

Bf Port Arthur UPA

Årsredovisning 2016



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Bf Port Arthur UPA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsföreningen Port Arthur UPA registrerades 1930.02.15. Föreningens 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.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 28:6 med gatuadresserna Frodegatan 5 A-H samt Ymergatan 6 A-B i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 1904-1905 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar. På fastigheten finns 17 parkeringsplatser.

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 ²
Total lokalyta uppgår till		247 m ²
Total tomtyta uppgår till		4 024 m ²

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar:

Bastu
Gemensamhetslokal med köksdel
Övernattninglägenhet utan kök

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) och nya maskiner	2016

Styrelsen

Lars Bondeson	Ordförande
Josefin Andersson	Ledamot
Vincent Baars	Ledamot
Ingrid Ajaxon	Suppleant
Stig Elnerud	Suppleant

Revisorer

Gunilla Brattberg	revisor
Ann-Christin Hellberg	revisor
Elham Sadeghayobi	revisorssuppleant

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016.04.26. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

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), Energiförsäljning Sverige (el), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Teubers Rör AB (rörmokeri) och Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 5 st överlåtelse av andel i bostadsförening skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid årets början var 107 st, under året har 9 st nya medlemmar tillkommit och 7 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 109 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.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 349 291 kr, varav reparationer 71 111 kr.
De största åtgärderna under året har varit:

Tvättmaskiner och torktumlare m.m.	179 826 kr
Renovering av tvättstuga	65 815 kr
Stampolning	19 225 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifter och p-platshyror har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 168	2 175	2 097	2 152
Resultat efter finansiella poster (tkr)	105	376	282	-447
Balansomslutning (tkr)	10 174	10 391	10 111	9 791
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	19,3%	17,9%	14,6%	12,2%
Bankskuld i kr/m ² lghyta	2 191	2 239	2 287	2 251
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	536	536	536	536

Verksamheten under året

Föreningslokalen i källaren har genomgått en totalrenovering. Tak och väggar har målats, nödvändiga elektriska installationer har utförts och köksdelen har utrustats med fläkt, mikrovågsugn, belysning etc. Till lokalen har även 25 stolar, två soffor samt ett soffbord köpts in.

Föreningens högra tvättstuga (mot trapphus B) har renoverats; nytt golv - klinkers och golvbrunn - och ny målning. Gamla tvättmaskiner har ersatts med nya.

Besiktning av föreningens samtliga lägenheter har påbörjats. Kontrollen avser särskilt brandvarnare, vattenledningar och fläktar i kök och badrum.

Takpannor har setts över och kompletterats efter vinterns snöoras.

Emaljskyltar har anskaffats till gårdens grindar och lås har monterats på dörr mot bakgården.

Föreningens tvååriga lån har omförhandlats och är nu rörligt (3 månader).

Verksamheten under kommande år

Föreningens samtliga lägenheter kommer att besiktigas med avseende på brandvarnare, fläktar och vattenledningar. Medlemmar med otillåtna installationer ska föreläggas om åtgärd.

Föreningens portar, som installerades 2005-2006, skall målas om med oljefärg i samma nyans som den befintliga.

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 2002.06.01 och sträcker sig fram till 2015.05.31. Underhållsplanen uppdaterades 2006.

Föreningen har under året amorterat 170 000 kr (2,13%) av föreningens ingående skuld 2016.

Förändring av eget kapital

	Insatser och reservfond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	449 240	372 461	659 548	376 105
Disposition av 2015 års resultat		42 172	333 933	-376 105
Årets resultat				104 653
Belopp årets utgång	<u>449 240</u>	<u>414 633</u>	<u>993 481</u>	<u>104 653</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	993 481
Årets resultat	<u>104 653</u>
	1 098 134

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	178 300
Till balanserat resultat överföres	<u>919 834</u>
	1 098 134

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
Årsavgifter	1 911 360			1 911 360	
Hysesintäkter	171 570		1	174 700	
Kabel-TV	84 744	2 167 674		82 368	2 168 428
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		10 190	2		6 701
SUMMA INTÄKTER		<u>2 177 864</u>			<u>2 175 129</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 195 539		3	-1 140 079	
Administrationskostnader	-69 344			-67 000	
Fastighetsskatt/avgift	-90 426	-1 355 309	4	-89 001	-1 296 080
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-71 111			-14 192	
Planerat underhåll	-278 180	-349 291		-84 500	-98 692
Personalkostnader		-89 843	5		-89 478
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-164 841		6	-164 841	
Inventarier	0	-164 841	7	0	-164 841
RÖRELSERESULTAT		218 580			526 038
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	32			0	
Räntekostnader	-113 959	-113 927		-149 933	-149 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		104 653			376 105
ÅRETS RESULTAT		<u>104 653</u>			<u>376 105</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2016</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	7 760 493		6	7 925 334	
Mark	326 200			326 200	
Inventarier	0	8 086 693	7	0	8 251 534
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	4 301			10 612	
Övriga fordringar	38			1	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	87 946	92 285	8	84 895	95 508
Kassa och bank		<u>1 994 548</u>			<u>2 044 429</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 173 526</u>			<u>10 391 471</u>
<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>					
<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	444 240			444 240	
Reservfond	5 000			5 000	
Yttre reparationsfond	414 633	863 873		372 461	821 701
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	993 481			659 548	
Årets resultat	104 653	1 098 134		376 105	1 035 653
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		7 641 628	9		7 811 628
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	170 000			170 000	
Medlemmarnas reparationsfond	5 350			5 350	
Leverantörsskulder	190 689			321 488	
Egna skatteskulder	7 527			7 364	
Personalens källskatt	19 200			22 500	
Sociala avgifter	15 289			13 941	
Upplupna kostnader	15 043			22 138	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	146 793	569 891		159 708	722 489
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>10 173 526</u>			<u>10 391 471</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 uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	ca 1,46%
Ytterdörrar	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

	<u>Hyresintäkter</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hyra parkering	30 450	30 600
Hyra lokal	141 120	144 000
Hyra förråd	<u>0</u>	<u>100</u>
SUMMA	<u>171 570</u>	<u>174 700</u>

NOT NR 2

	<u>Övriga intäkter</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Övernattningsrum	6 950	5 650
Övriga intäkter	<u>3 240</u>	<u>1 051</u>
SUMMA	<u>10 190</u>	<u>6 701</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	94 124	92 252
Fastighetsskötsel, extra tjänster	14 297	21 465
Obligatoriska besiktningar	1 819	1 801
El	70 715	70 240
Värme	674 296	629 189
Vatten	103 242	115 522
Sophämtning	54 078	55 966
Försäkringar	40 227	39 484
Kabel-TV	84 548	82 656
Förbrukningsinventarier	33 606	5 709
Övriga förvaltningskostnader	<u>24 587</u>	<u>25 795</u>
SUMMA	<u>1 195 539</u>	<u>1 140 079</u>

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2015 uppgick till maximalt 1.243 kr/lgh och för 2016 maximalt 1.268 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har haft två anställda under året.

	2016	2015
Styrelsen	55 000	60 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga anställda	13 925	11 000
Övriga ersättningar	<u>0</u>	<u>537</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	72 925	75 537
Sociala avgifter	<u>16 918</u>	<u>13 941</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>89 843</u>	<u>89 478</u>

NOT NR 6

Fålhagen 28:6

	2016	2015
Taxeringsvärde:	46 147 000	42 172 000
Byggnadsvärde	24 947 000	25 372 000
Markvärde	<u>21 200 000</u>	<u>16 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>46 147 000</u>	<u>42 172 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	45 600 000	41 600 000
Lokaler	547 000	572 000

9(10)

Bokfört värde:	2016	2015
Byggnader	10 423 588	10 423 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 754 998	-2 602 994
Årets avskrivningar	<u>-152 004</u>	<u>-152 004</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 907 002	-2 754 998
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 516 586</u>	<u>7 668 590</u>
Ytterdörrar 2005/2006	385 114	385 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128 370	-115 533
Årets avskrivningar	<u>-12 837</u>	<u>-12 837</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 207	-128 370
Utgående restvärde enligt plan	<u>243 907</u>	<u>256 744</u>
Kodlås	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>
Bredband	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>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>7 760 493</u>	<u>7 925 334</u>

NOT NR 7

Inventarier

	2016	2015
Inventarier	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>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 8

	<u>Förutbet. kostn./uppl. intäkter</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	42 144	40 227
Comhem	21 552	21 137
UBC fastighetsskötsel	<u>24 250</u>	<u>23 531</u>
SUMMA	<u>87 946</u>	<u>84 895</u>

NOT NR 9

	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea Hypotek	2017.01.13	0,54%	3 206 795
Nordea Hypotek	2018.04.18	2,35%	2 964 208
Nordea Hypotek	2017.01.13	0,54%	<u>1 640 625</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>7 811 628</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-170 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>7 641 628</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2021.12.31			6 961 628

NOT NR 10

	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar	10 540 040	10 540 040

NOT NR 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 313 2017



Lars Bondeson



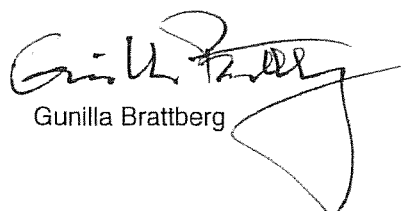
Josefin Andersson



Vincent Baars

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2017



Gunilla Brattberg



Ann-Christin Hellberg

KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENINGEN PORT ARTHUR U.P.A.

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2016.

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

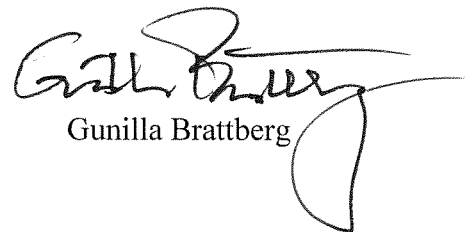
Granskning har utförts enligt god revisions sed.

Vi tillstyrker:

- att föreningens resultaträkning och balansräkning per den 31/12 2016 fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2016.

Uppsala den *14. mars* 2017


Ann-Christin Hellberg


Gunilla Brattberg



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se