kallas till årsstämma på innergården torsdagen den 22/4 2021 kl. 19.00.**

Medlem som är förhindrad att närvara får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem. Ombudet skall uppvisa en skriftlig av medlemmen undertecknad och daterad fullmakt.

---

---

**Förslag till dagordning**

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av stämmosekreterare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorers berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal styrelseledamöter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Inlämnade motioner
19. Stämmans avslutande

---

---

Efter stämmans avslutande ges medlemmar möjlighet att under maximalt 30 minuter ta upp frågor som rör föreningen. Fika kommer p.g.a. smittorisken inte att serveras men ta gärna med eget.

Uppsala i mars 2021  
**Styrelsen**

---

---

# Årsredovisning för Kooperativa Bostadsföreningen Port Arthur u.p.a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsföreningen Port Arthur UPA registrerades 1930.02.15. Förenings ändamål skall vara att äga och förvalta fastigheten, Fålhagen 28:6 vid Frodegatan 5 i Uppsala, för att där åt sina medlemmar bereda bostäder att nyttja utan begränsning i tiden.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 28:6 med gatuadresserna Frodegatan 5 A-J samt Ymergatan 6 A-B i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1904-1905 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	50 st
2 rum och kök	7 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	1 st
5 rum och kök	1 st
Lokaler	5 st
Parkeringsplatser	17 st
Total bostadsyta uppgår till	3 565 m <sup>2</sup>
Total lokalyta uppgår till	247 m <sup>2</sup>
Total tomtyta uppgår till	4 024 m <sup>2</sup>

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar:

Bastu/dusch/bad  
Gemensamhetslokal med köksdel  
Övernattninglägenhet utan kök  
Vävtuga  
Tvättstugor, torkvindar, torkrum och mangelrum  
Snickarbod

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

## Genomfört underhåll

Omläggning av tak	1993
Vatten- och avloppsstammar	1998
Portbyte	2005-2006
Ny tvättstuga	2007
Trapphusmålning	2010
Målning av fönster	2013
Spolning av stammar	2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014
Arkivrum för föreningens handlingar	2015
Ny gårdspump av sekelskiftesmodell	2015
Golv i föreningslokalen	2015
Renovering och märkning av källarförråd	2015
Renovering av föreningslokal	2016
Renovering av tvättstuga (den högra), nya maskiner	2016
Målning av samtliga portar (utsidan)	2017
Inköp av ny blomsterbåt	2017
Byte av styrventil tappvarmvatten	2017
Ny underhållsplan	2017
Ny trädgård mot Ymergatan, beskärning av träd och buskar	2018
Byte av reglercentral samt pumpar i undercentralen	2018
Sanering av gatubrunn samt gemensam sotning	2018
Restaurering av hyreslokal	2018
Målat golv och renovering av fönsterbågar i 2 st lokaler	2019
1 st el-laddstolpe för 2 st parkeringar installerad	2019
Installerat ventilation i utvalda källarfönster	2020
Inköp och montering av postboxar i trappuppgångarna	2020
Spolning av stammarna	2020
Målat golv i en lokal	2020

## Underhållsplanering

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017.12.19 och sträcker sig från 2018 till 2037.

## Styrelsen 2020

### **För tiden 1 jan -23 apr**

Paulina Rodriguez Milovic	ordförande
Eve Roubinet	ledamot
Erika Svedebo	ledamot
Stefan Sjölander	ledamot
Elham Sadeghayobi	ledamot
Stig Elnerud	suppleant
Ulrika Wallin	suppleant

### **För tiden 23 apr - 31 dec**

Erika Svedebo	ordförande
Erika Abrahamsson	ledamot
Cecilia Johansson	ledamot
Elham Sadeghayobi	ledamot
Stefan Sjölander	ledamot
Stig Elnerud	suppleant
Jonas Salvador	suppleant

Eve Roubinet avgick ur styrelsen 31/1 2020 och Paulina Rodriguez Milovic avgick den 28/2 2020 på grund av flytt från föreningen.

## Revisorer

Gunilla Brattberg	revisor
Ann-Christin Hellberg	revisor
Julia Sandgren	revisorssuppleant

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden, varav ett extrainsatt.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag: UBC Teknisk Förvaltning (fastighetsskötsel), Com Hem AB (kabel-TV och bredband), Certego (nyckelhantering), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Vattenfall Eldistribution (elnät), Bodens energi (el), Uppsala Vatten (vatten, avlopp och sopor), Teubers Rör AB (rörmokeri) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Suez (sophämtning).

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 8 st överlåtelser av andel i bostadsförening skett (föregående år 4 st). Antal medlemmar vid årets början var 111 st, under året har 13 st nya medlemmar tillkommit och 14 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 110 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: Uthyrning godkännes första året av styrelsen om beaktansvärda skäl föreligger. Efter första året beviljas andrahandsuthyrning, endast när starka skäl föreligger och under förutsättning att den sökande har för avsikt att flytta tillbaka. För uthyrning i mer än två år krävs föreningsstämmans medgivande.

Föreningen har rätt att ta ut en andrahandsavgift vid uthyrning. Andrahandsuthyrningar under detta räkenskapsår var 9 st.

## Ekonomi

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 80 tkr, varav reparationer 25 tkr.

De största åtgärderna under året har varit:

Stamspolning av 65 st lägenheter	45 500 kr
Takarbete	9 000 kr

Föreningen har under året amorterat 266 952 kr (3,9 %) av föreningens ingående skuld 2020.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 293	2 259	2 226	2 171
Resultat efter finansiella poster (tkr)	467	379	230	399
Balansomslutning (tkr)	10 871	10 665	10 467	10 589
Soliditet (%)	31,7%	27,9%	24,7%	22,3%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	552	552	536	536
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	1 932	2 007	2 082	2 144
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4

### Definition av nyckeltal

Soliditet – eget kapital / balansomslutningen

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta – årsavgiften för bostadsrätter i dec\*12 / kvm bostadsrättsyta

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta – föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta

Räntekänslighet - räntebärande skuld 31 dec / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1% enhet motsvarar 4 % ökning av årsavgiften.

## Verksamheten under året

Tagit bort lösa takpannor samt bytt trasiga.

Funnit en firma som kan producera låskolvar till oss vilket göra att vi inte behöver byta låssystemet.

Haft Bjerking på besök för bedömning av fukt, radon och dränering av regnvatten.

Monterat postboxar i trappuppgångarna.

Monterat ventilation i vissa utvalda källarfönster.

Skrapat och målat golv i en av föreningens uthyrningslokaler

Spolat samtliga stammar

Arrangerat 2st gårdsloppisar och 1st stadsvandring i Fålhagen för medlemmarna.

## Verksamheten under kommande år

Foga skorstenar, komplettera fogar på övrig fasad och måla flagnad plåt.

Besiktning och rengöring av alla ventilationstrummor i huset. OVK

Fortsätta åtgärda markradon.

Ny radonmätning bör göras mellan 1 okt 2021 och 30 april 2022.

Sätta klinker på toalettgolvet i källaren under uppgång C.

Injustering av värmesystem och radiatorer (offertunderlag finns) samt se över värmesystem och värmeväxlare.

Brandskyddsåtgärder.

Se över lösning för dagvattenbrunnar och stuprör på innergård och baksida.

Installera 2st Gallergrindar till källarnedgångar.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och reservfond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 240	727 533	1 419 800	379 495
Uttag ur yttre reparationsfonden		0		
Disposition av föregående års resultat		178 300	201 196	-379 495
Årets resultat				473 090
Belopp årets utgång	<u>444 240</u>	<u>905 833</u>	<u>1 620 996</u>	<u>473 090</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	1 620 996
Årets resultat	<u>473 090</u>
	2 094 086

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	178 300
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0
Till balanserat resultat överföres	<u>1 915 786</u>
	2 094 086

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	INTÄKTER			
	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	1 968 696		1 940 028	
Hysesintäkter	200 948		199 491	
Kabel-TV	119 340	2 288 984	119 340	2 258 859
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter		22 983		53 367
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b><u>2 311 967</u></b>	<b>1</b>	<b><u>2 312 226</u></b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-1 236 650	<b>2</b>	-1 242 326	
Administrationskostnader	-78 424		-76 144	
Fastighetsskatt/avgift	-102 753	-1 417 827	<b>3</b>	-99 269
				-1 417 739
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-25 483		-84 728	
Planerat underhåll	-54 769	-80 252	-93 218	-177 946
<b>Personalkostnader</b>		-97 257	<b>4</b>	-93 046
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnader och renoveringar	-164 841	<b>5</b>	-164 841	
Inventarier	0	-164 841	<b>6</b>	0
				-164 841
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		551 790		458 654
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-78 700	-78 700	-79 159	-79 159
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		473 090		379 495
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>473 090</u></b>		<b><u>379 495</u></b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b><u>-1 838 877</u></b>		<b><u>-1 932 731</u></b>



## BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	7 101 129		<b>5</b>	7 265 970	
Mark	326 200			326 200	
Inventarier	0	7 427 329	<b>6</b>	0	7 592 170
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	9 437			0	
Övriga fordringar	1 912			17	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	111 262	122 611	<b>7</b>	107 828	107 845
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 321 529</b>			<b>2 964 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>10 871 469</b></u>			<u><b>10 664 847</b></u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	444 240			444 240	
Reservfond	0			0	
Yttre reparationsfond	905 833	1 350 073		727 533	1 171 773
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	1 620 996			1 419 801	
Årets resultat	473 090	2 094 086		379 495	1 799 296
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		6 622 296	<b>8, 9</b>		6 889 248
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	266 952		<b>8</b>	266 952	
Leverantörsskulder	228 270			254 621	
Egna skatteskulder	6 921			5 028	
Personalens källskatt	0			0	
Sociala avgifter	0			0	
Upplupna kostnader	114 165			106 882	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	188 706	805 014		171 047	804 530
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u><b>10 871 469</b></u>			<u><b>10 664 847</b></u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	100 år	ca 1,46%
Ytterdörrar	30 år	3,33%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 551 541 kr.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
		<b><u>Intäkter</u></b>
Årsavgifter, bostadsrätter	1 968 696	1 940 028
Hysesintäkter, lokaler	129 866	142 216
Hysesreduktion/återbetalning	-7 806	0
Hysesintäkter, parkering	82 450	57 275
Intäkter kabel TV	<u>119 340</u>	<u>119 340</u>
<b>SUMMA</b>	2 292 546	2 258 859
Övernattningsrum	4 271	10 530
Avgift andrahandsupplåtelser	14 190	0
Övriga intäkter	<u>960</u>	<u>42 837</u>
<b>SUMMA</b>	19 421	53 367
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<u>2 311 967</u>	<u>2 312 226</u>

<b><u>NOT NR 2</u></b>	<b><u>Driftskostnader</u></b>	
	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	103 500	101 376
Fastighetsskötsel, extra tjänster	8 381	25 011
Obligatoriska besiktningar	1 750	21 725
El	77 253	82 082
Värme	604 703	634 772
Vatten	163 602	123 361
Sophämtning	55 313	55 363
Försäkringar	51 292	49 399
Kabel-TV, internet	122 646	119 670
Förbrukningsinventarier	8 803	4 820
Övriga förvaltningskostnader	31 907	24 747
Konsultarvode	<u>7 500</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>1 236 650</u>	<u>1 242 326</u>

**NOT NR 3** **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2019 uppgick till maximalt 1.377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1.429 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not 5.

**NOT NR 4** **Personalkostnader**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Arvoden till styrelsen	61 000	61 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Arvode till övriga medlemmar	5 000	4 000
Övriga ersättningar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	72 000	71 000
Sociala avgifter	<u>25 257</u>	<u>22 046</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>97 257</u>	<u>93 046</u>

**NOT NR 5** **Fålhagen 28:6**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	59 701 000	59 701 000
Byggnadsvärde	28 701 000	28 701 000
Markvärde	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>59 701 000</u>	<u>59 701 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	701 000	701 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Byggnader</b>	10 423 588	10 423 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 363 014	-3 211 010
Årets avskrivningar	<u>-152 004</u>	<u>-152 004</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 515 018	-3 363 014
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 908 570</u>	<u>7 060 574</u>
<b>Ytterdörrar 2005/2006</b>	385 114	385 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 718	-166 881
Årets avskrivningar	<u>-12 837</u>	<u>-12 837</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 555	-179 718
Utgående restvärde enligt plan	<u>192 559</u>	<u>205 396</u>
<b>Kodlås</b>	27 063	27 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 063	-27 063
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 063	-27 063
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bredband</b>	194 854	194 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-194 854	-194 854
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 854	-194 854
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>7 101 129</u>	<u>7 265 970</u>

**NOT NR 6**

**Inventarier**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Inventarier</b>	323 848	323 848
Ingående ackumulerade avskrivningar	-323 848	-323 848
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-323 848	-323 848
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	54 353	51 292
Comhem	30 784	30 661
UBC fastighetsskötsel	<u>26 125</u>	<u>25 875</u>
SUMMA	<u>111 262</u>	<u>107 828</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea Hypotek 3978 89 06680	2021-05-10	0,69%	3 046 455
Nordea Hypotek 3978 88 31044	2023-04-14	1,60%	2 284 208
Nordea Hypotek 3978 89 06699	2021-05-10	0,69%	<u>1 558 585</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>6 889 248</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-266 952
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 622 296</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2025.12.31			5 554 488

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsinteckningar	10 540 040	10 540 040

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 28 / 3 2021

  
Erika Svèdebo

  
Elham Sadeghayobi


  
Stefan Sjölander

  
Erika Abrahamsson

  
Cecilia Johansson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

  
Gunilla Brattberg

  
Julia Sandgren

# KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENINGEN PORT ARTHUR U.P.A.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2020.

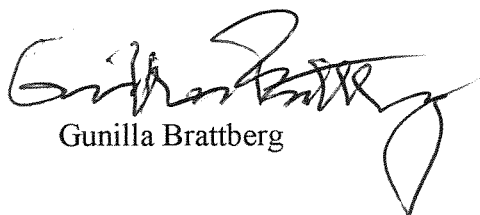
Vi har tagit del av räkenskaper, styrelsens årsredovisning och övriga handlingar rörande ekonomi och förvaltning.

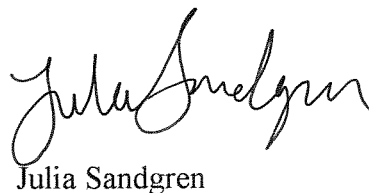
Granskning har utförts enligt god revisionsred.

Vi tillstyrker:

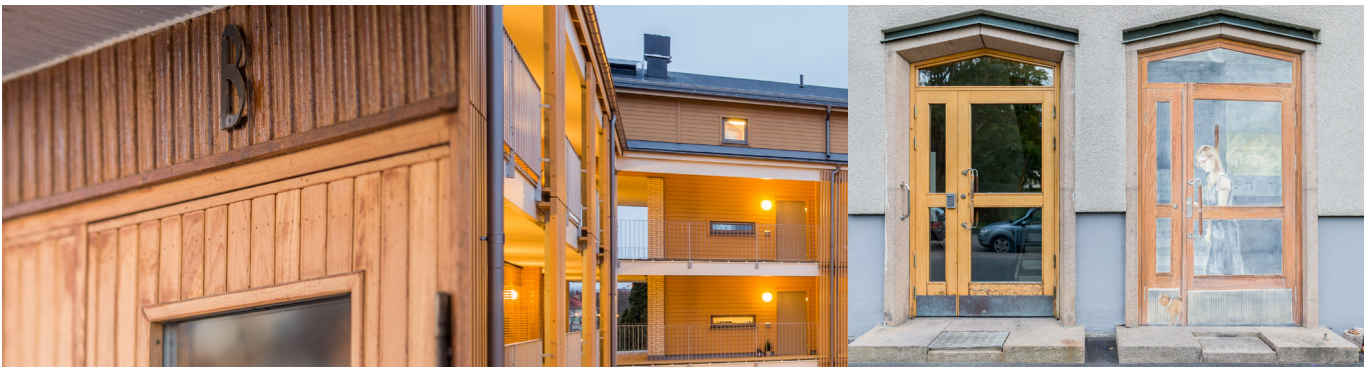
- att föreningens resultaträkning och balansräkning per den 31/12 2020 fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2020.

Uppsala den 28 mars 2021

  
Gunilla Brattberg

  
Julia Sandgren





**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)