

# Årsredovisning

för

## Bf Port Arthur UPA

717600-5325

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bf Port Arthur UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsföreningen Port Arthur UPA registrerades 1930. 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har under 2021 haft följande sammansättning:

#### För tiden 1 jan-22 april

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

#### För tiden 22 april-31 dec

Elham Sadeghayobi	ordförande
Erika Abrahamsson	ledamot
Axel Bolinder	ledamot
Jonatan Johansson	ledamot
Kristina Marklund	ledamot
Stig Elnrud	suppleant
Jonas Salvador	suppleant

### Revisorer

Frida Kasselstrand	revisor
Julia Sandgren	revisor
Edward Fitzgerald	revisorssuppleant

### Valberedning

Gunilla Brattberg och Ulrika Wallin.

### Stämman och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-22. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten och ett extrasammanträde.

### Fastigheten

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

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

1 rum o kök	48 st.
2 rum o kök	7 st.
3 rum o kök	9 st.
4 rum o kök	1 st.
5 rum o kök	1 st.
Lokaler	5 st.
Parkeringsplatser	17 st.

Total bostadsyta uppgår till	3 565 kvm
Total lokalyta uppgår till	247 kvm
Total tomtyta uppgår till	4 024 kvm

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar:

- Bastu/dusch/bad
- Gemensamhetslokal med köksdel
- Övernattningslägenhet utan kök
- Vävstuga
- Tvättstugor, torkvindar, torkrum och mangelrum
- Snickarbod

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### **Förvaltning och försäkring**

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

UBC Teknisk Förvaltning anlitas för den tekniska förvaltningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Avtal**

Föreningen har avtal med följande företag:

ComHem	bredbandstelefon, bredband och TV
Certego	nyckelhantering
Vattenfall Värme	fjärrvärme
Vattenfall Eldistribution	elnät
Bodens Energi	el
Uppsala Vatten	vatten, avlopp och sophantering
Teubers Rör AB	rörmokeri
Suez	sophämtning

### **Genomfört underhåll**

- Omläggning av tak	1993
- Vatten- och avloppsstammar	1998
- Byte av portar	2006
- Ny tvättstuga	2007
- Målning av trapphus	2010
- Målning av fönster	2013
- Spolning av avloppsstammar	2013
- Arkivrum för föreningens handlingar	2015
- Ny gårdspump av sekelskiftesmodell	2015
- Nytt golv i föreningslokalen	2015
- Renovering och märkning av källarförråd	2015
- Renovering av föreningslokal	2016
- Renovering av tvättstuga (högra), nya maskiner	2016
- Målning av alla portar på utsidan	2017
- Inköp av blomsterbåt	2017
- Byte av styrventil tappvarmvatten	2017
- Ny trädgård mot Ymergatan	2018
- Byte av reglercentral o pumpar i UC	2018
- Renovering av hyreslokal	2018
- Målat golv och fönsterbågar i två lokaler	2019
- Installerat två st laddstolpar parkering	2019
- Installerat ventilation i utvalda källarfönster	2020
- Inköp av postboxar i trappuppgångarna	2020
- Spolning av avloppsstammar	2020

- Målat golv i en lokal	2020
- Installation av ventiler i utvalda källarfönster	2021
- Installerat 4 st. laddstolpar (dvs 8 st. laddplatser)	2021
- Renovering av skorstensfogar samt takarbeten	2021
- OVK och rengöring av imkanaler	2021

### **Underhållsplanering**

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig från 2018 till 2037.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Installation av ventiler i utvalda källarfönster.

Installerat 4 st. laddstolpar med vardera två eluttag, vilket möjliggör laddning av ytterligare 8 bilar.

Renovering av skorstensfogar.

Takarbete, bytt ut plåt runt 2 st. takfönster samt ersatt vattenskadad plank på torkvind.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rengöring av imkanaler i kök och badrum.

Elupphandling med Bodens Energi.

Gemensam vår- och höststäddag, samt glöggmingel på första advent.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Installation av radonsug och kontrollmätning av radon i ca 20 % av alla lägenheter.

Installation av nya brandvarnare.

Fortsatt renovering av skorstensfogar och komplettera fogar på fasad.

### **Medlemsinformation**

Under året har 12 st överlåtelse av andel i bostadsförening skett (föregående år 8 st.).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	120 st.
Antal tillkommande medlemmar:	18 st.
Antal avgående medlemmar:	20 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	118 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning 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 var under detta år 5 st.

### **Föreningens ekonomi**

Kostnaden för fastighetens underhåll uppgick till 119 tkr, varav reparationer var 56 tkr.

Föreningen har under året amorterat 266 952 kr (4 %) av föreningens ingående skuld.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 262	2 293	2 259	2 226
Resultat efter finansiella poster (tkr)	270	467	379	230
Soliditet (%)	33,1	31,7	27,9	24,7
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta (kr)	552	552	552	536
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 858	1 932	2 007	2 082
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4
Sparande per kvm total yta (kr) *	121	182	167	165

\* Se redovisningsprinciper för definition.

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	444 240	905 833	1 620 996	473 090	<b>3 444 159</b>
Disposition av föregående års resultat:		178 300	294 790	-473 090	<b>0</b>
Årets resultat				269 869	<b>269 869</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>444 240</b>	<b>1 084 133</b>	<b>1 915 786</b>	<b>269 869</b>	<b>3 714 028</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 915 786
årets vinst	269 869
	<b>2 185 655</b>

disponeras så att	
Till yttre reparationsfonden avsättes	178 300
i ny räkning överföres	2 007 355
	<b>2 185 655</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2021-12-31</b>	<b>-2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 262 215	2 308 405
Övriga intäkter		187	3 562
	<b>2</b>	<b>2 262 402</b>	<b>2 311 967</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	3	-21 622	-54 769
Driftskostnader	4	-1 513 204	-1 316 676
Övriga externa kostnader	5	-106 086	-126 634
Personalkostnader	6	-114 537	-97 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-170 508	-164 841
		<b>-1 925 957</b>	<b>-1 760 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 445</b>	<b>551 790</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 576	-77 758
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>269 869</b>	<b>473 090</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>269 869</b>	<b>473 090</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>269 869</b>	<b>473 090</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7, 8	7 353 971	7 427 329
		<b>7 353 971</b>	<b>7 427 329</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 353 971</b>	<b>7 427 329</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		2 224	9 437
Övriga fordringar		1 912	1 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 848	111 262
		<b>144 984</b>	<b>122 611</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		3 383 955	3 321 529
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 528 939</b>	<b>3 444 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 882 910</b>	<b>10 871 469</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

444 240

444 240

Fond för yttre underhåll

1 084 133

905 833

**1 528 373**

**1 350 073**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 915 786

1 620 996

Årets resultat

269 869

473 090

**2 185 655**

**2 094 086**

**Summa eget kapital**

**3 714 028**

**3 444 159**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

1 847 256

6 622 296

**Summa långfristiga skulder**

**1 847 256**

**6 622 296**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

4 775 040

266 952

Leverantörsskulder

263 533

228 270

Aktuella skatteskulder

8 931

6 921

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

274 122

302 871

**Summa kortfristiga skulder**

**5 321 626**

**805 014**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 882 910**

**10 871 469**



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Följande avskrivningsprocent 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Årsavgiften för bostadsrätter i dec \* 12 delat med kvm bostadsrättsyta.

Bankskuld per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala lån den 31/12 delat med kvm bostadsrättsyta.

Räntekänslighet

Räntebärande skuld 31/12 delat med redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 3 % ökning av årsavgiften om alla andra kostnader är lika.

Sparande per kvm total yta (kr)

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

## Not 2 Föreningens intäkter

	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 968 696	1 968 696
Kabel TV mm	119 340	119 340
Hysesintäkter, lokaler	74 898	129 866
Reduktion hyra	0	-11 368
Hysesintäkter, parkeringsplats	77 100	82 450
El, laddstolpar	9 745	0
Övernattningsrum	4 150	4 271
Andrahandsupplåtelseavgift	7 506	14 190
Påminnelseavgifter och övriga intäkter	967	4 522
	<b>2 262 402</b>	<b>2 311 967</b>

## Not 3 Planerat underhåll

	2021	2020
Underhåll	21 622	54 769
	<b>21 622</b>	<b>54 769</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, entreprenad	104 500	103 500
Fastighetsskötsel, extra tjäns	13 362	8 381
Obligatoriska besiktningar	65 813	1 750
Reparationer	55 860	25 483
El, fastighet	78 986	77 253
Uppvärmning	681 433	604 703
Vatten	176 452	163 602
Sophämtning	60 456	55 313
Fastighetsförsäkringar	48 439	51 292
Kabel-TV, internet	123 141	122 646
Fastighetsavgift/-skatt	104 763	102 753
	<b>1 513 205</b>	<b>1 316 676</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	0	8 803
Redovisningstjänster	80 780	78 424
Övriga förvaltningskostnader	24 056	31 907
Konsultarvoden	1 250	7 500
	<b>106 086</b>	<b>126 634</b>

## Not 6 Arvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	75 000	61 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Lagstadgade arb.giv.avg.	28 537	25 257
	<b>114 537</b>	<b>97 257</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	11 356 819	11 356 819
Inköp - laddstolpar	97 150	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 453 969</b>	<b>11 356 819</b>
Ingående avskrivningar	-3 929 490	-3 764 649
Årets avskrivningar	-170 508	-164 841
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 099 998</b>	<b>-3 929 490</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 353 971</b>	<b>7 427 329</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 701 000	28 701 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	<b>59 701 000</b>	<b>59 701 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	307 935	307 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>307 935</b>	<b>307 935</b>
Ingående avskrivningar	-307 935	-307 935
Årets avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-307 935</b>	<b>-307 935</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea 3979 82 81349	0,61	2022-05-10	2 982 319	3 046 455
Nordea 3978 88 31044	1,60	2023-04-14	2 114 208	2 284 208
Nordea 3979 82 81357	0,61	2022-05-10	1 525 769	1 558 585
			<b>6 622 296</b>	<b>6 889 248</b>
Kortfristig del av långfristig skuld *			4 775 040	266 952

\* Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår, samt nästa års förväntade amortering.

\* Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än 2026-12-31: 5 287 536 kr

## Not 10 Ställda säkerheter


	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 540 040	10 540 040
	<b>10 540 040</b>	<b>10 540 040</b>

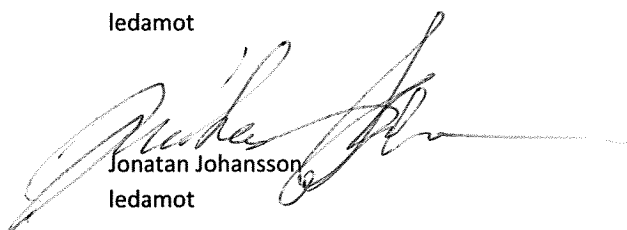
UNDERSKRIFTER


Uppsala den 11 / 1 / 2022

  
Elham Sadeghayobi  
ordförande

  
Erika Abrahamsson  
ledamot

  
Axel Bolinder  
ledamot

  
Jonatan Johansson  
ledamot

  
Kristina Marklund  
ledamot

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 / 1 / 2022

Frida Kasselstrand  
Revisor



Julia Sandgren  
Revisor



**KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENINGEN PORT ARTHUR U.P.A.  
REVISIONSBERÄTTELSE**

Vi har granskat föreningen räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2021.

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 2021 fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2021.

Uppsala den 11/4 2022



Frida Kasselstrand



Julia Sandgren

Motion till årsstämman i BF Port Arthur 28 april 2022

*Förslag till ändring i föreningens stadgar så att varje myndig medlem i BF Port Arthur ska vara valbar som ledamot i styrelsen*

Enligt § 26, sista raden i stadgarna för BF Port Arthur gäller idag följande:

”Valbar är endast myndig person som är medlem i föreningen och bosatt i föreningens fastighet”.

På grund av det höga kostnadsläget är det idag vanligt att flera personer gemensamt äger en lägenhet, t ex barn och föräldrar inom samma familj. Samtliga delägare ska söka och beviljas medlemskap i föreningen, för att köpet ska vara giltigt. Konsekvensen blir ofta att inte samtliga delägare bor i lägenheten, utan en eller flera bor på annat håll.

Enligt § 23 ”svarar styrelsen för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter”.

Samtliga medlemmar i föreningen har både ansvar och personligt intresse av att förvalta fastigheten, även de som är bosatta på annan adress. Att medverka i styrelsearbetet och därigenom bygga kunskap om fastigheten och dess skötsel är ett givet sätt att utöva detta ansvar. Ett beviljat medlemskap måste därför åtföljas av möjlighet för samtliga invalda medlemmar att medverka i styrelsearbetet.

Med hänvisning till ovanstående föreslås att lydelsen i § 26 ändras som följer:

”Valbar är myndig person som är medlem i föreningen”.

Uppsala, den 4 april 2022

  
Gunilla Brattberg

  
Ulrika Wallin

Styrelsen tillstyrker stadgeändring i enlighet med motionen ovan och mot bakgrund av den motivering som lämnas däri. Vi föreslår dock att en begränsning införs enligt vilken styrelsen aldrig till mer än högst [bråktal] får bestå av personer ej bosatta på fastigheten.

*Styrelsen BF Port Arthur, 12 april 2022*