

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen PORT ARTHUR UPA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2002.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades och nuvarande stadgar registrerades hos PRV.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÅLHAGEN 28:6	1930	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Skandia/If. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling.

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via Utfors 0,5 Mbps, 2 Mbps eller 10 Mbps.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes år 1904 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 797 kvadratmeter, varav 3 565 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 232 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 3 objekt med hyresrätt. Dessa objekt består av både bostäder och lokaler.

#### Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
53	7	7	1

### Medlemmar

Under räkenskapsåret har 0 nyupplåtelse gjorts.

Av föreningens 68 medlemslägenheter har under året 9 överlåtit.

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 mer än två år krävs föreningsstämmans medgivande.

Medlemmar som har hyrt ut i andra hand:

Mikhail Roudine Trapp C (Mirjana McVanin), Malin Fäldt-Lagerros Trapp A (Sara Gotthardsson), Mattias Prage, Trapp G (Johan Östlund) och Fam Andersson Trapp F (Towe Östergård).

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning

Följande har skötts i egen regi:

- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal som föreningen har tecknat är:

Typ	Leverantör
Fastighetsskötsel	UBC

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Odd Fries	Ordförande
Roger Persson	Sekreterare
Tatjana Stjeltjkova	Ledamot
Mikael Jansson	Suppleant
Robin Jones	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisorer har varit:

Lars Secher	Ordinarie
Marianne Wartoft	Ordinarie
Emma Perols	Suppleant

### Valberedning

Valberedning har varit Karl Tideman, Max Wiklund.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2002-04-23.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Under året har en extra stämma genomförts då vi godkände första omgångens ändring i stadgarna: att styrelsen skall, utöver besluta som nuvarande stadgar skriver, sätta årsavgiften.

Under året har fastigheten konditionsbesiktigas och en underhållsplan tagits fram. Planen sträcker sig tio år framåt i tiden.

I våras bytte föreningen hyresgäst i lokal 604 till Gästrike Stål AB.

Under våren upptäcktes att skorstenskanalerna var i dålig kondition och eldningsförbud infördes i väntan på att omfattningen klargjordes. Reparationer av skorstenskanalerna har kommit igång under 2002 och repareras av Linds Kakelugnsmakeri. Åtevärderna kommer att fortsätta under 2003.

Under augusti-september har också fastighetens fönster utmed Ymergatan och Salagatan målats på utsidan.

**Medlemmar som flyttat in:**

Jens Nylander, Fam Andersson, Henrik Lundegren, Viveka Herlin, Daniel Skaborn, Anders Öström, Krister Bergström, Jonas Andersson och Thor Svensson.

**Medlemmar som flyttat ut:**

Leo Stenqvist, Jenny Hellman, Jens Nylander, Fam Sundelin, Fam Göthberg, Ann Gustavsson, Malin Eriksson.

Under året har Greta Eriksson lämnat föreningen. Greta har varit med ända från start feb 1929. Siw Karlsson var på begravningen och lade en krans från föreningen.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Under år 2003 planeras en ny maskinpark i tvättstuga gul. Den kommer bestå av tvättmaskiner och torktumlare, dock ej centrifug då detta numera finns inbyggt i tvättmaskiner.

Dessutom finns planer på nya källsorteringsmoduler för att förenkla källsorteringen i fastigheten.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi redovisas i resultat- och balansräkningen samt diverse cirkeldiagram längre fram.

**Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat:	-193 560,80
och balanserad vinst	115 279,48
summa	-78 281,32

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2002**

**2001**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 662 730	1 584 260
Övriga rörelseintäkter		<u>45 127</u>	<u>37 029</u>
		<b>1 707 857</b>	<b>1 621 289</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetsskötsel	Not 2	-80 079	-74 236
Reparationer		-67 151	-33 499
Taxebundna kostnader		-560 835	-525 340
Övriga driftskostnader		-70 630	-57 087
Fastighetsskatt		-86 715	-75 095
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 692	-71 788
Personalkostnader		-70 940	-58 869
Avskrivningar och nedskrivningar		<u>-173 030</u>	<u>-160 050</u>
		<b>-1 171 073</b>	<b>-1 055 964</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**536 784**

**565 325**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 893	32 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-591 858</u>	<u>-598 811</u>
		<b>-561 965</b>	<b>-565 925</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-25 181**

**-600**

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>-168 380</u>	<u>-145 950</u>
		<b>-168 380</b>	<b>-145 950</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-193 561**

**-146 550**



		<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 7	408 412	452 125
TR fonden		<u>54 945</u>	<u>57 206</u>
		<b>485 357</b>	<b>509 331</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>10 017 227</u>	<u>10 130 961</u>
		<b>10 017 227</b>	<b>10 130 961</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		113 734	109 149
Leverantörsskulder		141 808	120 943
Skatteskulder		11 686	
Upplupna kostnader	Not 9	198 631	127 230
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>66 023</u>	<u>66 648</u>
		<b>531 882</b>	<b>423 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>11 383 425</b>	<b>11 628 781</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		10 540 000	10 540 000
Ställda panter för föreningens lån		10 130 961	10 240 110
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Vad gäller föreningens reparationsfond görs avsteg mot årsredovisningslagen i avvaktan på besked från bokföringsnämnden.

Benämningen dispositionsfond existerar inte i årsredovisningslagen. För att följa lagen har därför dispositionsfonden bokats om till balanserat resultat. Någon stadgeändring behövs inte.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2002	2001
Byggnad	annuitetsplan	annuitetsplan
Tvättstuga	10,0%	10,0%
Kabel-TV/satellit-TV	12,5%	10,0%
Bredband	10,0%	10,0%
Inventarier	20,0%	33,3%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2002	2001
<b>NOT 1</b>		
<b>ÅRSVIGIFTER, HYROR</b>		
Årsavgifter	1 567 944	1 509 852
Hyror	94 786	74 408
	<b>1 662 730</b>	<b>1 584 260</b>

### NOT 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	65 044	58 472
Gård	4 909	6 094
Serviceavtal	1 353	1 638
Förbrukningsmateriel	2 520	1 778
Avhärtningskostnader	6 254	6 254
	<b>80 079</b>	<b>74 236</b>

##### Reparationer

Tvättstuga	11 791	4 664
Fritidslokal		216
Bastu	1 685	

Trapphus		1 139
Portar	4 005	
Lås	5 498	4 521
VVS	19 275	2 504
Ventilation	825	1 500
Elinstallationer	1 315	1 053
Centralantenn		988
Bredband		250
Tak	22 000	
Fönster	882	1 100
Konsult	20 250	15 564
Vattenskada	1 625	
Övrigt	74 912	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-96 912	
	<b>67 151</b>	<b>33 499</b>
Fönster	115 181	
Ianspråktagande föreningens reparationsfond	-115 181	
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	45 422	37 940
Värmekostnader	408 067	380 091
Vattenkostnader	69 044	73 861
Sophämtning	37 152	20 420
Grovsopor		4 024
Snöröjning	1 150	6 673
Klottersanering		2 331
	<b>560 835</b>	<b>525 340</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	25 798	16 941
Kabel-TV/Satellit-TV		39 646
Kabel-TV	41 582	
Bredband	3 250	500
	<b>70 630</b>	<b>57 087</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>86 715</b>	<b>75 095</b>
<b>Övriga förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 025	1 200
Telefon	2 206	2 133
Trivselkostnader (inne)	1 689	5 117
Studieverksamhet	2 738	4 950
Förvaltningsarvode	39 998	39 060
Arvode SBC övrigt		1 875
Juridik		2 500
Administration	4 301	7 824
Korttidsinventarier	2 325	1 519
Avgift till organisationer	5 610	5 610
Övriga driftskostnader	800	
	<b>61 692</b>	<b>71 788</b>

	2002	2001
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	50 000	36 500
Löner och arvoden	5 000	9 200
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	51	
Sociala kostnader	15 889	12 550
Övriga personalkostnader		619
	<u>70 940</u>	<u>58 869</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	117 000	111 000
Förbättringar	52 150	44 035
Inventarier	3 880	5 015
	<u>173 030</u>	<u>160 050</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 171 073</b>	<b>1 055 964</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	11 230 721	11 035 867
Nyanskaffningar		194 854
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 230 721</u>	<u>11 230 721</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 007 865	-852 830
Årets avskrivningar enligt plan	-169 150	-155 035
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-1 177 015</u>	<u>-1 007 865</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 053 706</b>	<b>10 222 856</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	326 200	326 200
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 084 000	9 611 000
Taxeringsvärde mark	5 754 000	4 984 000
	<u>16 838 000</u>	<u>14 595 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	16 333 000	14 171 000
Lokaler	505 000	424 000

<b>NOT 4</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	67 459	67 459
Utgående anskaffningsvärde	67 459	67 459
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-59 699	-54 684
Årets avskrivningar enligt plan	-3 880	-5 015
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-63 579	-59 699
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 880</b>	<b>7 760</b>
<b>NOT 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>02-12-31</b>	<b>01-12-31</b>
Svensk Kabel TV	10 618	10 173
UBC	17 715	15 495
Uppsala Kommun Tekniska Kontoret	8 608	
Länsförsäkringar	55 309	
	<b>92 250</b>	<b>25 668</b>
<b>NOT 6</b>	<b>Enligt</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>stämman</b>	
	<b>beslut</b>	
	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	444 240	444 240
Reservfond	5 000	5 000
	<b>449 240</b>	<b>449 240</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Dispositionsfond	-50 000	50 000
Balanserad vinst	115 279	211 829
Årets resultat	-193 561	-146 550
	<b>-78 281</b>	<b>115 279</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>370 959</b>	<b>564 519</b>
	<b>2002</b>	<b>2001</b>
<b>NOT 7</b>		
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Föreningens reparationsfond</b>		
Vid årets början	452 125	6 175
Årets avsättning	168 380	145 950
Ianspråkstagande	-212 093	
Vid årets slut	<b>408 412</b>	<b>452 125</b>
<b>TR Fonden</b>		
Vid årets början	57 206	66 600
Ianspråkstagande	-2 261	-9 394
Vid årets slut	<b>54 945</b>	<b>57 206</b>

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

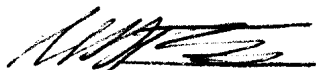
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	02-12-31	02-12-31	01-12-31	
Spintab	5,90%	3 925 924	3 955 513	2014-05-05
Spintab	5,62%	3 939 412	3 956 472	2009-03-05
Spintab	5,93%	2 265 625	2 328 125	2014-05-05
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		10 130 961	10 240 110	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 130 961</b>	<b>10 240 110</b>	
<b>Avgår kortfristig del</b>		<b>-113 734</b>	<b>-109 149</b>	
		<b>10 017 227</b>	<b>10 130 961</b>	

NOT 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	02-12-31	01-12-31
Styrelsearvoden	36 000	29 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	11 815	9 280
Vattenfall	69 289	
Ragn-Sells	1 009	
UBC		7 735
Låneränta	80 518	81 215
	<b>198 631</b>	<b>127 230</b>

Uppsala den 8 / 4 2003.



Odd Fries



Roger Persson

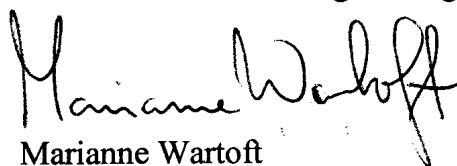


Tatjana Stjeltjkova

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2003.



Lars Secher



Marianne Wartoft