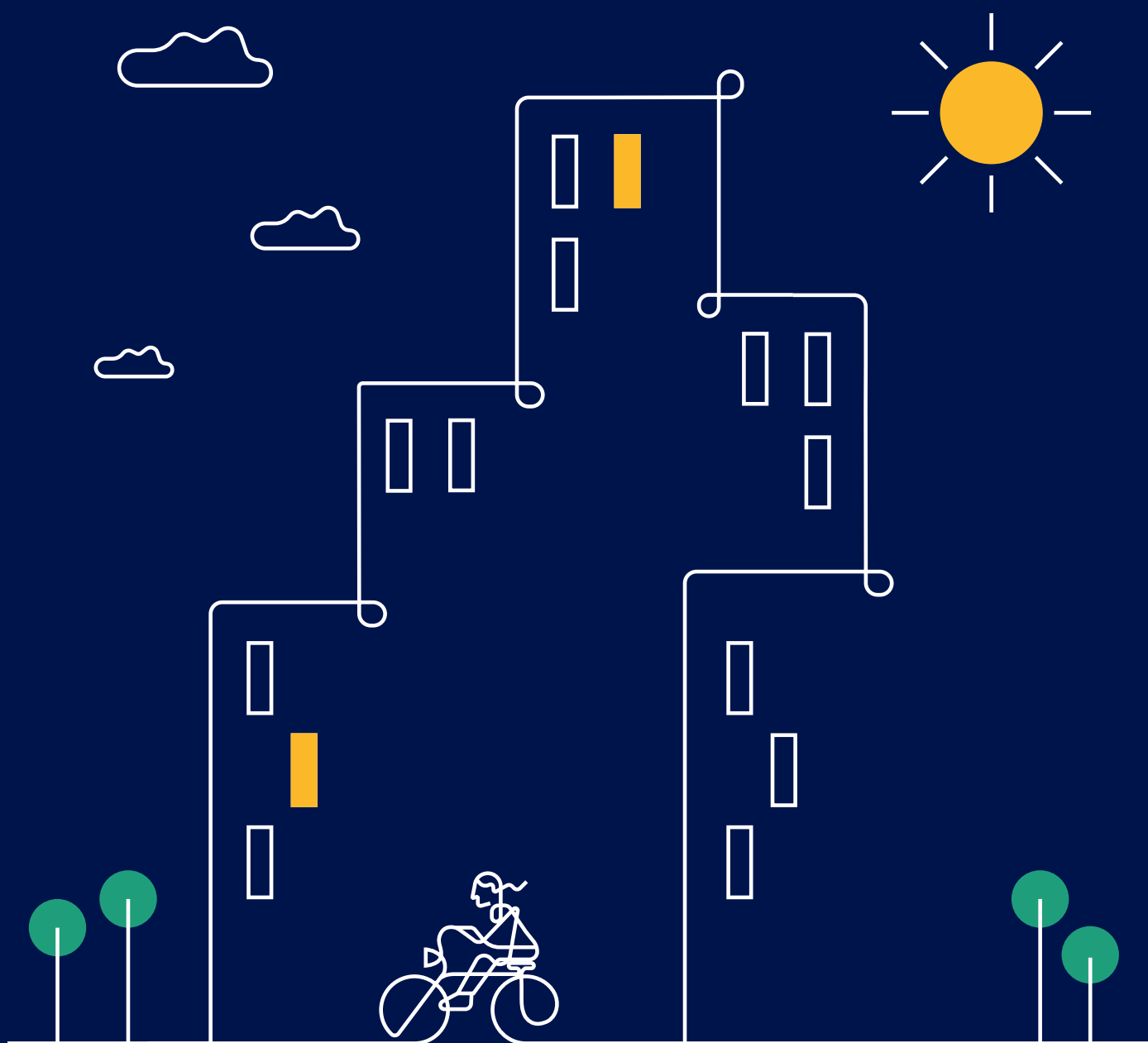




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till årsstämma

Medlemmarna i Bf Port Arthur kallas till årsstämma i föreningslokalen tisdagen den 8 april 2025 kl 18,30

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

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande på föreningsstämman
3. Val av protokollförare på stämman
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
6. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal styrelseledamöter
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Inlämnade motioner
19. Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges medlemmarna möjlighet att ta upp frågor som rör föreningen. Därefter serveras fika.

Uppsala april 2024

Välkommen till årsredovisningen för Kooperativa BF Port Arthur upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1930-02-15. Stadgar registrerades 2024-06-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÅLHAGEN 6	1930	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904-1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 64 lägenheter om totalt 3 565 kvm och 5 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 3812 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Thulin	Ordförande
Axel Olof Michael Norén Evelius	Styrelseledamot
Kristina Marklund	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas var för sig av ledamöterna

Revisorer

Jonathan Spånberger Nyman	Extern revisor	Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB
Andreas Bernlind	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som gäller från 2017 och till 2037,

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny belysning vid återvinningsstationen
OVK besiktning
Radonmätning med godkända värden
- 2022** ● Installation av radonsug o radonmätning
Värmejustering
- 2021** ● Renovering av skorstensfogar samt takarbeten
OVK och rengöring av imkanaler
- 2020-2021** ● Installerat ventilation i utvalda källarfönster
- 2020** ● Inköp av postboxar i trapphusen
Spolning av avloppsstammar
Målning golv i en lokal
- 2019-2021** ● Installerat 5 laddstolpar på parkeringen (10 uttag)
- 2019** ● Målning golv och fönsterbågar i två lokaler
- 2018** ● Ny trädgård mot Ymergatan
Byte av reglercentral och pumpar i UC
Renovering av hyreslokal
- 2017** ● Målning av alla portar på utsidan
Inköp av blomsterbåt
Byte av styrventil tappvarmvatten
- 2016** ● Renovering av föreningslokal
Renovering av tvättstuga (högra) och nya maskiner
- 2015** ● Arkivrum för föreningens handlingar
Ny gårdspump av sekelskiftesmodell
Nytt golv i föreningslokalen
Renovering och märkning av källarförråd
- 2013** ● Målning av fönster
Spolning av avloppsstammar
- 2010** ● Målning av trapphus
- 2007** ● Ny tvättstuga

- 2006** ● Byte av portar
- 1998** ● Vatten- och avloppsstammar
- 1993** ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

- 2025** ● Justering takpannor

Avtal med leverantörer

bredbandstelefoni, bredband och TV	Tele2
nyckelhantering	Certego
fjärrvärme	Vattenfall Värme
elnät	Vattenfall eldistribution
el, fast pris	Bodens Energi
vatten, avlopp och sophantering	Uppsala Vatten
återvinning sopor	ReturpappersCentralen
rörmokeri	Teubers Rör
teknisk förvaltning	Bredablick
ekonomisk förvaltning	Mediator

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översyn av stadgar, målning av portar, renovering av lokal vid torkrum., ny belysning i föreningslokalen samt brandskyddsåtgärder i källare har genomförts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 370 519	2 324 139	2 291 473	2 262 215
Resultat efter fin. poster	-181 740	151 287	-192 429	269 869
Soliditet (%)	40	41	34	33
Yttre fond	1 118 033	939 733	-	-
Taxeringsvärde	77 845 000	77 845 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	606	586	586	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	90	91	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 253	1 298	1 783	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 172	1 214	1 667	-
Sparande per kvm totalyta, kr	38	87	138	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	21	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	225	196	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	297	262	242	-
Räntekänslighet (%)	2,1	2,2	3,0	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Kommentar från styrelsen
Under 2024 gjordes en avgiftshöjning med 5 % från juni, den var grundad i att möta generella kostnadsökningar där bla räntan varit hög
För 2025 kommer avgiftshöjningen 2024 påverka ekonomin hela året, samtidigt som räntan har sjunkit
Det sammantaget gör att bedömningen och budgeten för 2025 blir positiv.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	444 240	-	-	444 240
Fond, yttre underhåll	939 733	178 300	-	1 118 033
Balanserat resultat	2 137 626	-27 013	-	2 110 613
Årets resultat	151 287	-151 287	-181 740	-181 740
Eget kapital	3 672 886	0	-	3 491 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 110 613
Årets resultat	-181 741
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 300
Totalt	1 750 572
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	150 658
Balanseras i ny räkning	1 901 230

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 370 519	2 324 139
Övriga rörelseintäkter	3	524	6 290
Summa rörelseintäkter		2 371 043	2 330 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 985 726	-1 586 345
Övriga externa kostnader	9	-159 437	-152 362
Personalkostnader	10	-73 549	-90 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 556	-174 556
Summa rörelsekostnader		-2 393 268	-2 003 913
RÖRELSERESULTAT		-22 225	326 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 743	20 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-198 258	-195 417
Summa finansiella poster		-159 515	-175 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-181 740	151 287
ÅRETS RESULTAT		-181 740	151 287

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 830 303	7 004 859
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 830 303	7 004 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 830 303	7 004 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 760	36 855
Övriga fordringar	14	433	1 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 371	154 760
Summa kortfristiga fordringar		174 564	193 581
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 650 075	1 834 361
Summa kassa och bank		1 650 075	1 834 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 824 639	2 027 942
SUMMA TILLGÅNGAR		8 654 942	9 032 801

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		444 240	444 240
Fond för yttre underhåll		1 118 033	939 733
Summa bundet eget kapital		1 562 273	1 383 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 110 613	2 137 626
Årets resultat		-181 740	151 287
Summa fritt eget kapital		1 928 874	2 288 913
SUMMA EGET KAPITAL		3 491 147	3 672 886
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 466 075	4 628 255
Leverantörsskulder		222 094	402 720
Skatteskulder		6 527	11 615
Övriga kortfristiga skulder		0	-1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	469 099	318 638
Summa kortfristiga skulder		5 163 795	5 359 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 654 942	9 032 801

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-22 225	326 516
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 556	174 556
	152 331	501 072
Erhållen ränta	38 743	20 189
Erlagd ränta	-198 258	-195 417
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 184	325 844
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 017	-87 418
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 940	114 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 107	352 789
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-162 180	-1 727 089
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-162 180	-1 727 089
ÅRETS KASSAFLÖDE	-184 287	-1 374 300
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 834 361	3 208 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 650 075	1 834 361

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Kooperativa BF Port Arthur upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år, byggnadskomponenter 10-30 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 026 151	1 968 696
Hysesintäkter lokaler	97 344	116 880
Hysesintäkter p-plats	71 750	70 700
Intäkter kabel-TV	133 900	119 340
El	17 100	21 850
Övernattnings-/gästlägenhet	4 670	2 550
Påminnelseavgift	1 680	660
Överlåtelseavgift	1 433	0
Andrahandsuthyrning	16 491	23 463
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 370 519	2 324 139

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	524	6 290
Summa	524	6 290

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	114 296	109 632
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 257	29 611
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 875	0
Sotning	0	8 598
Besiktningar	61 756	14 271
Brandskydd	-150	0
Gårdkostnader	2 838	0
Förbrukningsmaterial	1 039	0
Summa	190 911	162 112

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 463	22 003
Tvättstuga	4 374	0
Dörrar och lås/porttele	4 976	0
VVS	27 546	0
Vattenskada	10 006	0
Summa	73 365	22 003

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	150 808	7 062
Summa	150 808	7 062

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	86 674	81 210
Uppvärmning	858 926	746 577
Vatten	187 429	170 740
Sophämtning/renhållning	116 642	89 491
Summa	1 249 672	1 088 017

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 935	56 076
Kabel-TV	141 368	136 170
Fastighetsskatt	117 668	114 905
Summa	320 971	307 151

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	0	26 623
Revisionsarvoden extern revisor	28 175	0
Styrelseomkostnader	99	0
Fritids och trivselkostnader	481	0
Förvaltningsarvode enl avtal	87 864	87 364
Överlåtelsekostnad	2 866	0
Korttidsinventarier	0	14 806
Administration	39 215	23 569
Summa	159 437	152 362

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Lön	0	5 000
Boka om till 6421	0	6 500
Arbetsgivaravgifter	13 549	19 151
Summa	73 549	90 651

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	198 226	195 675
Kostnadsränta skatter och avgifter	32	-258
Summa	198 258	195 417

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 453 969	11 453 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 453 969	11 453 969
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 449 110	-4 274 554
Årets avskrivning	-174 556	-174 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 623 666	-4 449 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 830 303	7 004 859
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>326 200</i>	<i>326 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 845 000	35 845 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	77 845 000	77 845 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	307 935	307 935
Utgående anskaffningsvärde	307 935	307 935
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-307 935	-307 935
Utgående avskrivning	-307 935	-307 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	433	1 966
Summa	433	1 966

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 266	92 825
Förutbet fast skötsel	29 730	0
Förutbet försäkr premier	64 611	61 935
Förutbet kabel-TV	11 447	0
Förutbet bredband	24 317	0
Summa	135 371	154 760

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-05-12	3,41 %	2 793 759	2 854 047
Nordea	2025-04-15	4,65 %	1 672 316	1 774 208
Summa			4 466 075	4 628 255

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 688 525 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	23 006	0
Uppl kostn el	7 974	0
Uppl kostnad Värme	119 108	0
Uppl kostn räntor	27 167	0
Uppl kostn löner	66 000	66 000
Uppl lagstadgade soc avg	25 450	25 450
Uppl ränta bokslut	0	36 550
Förutbet hyror/avgifter	200 394	190 638
Summa	469 099	318 638

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 540 040	10 540 040
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	10 540 040	10 540 040

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brandskyddsbesiktning och sotning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Göran Thulin
Ordförande

Axel Olof Michael Norén Evelius
Styrelseledamot

Kristina Marklund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jonathan Spånberger Nyman
Extern revisor

Andreas Bernlind
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Kooperativa BF Port Arthur upa, org.nr 717600-5325.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kooperativa BF Port Arthur upa.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 revisionen använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kooperativa BF Port Arthur upa för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Andreas Bernlind
Internrevisor

Stadgar styrelsens förslag till ändringar i stadgarna 2025

1.

§ 1 Firma och ändamål

Styrelsen föreslår tillägget

Med andel i föreningen ska oskiljaktigt vara förenad sådan nyttjanderätt till i andelsbeviset angiven bostad så länge medlemmen fullgör sina skyldigheter mot föreningen enligt föreningens stadgar.

2.

§ 4 När en andel skall överlåtas har föreningen rätt att inköpa andelen till marknadsvärde. Beslut om sådant köp fattas av styrelsen. Medlem är skyldig att meddela styrelsen när andel är till salu.

Styrelsen föreslår att § 4 stryks. Detta förslag lyftes på Årsstämman 2024 och röstades igenom med erforderlig majoritet. I enlighet med våra stadgar krävs att motionen bifalles med 3/4 av idag närvarande röstberättigade medlemmar för att träda i kraft.

3.

§ 8 Medlemmen ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande förrådsutrymmen i gott skick.

Styrelsen föreslår följande tillägg samt tillse att gällande hemförsäkring finns

4.

§ 12 Medlemmen får inte utan styrelsens samtycke använda lägenheten för något annat ändamål än som bostad. *Utnyttjar ej medlemmen själv sin besittningsrätt har styrelsen rätt att säga upp medlemskapet.*

Styrelsens föreslår att den andra, här kursiverade meningen, **stryks**.

5.

§ 15 Förverkande, uppsägning mm

Styrelsen föreslår tillägg av **otillåtna ombyggnadsåtgärder** som skäl till förverkande (vilket innebär att föreningen är berättigad att säga upp medlemmen till avflyttning). I BrL anges detta sedan 1/1 2023.

Styrelsen föreslår också att punkter under §15 **numreras** för ökad tydlighet i läsning av stadgarna. Nedanstående punkter får nummer 1- 9 enligt följande ordning;

- Om medlemmen dröjer med att betala insats över två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om medlemmen dröjer med att betala årsavgift utöver två veckor från förfallodagen
- Om medlemmen utan styrelsens tillstånd upplåter lägenheten i andra hand

- Om lägenheten används i strid med §12 och avvikelser då är av väsentlig betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen
- Om medlem, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om medlem genom att inte inom rimlig tid underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten
- Om lägenheten vanvårdas eller om medlem eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt §6 vid lägenhetens begagnande
- Om medlemmen inte lämnar tillträde till lägenheten enligt §11 och han inte kan visa giltigt skäl för detta
- Om medlemmen inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Om lägenheten till väsentlig del används för näringsverksamhet eller annan verksamhet som, helt eller delvis, innebär brottsligt förfarande eller tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- Om medlem i övrigt bryter mot dessa stadgar

6.

§ 28 Beslutsförhet

Beslut är giltiga när styrelsen är ense.

Styrelsen föreslår att denna mening ersätts med; Som styrelsens beslut gäller den mening **för vilken mer än hälften av de närvarande röstat** eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder.

7.

§ 30 Räkenskapsår

Styrelsen skall även årligen, åtminstone i anslutning till det att årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet tillsammans med revisorerna och inventera övriga tillgångar samt i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av betydelse.

Styrelsen föreslår att meningen stryks.

8.

§31 Lägenhetsförteckning

Medlemmen har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den andel han innehar. *Utdraget skall dateras och undertecknas av styrelseledamot.*

Styrelsens föreslår att den andra, här kursiverade meningen, **stryks**.

9.

§ 34 Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämma

Styrelsen föreslår att ändra april till **maj** samt "senast tre veckor före föreningsstämma" till den **31 mars**.

10.

Styrelsen föreslår en ny paragraf gällande **Jäv**

§ 38a Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse.

Motioner inkomna till styrelsen

1. Säkerhet vid ytterdörrar och lägenhetsdörrar

Från: Ulrika Wallin<wallin.ulrika@gmail.com>

Till: Bf Port Arthur UPA, ÖA

Kopia: Jonas Salvador

Ämne: Motion - Ytterdörrar och lägenhetsdörrar

Ons 2025-02-26 13:24

Hej,

Lämnar här en motion om förbättrad säkerhet vid ytterdörrar och lägenhetsdörrar.

Eftersom det vid flertal tillfällen har varit inbrottsförsök där det har blivit åverkan på ytterdörrarna vill vi lämna in en motion om detta. Vi vill att det görs en genomgång och uppgradering av säkerheten gällande både ytterdörrar, lägenhetsdörrar, källardörrar och vindsdörrar.

Våra argument för detta är:

1. Vi känner obehag efter dessa inbrottsfall
2. Dörrarna förstörs
3. Lägenhetsdörrarna är i äldre skick och bristfälliga säkerhetsmässigt vilket ställer högre krav på att ytterdörrarna är bättre.
4. Alla ytterdörrar har i princip varit utsatta och dörr mot Ymergatan 6A är visuellt mest sönderbruten.

Uppsala den 2025-02-26

Med vänlig hälsning

Jonas Salvador, lgh 46, 47

Ulrika Wallin, lgh 48, 49

s 1 av 3

2. Säkerhet ytterdörrar

Från: Hanna Stephens<hanna_stephens@hotmail.com>

Till: styrelsen@bfportarthur.se

Ämne: Motion ytterdörrar

Mån 2025-03-17 17:04

Hej,

En sen motion men gör ett försök att detta tas upp under årsstämman. I och med att det är en del inbrott runtom i Uppsala så känns det viktigt att våra dörrar är säkra för att minska risken för att bryta sig in i våra lägenheter. Vi bor på lägsta våningen och vår lägenhetsdörr känns inte säker i och med att man kan se rakt in i vår hall och det känns väldigt lätt att bryta sig in med kofot eller dylikt. Vi bor i lägenhet 1002. När jag idag kikade på andra dörrar i vårt trapphus ser det lite olika ut. Vissa dörrar har en metall som skyddar, medan andra är lite mer intakta än vad vår dörr är.

Jag har svårt att säga hur säkra ytterdörrarna är till hela lägenhetshusen, men kanske vore det bra att generellt sätt göra en säkerhetsanalys av våra dörrar - både till husen samt till våra lägenheter.

Mvh,

Hanna.

3. Gemensamt Elavtal

Från: Nils Segerstedt<nils.segerstedt97@gmail.com>

Till: Styrelsen Bf Port Arthur

Ämne: MOTION GEMENSAMT EL AVTAL
20:40

Tis 2025-03-18

Hej!

Jag har hört att man kan ha ett gemensamt el avtal som förening. Det skulle vara en bra grej för att minska kostnaden för alla som bor här

4. Uthyrning

Från: Marko Simeunovic<markoscope@gmail.com>

Till: Styrelsen Bf Port Arthur

Ämne: A request

Mån 2025-03-17 21:40

Se separat bifogad pdf.

Suggestion to Port Arthur

With this letter we as the longtime residents of Port Arthur would like to give a suggestion. Namely the world is in constant political, economical and social change and so are the needs of people.

As the loans for apartments and general prices has increased yet the overall salaries has remained unchanged for most of people.

We are enjoying living in this beautiful building and would like to continue doing so. However there are some aspects that might need reassessment and your understanding.

For many years there has been a trend of renting apartment via AirBnB in the world. It has been a very solid and trustworthy way to rent one's apartment for short term.

Therefore we would like to kindly ask you to consider a possibility to give each resident of Port Arthur a option to rent one's apartment on AirBnB. Since the platform is functioning very well, it is easy to choose decent, tidy and respectful guests with high reviews and recommendations. In this way, we could keep the safety and order in the building. Apartment should never be misused such as only for business renting purposes and this should be clear to everyone. The renting should be limited only for short periods for example if owner is on a trip, vacation etc.

As this thought is coming from many interested residents, we would very much appreciate if you could allow us this possibility

Sincerely

Marko D. Simeunovic
5G
Port Arthur

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

