

Årsredovisning

Bf Port Arthur UPA

Org.nr 717600-5325

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse 2010

Fastigheten

Bostadsföreningen Port Arthur UPA registrerades 1930.02.15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006.11.10 hos Bolagsverket. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 28:6 med gatuadresserna Frodegatan 5 A-H samt Ymergatan 6 A-B i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförda 1904-1905 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar samt 18 parkeringsplatser.

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	50 st	
2 rum och kök	7 st	
3 rum och kök	8 st	
4 rum och kök	1 st	
5 rum och kök	1 st	
Lokaler	5 st	
Parkeringsplatser	18 st	
Total bostadsyta uppgår till		3 565 m ²
Total lokalyta uppgår till		247 m ²

I fastigheten finns även följande gemensamhetsanläggningar:

- Bastu
- Gemensamhetslokal
- Övernattninglägenhet utan kök

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002.06.01 och sträcker sig fram till 2015.05.31. Underhållsplanen uppdaterades 2006.

Genomfört underhåll

Portbyte	2005-2006
Ny tvättstuga	2007
Trapphusmålning	2010

Styrelsen 2010

Lars Bondeson	Ordförande
Jérémie Bonhomme	Kassör
Vera Söderberg	Sekreterare
Andreas Backlund	Suppleant
Dan-Marcus Pethrus	Suppleant

Revisorer

Gunilla Strömblad	revisor
Gunilla Brattberg	revisor

Valberedning

Fredrik Axelsson
Jérémie Bonhomme

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2010.04.26. Styrelsen har under 2010 haft 7 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

UBC Teknisk Förvaltning (fastighetsskötsel) Com Hem AB (kabel-TV och bredband), Swesafe (nyckelhantering), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Vattenfall Eldistribution (elnät), Kraft & Kultur (el fr.o.m. 091001), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelser

Under 2010 har 10 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 16 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 mer än två år krävs föreningsstämmans medgivande.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 430 630 kr, varav reparationer 12 092 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Engbergs Måleri, målning av trapphus	387 500 kr
--------------------------------------	------------

Avgiftsändringar

Årsavgifter, garage och p-platser har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 107	2 088	2 098	2 079	2 118
Rörelseresultat (tkr)	109	526	691	756	841
Balansomslutning (tkr)	10 157	10 558	11 056	11 045	11 030
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	536	536	536	536	536

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2010.12.31 uppgick till 29 438 179 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2010

Under året har samtliga trapphus målats i en färgsättning och med ett utförande som återgår på ursprunget från 1904-05.

Brandskyddet har förbättrats genom seriekopplade brandvarnare i källaren, brandsläckare i anslutning till hyreslokalerna samt installation av 3 st branddörrar.

Takpannorna har setts över och kompletterats efter vinterns snöoras.

En ny trädgårdsmöbel till uteplatsen har inköpts, bestående av soffa, två karmstolar, bord samt parasoll.

Verksamheten under kommande år

Under 2011 skall samtliga trapphus förses med takarmatur av äldre och mer enhetligt slag. Provexemplar från Karlskrona lampfabrik har inköpts.

Fasadens fönster mot innergården kommer att ses över och ev. upphandling av målning kommer att ske om åtgärden anses behövlig. I annat fall kan styrelsen tänkas avvakta med fönsterrenoveringen ännu ett år.

Förnyade försök kommer att göras för att hyra ut de lokaler i källaren som fortfarande är outhyrda.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	411 308
Årets resultat	<u>-287 413</u>
	123 895

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	37 306
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-394 100
Till balanserat resultat överföres	<u>480 689</u>
	123 895

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2009	
	2010	Not		
Årsavgifter	1 911 360		1 911 372	
Hysesintäkter	120 600	2 031 960 1	100 750	2 012 122
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		75 124		75 989
SUMMA INTÄKTER		2 107 084		2 088 111

RÖRELSENS KOSTNADER**Kostnader för fastighetsförvaltning**

Driftskostnader	-1 137 948	2	-990 486	
Administrationskostnader	-53 563		-51 000	
Fastighetsskatt/avgift	-92 619	-1 284 130 3	-90 354	-1 131 840

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-12 092		-43 819	
Planerat underhåll	-418 538	-430 630	-101 588	-145 407

Personalkostnader

	-74 350	4		-76 223
--	---------	----------	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader och renoveringar	-189 740	5	-189 740	
Inventarier	-19 270	-209 010	-19 270	-209 010

RÖRELSERESULTAT

	108 964			525 631
--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	3 604		15 546	
Räntekostnader	-399 981	-396 377	-410 781	-395 235

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-287 413			130 396
--	----------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT

	-287 413			130 396
--	-----------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2010	Not	2009	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	8 749 539	5	8 939 279	
Mark	326 200		326 200	
Inventarier	19 270	9 095 009	38 540	9 304 019
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Långfristiga värdepappersinnehav		0		3 500
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	0		0	
Övriga fordringar	253		8 665	
Förutb. kostnader och uppl. intäkter	73 744	73 997 6	32 883	41 548
Kassa och bank		<u>987 809</u>		<u>1 208 447</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 156 815</u>		<u>10 557 514</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	444 240	7	444 240	
Reservfond	5 000		5 000	
Yttre reparationsfond	570 299	1 019 539	541 299	990 539
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	411 308		309 913	
Årets resultat	-287 413	123 895	130 396	440 309
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		8 425 142 8		8 653 377
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	195 753		156 252	
Medlemmarnas reparationsfond	5 350		5 350	
Leverantörsskulder	96 576		144 279	
Egna skatteskulder	9 805		15 794	
Personalens källskatt	735		2 400	
Sociala avgifter	769		2 513	
Upplupna kostnader	191 253	9	60 271	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	87 998	588 239	86 430	473 289
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>10 156 815</u>		<u>10 557 514</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		10 540 040		10 540 040
Ansvarsförbindelser		Inga		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

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 489 503 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.

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyra parkering	30 600	30 750
Hyra lokal	<u>90 000</u>	<u>70 000</u>
SUMMA	<u>120 600</u>	<u>100 750</u>

NOT NR 2

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsskötsel	83 335	83 556
Fastighetsskötsel, extra tjänster	17 859	31 495
Obligatoriska besiktningar	2 060	3 528
El	71 671	72 986
Värme	682 231	518 449
Vatten	93 553	80 111
Sophämtning	54 994	54 605
Försäkringar	32 883	33 202
Kabel-TV	72 331	71 568
Förbrukningsinventarier	7 508	799
Övriga fastighetskostnader	<u>19 523</u>	<u>40 187</u>
SUMMA	<u>1 137 948</u>	<u>990 486</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1929 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2009 uppgick till maximalt 1.272kr/lgh och för 2010 maximalt 1.277 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4**Personalkostnader**

	Arvode revision	
	2010	2009
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>

Löner och arvoden

	2010	2009
Styrelsen	40 000	46 000
Övriga anställda	<u>12 575</u>	<u>8 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	52 575	54 000
Sociala avgifter	<u>17 775</u>	<u>18 223</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>70 350</u>	<u>72 223</u>

Under året har föreningen haft 1 (1) person anställd, varav 0 (0) kvinnor.

NOT NR 5**Fålhagen 28:6**

	2010	2009
Taxeringsvärde:	37 306 000	28 913 000
Byggnadsvärde	24 106 000	19 113 000
Markvärde	<u>13 200 000</u>	<u>9 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>37 306 000</u>	<u>28 913 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	36 600 000	28 400 000
Lokaler	706 000	513 000

Bokfört värde:

	2010	2009
Byggnader	10 423 588	10 423 588
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 842 974	-1 690 970
Årets avskrivningar	<u>-152 004</u>	<u>-152 004</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 994 978	-1 842 974
Utgående restvärde enligt plan	<u>8 428 610</u>	<u>8 580 614</u>
Ytterdörrar	385 114	385 114
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 348	-38 511
Årets avskrivningar	<u>-12 837</u>	<u>-12 837</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 185	-51 348
Utgående restvärde enligt plan	<u>320 929</u>	<u>333 766</u>

Bf Port Arthur UPA

Org. nr 717600-5325



8(9)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kodlås	27 063	27 063
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 651	-16 238
Årets avskrivningar	<u>-5 412</u>	<u>-5 413</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 063	-21 651
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>5 412</u>
Bredband	194 854	194 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-175 367	-155 881
Årets avskrivningar	<u>-19 487</u>	<u>-19 486</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 854	-175 367
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>19 487</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>8 749 539</u>	<u>8 939 279</u>
Inventarier	323 848	323 848
Ingående ackumulerade avskrivningar	-285 308	-266 038
Årets avskrivningar	<u>-19 270</u>	<u>-19 270</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 578	-285 308
Utgående restvärde enligt plan	<u>19 270</u>	<u>38 540</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>19 270</u>	<u>38 540</u>

Byggnaden skrivs av med ca 1,46% per år.

Ytterdörrar skrivs av med 3,33% per år.

Kodlås skrivs av med 20% per år.

Bredband skrivs av med 10% per år.

Inventarier skrivs av med 20% per år.

NOT NR 6

Upplupna intäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	33 829	32 883
UBC fastighetsskötsel	21 094	0
Comhem	<u>18 821</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>73 744</u>	<u>32 883</u>

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och reservfond	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	449 240	541 299	309 912	130 396
Disposition av 2009 års resultat		29 000	101 396	-130 396
Årets resultat				-287 413
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>449 240</u>	<u>570 299</u>	<u>411 308</u>	<u>-287 413</u>

NOT NR 8**Skulder kreditinstitut**

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank Hypotek	2012.05.25	2,44%	3 311 795
Swedbank Hypotek	2014.05.05	5,90%	3 543 475
Swedbank Hypotek	2014.05.05	5,93%	<u>1 765 625</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>8 620 895</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-195 753
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>8 425 142</u>
Härv del som förfaller till betalning senare än 2015.12.31			7 642 130

NOT NR 9**Upplupna kostnader**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Upplupna räntekostnader	60 418	41 919
EI	3 747	4 727
Fjärrvärme	117 889	0
Arvoden	7 000	10 000
Sociala avgifter	2 199	3 142
Renhållning	<u>0</u>	<u>483</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>191 253</u>	<u>60 271</u>

Uppsala 8/4 2011



Lars Bondeson



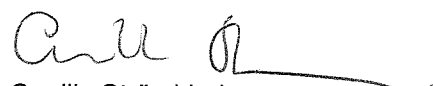
Jérémie Bonhomme



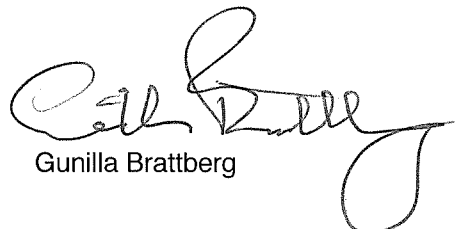
Vera Söderberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den



Gunilla Strömblad



Gunilla Brattberg

KOOPERATIVA BOSTADSFÖRENINGEN PORT ARTHUR U.P.A.

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2010.

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

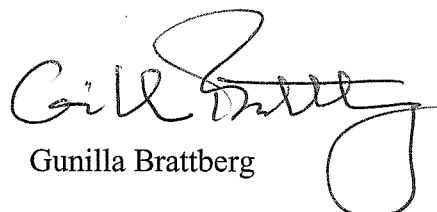
Granskning har utförts enligt god revisions sed.

Vi tillstyrker:

- att föreningens resultaträkning och balansräkning per den 31/12 2010 fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2010.

Uppsala den 8 april 2011


Gunilla Strömblad


Gunilla Brattberg