

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

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

## 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.

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
- Vävsstuga
- 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

## 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 2019

### För tiden 1 jan-25 apr

Henrik Johansson	ordförande
Elham Sadeghayobi	ledamot
Eve Roubinet	ledamot

Ulrika Wallin	suppleant
Stig Elnrud	suppleant

### För tiden 25 apr-31 dec

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

## Revisorer

Gunilla Brattberg	revisor
Ann-Christin Hellberg	revisor
Louise Forssell	revisorssuppleant

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Styrelsen har under året haft 14 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 lägenhetsregister), Suez (sophämtning).

## Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 4 st överlåtelser av andel i bostadsförening skett (föregående år 7 st). Antal medlemmar vid årets början var 109 st, under året har 6 st nya medlemmar tillkommit och 4 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 111 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.

## Ekonomi

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 178 tkr, varav reparationer 85 tkr. De största åtgärderna under året har varit:

Ny laddstation	32 250 kr
Nya postboxar	58 868 kr

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.

Föreningen har under året amorterat 266 952 kr (3,6%) av föreningens ingående skuld 2019.

Årsavgifterna höjdes med 3 % under året medan p-platshyrorna har varit oförändrade. De p-platser med laddstolpe har fått ett tillägg på hyran.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 259	2 226	2 171	2 168
Resultat efter finansiella poster (tkr)	379	230	399	105
Balansomslutning (tkr)	10 665	10 467	10 589	10 174
Soliditet (%)	27,9%	24,7%	22,3%	19,3%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	552	536	536	536
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)	2 007	2 082	2 144	2 191
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 för verksamhetsåret.

## Verksamheten under året

Bytt till starkare LED-lampor i trapphusen för att klara PostNords riktlinjer.

Under en av städdagarna grävdes och grusades i nya rabatten vid Ymergatan för att motverka fukt intill väggen.

1 st elstolpe har installerats vid parkeringen som ger möjlighet att ladda 2 st elbilar.

Brandöversikt och cykelrensning är genomförd samt energideklaration gjord.

Vi har justerat undercentralen samt skaffat larmbevakning. Besiktning av värmexlaren genomförd.

Köpt in postboxar i trappuppgångarna. Dessa kommer att monteras upp under 2020.

Skrapat och målat golv i två av föreningens uthyrningslokaler samt renoverat fönsterbågar.

## Verksamheten under kommande år

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

Besiktning och rengöring av alla ventilationstrummor i huset.

Byta till nytt låssystem då inga fler låskolvar finns till vårt befintliga.

Åtgärda markradon (installation av ventilationsfönster har påbörjats) fylla sprickor i källargolv.

Ny radonmätning bör göras mellan 1 okt-30 april 2021.

Sätta klinker på toalettgolvet i källaren under uppgång C.

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

Brandskyddsåtgärder.

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

Stamspolning av föreningens samtliga köksstammar.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och reservfond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 240	776 233	1 140 967	230 133
Uttag ur yttre reparationsfonden	0	-227 000		
Disposition av föregående års resultat		178 300	278 833	-230 133
Årets resultat				379 495
Belopp årets utgång	<u>444 240</u>	<u>727 533</u>	<u>1 419 800</u>	<u>379 495</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	1 419 800
Årets resultat	<u>379 495</u>
	1 799 295

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	178 300
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0
Till balanserat resultat överföres	<u>1 620 995</u>
	1 799 295

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	1 940 028			1 911 360	
Hysesintäkter	199 491			195 540	
Kabel-TV	119 340	2 258 859		119 340	2 226 240
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>					
Övriga intäkter		53 367			21 384
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 312 226</u>	<b>1</b>		<u>2 247 624</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>					
Driftskostnader	-1 242 326		<b>2</b>	-1 234 986	
Administrationskostnader	-76 144			-73 925	
Fastighetsskatt/avgift	-99 269	-1 417 739	<b>3</b>	-95 049	-1 403 960
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>					
Reparationer	-84 728			-49 665	
Planerat underhåll	-93 218	-177 946		-232 195	-281 860
<b>Personalkostnader</b>		-93 046	<b>4</b>		-85 741
<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>		458 654			311 222
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>					
Ränteintäkter	0			1	
Räntekostnader	-79 159	-79 159		-81 090	-81 089
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		379 495			230 133
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>379 495</u>			<u>230 133</u>

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR		
	2019	Not	2018
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader	7 265 970	5	7 430 811
Mark	326 200		326 200
Inventarier	0	7 592 170 6	0 7 757 011
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Medlemsavgifter/hyror	0		4 397
Övriga fordringar	17		27
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	107 828	107 845 7	104 658 109 082
<b>Kassa och bank</b>		2 964 832	2 600 993
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>10 664 847</u>	<u>10 467 086</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatsskapital	444 240		444 240
Reservfond	0		0
Yttre reparationsfond	727 533	1 171 773	776 233 1 220 473
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat	1 419 801		1 140 968
Årets resultat	379 495	1 799 296	230 133 1 371 101
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut		6 889 248 8	7 156 200
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	266 952	8	266 952
Leverantörsskulder	254 621		230 986
Egna skatteskulder	5 028		8 027
Personalens källskatt	0		0
Sociala avgifter	0		16 831
Upplupna kostnader	106 882		76 961
Förskottsinsbetalda hyror/avg	171 047	804 530	119 555 719 312
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>10 664 847</u>	<u>10 467 086</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	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>Intäkter</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Årsavgifter, bostadsrätter	1 940 028	1 911 360
Hysesintäkter, lokaler	142 216	138 540
Hysesintäkter, parkering	57 275	57 000
Intäkter kabel TV	<u>119 340</u>	<u>119 340</u>
<b>SUMMA</b>	<b>2 258 859</b>	<b>2 226 240</b>
Övernattningsrum	10 530	10 600
Övriga intäkter	41 517	9 224
Påmnelseavgifter	<u>1 320</u>	<u>1 560</u>
<b>SUMMA</b>	<b>53 367</b>	<b>21 384</b>
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b><u>2 312 226</u></b>	<b><u>2 247 624</u></b>



**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Fastighetsskötsel, entreprenad	101 376	99 000
Fastighetsskötsel, extra tjänster	25 011	18 106
Obligatoriska besiktningar	21 725	21 339
EI	82 082	80 593
Värme	634 772	641 056
Vatten	123 361	109 023
Sophämtning	55 363	55 363
Försäkringar	49 399	48 052
Kabel-TV	119 670	118 924
Förbrukningsinventarier	4 820	14 247
Övriga förvaltningskostnader	24 747	29 282
Försäkringsärende (se not 2)	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>1 242 326</u>	<u>1 234 985</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2018 uppgick till maximalt 1.337 kr/lgh och för 2019 maximalt 1.377 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Arvoden till styrelsen	61 000	56 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Arvode till övriga medlemmar	4 000	5 000
Övriga ersättningar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	71 000	67 000
Sociala avgifter	<u>22 046</u>	<u>18 741</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>93 046</u>	<u>85 741</u>

**NOT NR 5**

**Fålhagen 28:6**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	59 701 000	46 147 000
Byggnadsvärde	28 701 000	24 947 000
Markvärde	<u>31 000 000</u>	<u>21 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>59 701 000</u>	<u>46 147 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	59 000 000	45 600 000
Lokaler	701 000	547 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Byggnader</b>	10 423 588	10 423 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 211 010	-3 059 006
Årets avskrivningar	<u>-152 004</u>	<u>-152 004</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 363 014	-3 211 010
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 060 574</u>	<u>7 212 578</u>
<b>Ytterdörrar 2005/2006</b>	385 114	385 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 881	-154 044
Årets avskrivningar	<u>-12 837</u>	<u>-12 837</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 718	-166 881
Utgående restvärde enligt plan	<u>205 396</u>	<u>218 233</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>7 265 970</u>	<u>7 430 811</u>

**NOT NR 6**

**Inventarier**

	<b>2019</b>	<b>2018</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>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	51 292	49 399
Comhem	30 661	29 915
UBC fastighetsskötsel	<u>25 875</u>	<u>25 344</u>
SUMMA	<u>107 828</u>	<u>104 658</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea Hypotek 3978 89 06680	2020-02-08	0,78%	3 110 591
Nordea Hypotek 3978 88 31044	2023-04-14	1,60%	2 454 208
Nordea Hypotek 3978 89 06699	2020-02-08	0,78%	<u>1 591 401</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>7 156 200</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-266 952
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>6 889 248</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024.12.31			5 821 440

NOT NR 10

Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	10 540 040	10 540 040

NOT NR 11

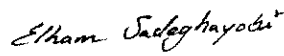
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Uppsala den 26 13 2020



Erika Svedebo




Elham Sadeghayobi



Stefan Sjölander

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den



Gunilla Brattberg



Ann-Christin Hellberg

# KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENINGEN PORT ARTHUR U.P.A.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2019.

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

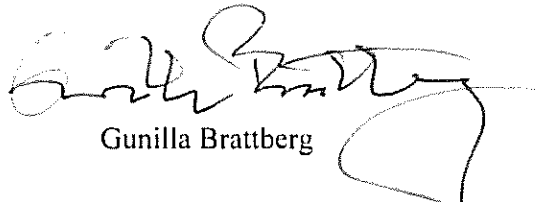
Granskning har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker:

- att föreningens resultaträkning och balansräkning per den 31/12 2019 fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2019.

Uppsala den ...26 mars 2020

  
Ann-Christin Hellberg

  
Gunilla Brattberg