



Välkommen till årsredovisningen för Kooperativa BF Port Arthur upa

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1930-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÅLHAGEN 28:6	1930	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 bostadsrätter om totalt 3 565 kvm och 6 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 812 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Thulin	Ordförande
Axel Norén Evelius	Styrelseledamot
Hanna Jaldenius Stephens	Styrelseledamot
Stig Elnerud	Styrelseledamot
Yasaman Najafi	Styrelseledamot
Kent-Inge Andersson	Suppleant
Kristina Marklund	Suppleant

Valberedning

Moa Grabe

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

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

- 2019-2021** ● Installerat 5 laddstolpar på parkeringen (10 uttag)
- 2020** ● Målning golv i en lokal
Spolning av avloppsstammar
Inköp av postboxar i trapphusen
- 2020-2021** ● Installerat ventilation i utvalda källarfönster
- 2021** ● OVK och rengöring av imkanaler
Renovering av skorstensfogar samt takarbeten
- 2022** ● Värmejustering
Installation av radonsug o radonmätning
- 2023** ● OVK besiktning
Ny belysning vid återvinningsstationen
Radonmätning med godkända värden
- 2024** ● Renovering av lokal vid torkrum. Ny belysning i föreningslokal
Brandskyddsåtgärder källare
- 2025** ● Målning portar.
Justering takpannor
Rökkanalbesiktning och sotning

Planerade underhåll

- 2026** ● Justering takpannor, renovering av källartorkrum, renovering utvändiga betongtrappor, renovering föreningsduschrum och uthyrningsrum. Bättring av fönster i söderläge.

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av de 2 lån föreningen har hos Nordea har amorterats med 500 000 kr. Lånen är omsatta med bindningstid på 3 år

Övriga uppgifter

4 st av våra 5 st lokaler är nu uthyrda, endast en något enklare lokal finns kvar att hyra ut

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 444 136	2 370 519	2 324 139	2 291 473
Resultat efter fin. poster	-168 449	-181 740	151 287	-192 429
Soliditet (%)	42	40	41	34
Yttre fond	1 145 675	1 118 033	939 733	-
Taxeringsvärde	76 532 000	77 845 000	77 845 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	620	606	586	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	91	90	91
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 087	1 253	1 298	1 783
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 017	1 172	1 214	1 667
Sparande / kvm totalyta, kr	-2	38	87	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	23	21	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	236	225	196	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	49	45	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	297	262	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,98	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,75	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

Årsresultatet för 2025 blev negativ med ca 170 000 kr. Orsaken är att föreningen råkade ut för problem med att taktegelpannor lossnade på ett flertal ställen. En entreprenör hjälpte oss att rätta till dessa akut eftersom de kunde ramla ner. Kostnaden för detta blev ca 160 000 kr vilket motsvarar det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	444 240	-	-	444 240
Fond, yttre underhåll	1 118 033	-	27 642	1 145 675
Balanserat resultat	2 110 613	-181 740	-27 642	1 901 232
Årets resultat	-181 740	181 740	-168 449	-168 449
Eget kapital	3 491 147	-	-168 449	3 322 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 901 232
Årets resultat	-168 449
Totalt	1 732 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond avsättes	-178 300
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	1 554 483

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 444 138	2 370 519
Övriga rörelseintäkter	3	0	524
Summa rörelseintäkter		2 444 138	2 371 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 063 985	-1 985 726
Övriga externa kostnader	9	-163 356	-159 437
Personalkostnader	10	-93 347	-73 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 628	-174 556
Summa rörelsekostnader		-2 495 317	-2 393 268
RÖRELSERESULTAT		-51 179	-22 225
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 889	38 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124 159	-198 258
Summa finansiella poster		-117 270	-159 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 449	-181 740
ÅRETS RESULTAT		-168 449	-181 740

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	6 655 675	6 830 303
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 655 675	6 830 303
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 655 675	6 830 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 434	38 760
Övriga fordringar	14	4 043	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	108 316	135 371
Summa kortfristiga fordringar		150 793	174 564
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 047 512	1 650 075
Summa kassa och bank		1 047 512	1 650 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 198 305	1 824 639
SUMMA TILLGÅNGAR		7 853 980	8 654 942

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		444 240	444 240
Fond för yttre underhåll		1 145 675	1 118 033
Summa bundet eget kapital		1 589 915	1 562 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 901 232	2 110 613
Årets resultat		-168 449	-181 740
Summa fritt eget kapital		1 732 783	1 928 874
SUMMA EGET KAPITAL		3 322 698	3 491 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 785 627	0
Summa långfristiga skulder		3 785 627	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	90 224	4 466 075
Leverantörsskulder		171 120	222 094
Skatteskulder		9 695	6 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	474 616	469 099
Summa kortfristiga skulder		745 655	5 163 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 853 980	8 654 942

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-51 179	-22 225
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 628	174 556
	123 450	152 331
Erhållen ränta	6 889	38 743
Erlagd ränta	-132 017	-198 258
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 679	-7 184
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 771	19 017
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 431	-33 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 339	-22 107
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-590 224	-162 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-590 224	-162 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	-602 563	-184 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 650 075	1 834 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 047 512	1 650 075

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Kooperativa BF Port Arthur upa är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 bredband, 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:

Stomme och grund	1,46 - 10,00 %
------------------	----------------

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

Förslag till reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar och ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 067 156	2 026 151
Hysesintäkter lokaler	104 892	97 344
Hysesintäkter p-plats	71 400	71 750
Intäkter kabel-TV	144 300	133 900
El	17 100	17 100
Övernattnings-/gästlägenhet	3 850	4 670
Påminnelseavgift	1 380	1 680
Dröjsmålsränta	656	0
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	4 373	1 433
Administrativ avgift	12 250	0
Andrahandsuthyrning	15 599	16 491
Öres- och kronutjämning	6	0
Summa	2 444 138	2 370 519

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	524
Summa	0	524

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	118 920	114 296
Fastighetsskötsel utöver avtal	613	9 257
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 500	1 875
Sotning	3 394	0
Besiktningar	3 744	61 756
Brandskydd	37 936	-150
Gårdkostnader	10 092	2 838
Gemensamma utrymmen	122	0
Snöröjning/sandning	3 488	0
Förbrukningsmaterial	5 060	1 039
Summa	185 869	190 911

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 793	26 463
Tvättstuga	20 324	4 374
Dörrar och lås/porttele	16 458	4 976
VVS	12 550	27 546
Elinstallationer	12 337	0
Tak	158 121	0
Mark/gård/utemiljö	6 470	0
Vattenskada	16 772	10 006
Summa	250 825	73 365

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	150 808
Summa	0	150 808

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	104 927	86 674
Uppvärmning	898 928	858 926
Vatten	240 753	187 429
Sophämtning/renhållning	54 190	116 642
Summa	1 298 798	1 249 672

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 611	61 935
Kabel-TV	45 822	141 368
Bredband	97 233	0
Fastighetsskatt	120 828	117 668
Summa	328 494	320 971

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 555	738
Tele- och datakommunikation	1 626	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 750	28 175
Revisionsarvoden internrevisor	3 000	0
Styrelseomkostnader	1 144	99
Fritids och trivselkostnader	1 572	481
Föreningskostnader	1 020	0
Förvaltningsarvode enl avtal	90 112	87 864
Överlåtelsekostnad	11 760	2 866
Pantsättningskostnad	6 468	0
Administration	23 349	39 215
Summa	163 356	159 437

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 347	13 549
Summa	93 347	73 549

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	124 155	198 226
Dröjsmålsränta	4	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	32
Summa	124 159	198 258

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 453 969	11 453 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 453 969	11 453 969
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 623 666	-4 449 110
Årets avskrivning	-174 628	-174 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 798 294	-4 623 666
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 655 675	6 830 303
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>326 200</i>	<i>326 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 532 000	35 845 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	42 000 000
Summa	76 532 000	77 845 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	307 935	307 935
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	307 935	307 935
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-307 935	-307 935
Utgående ackumulerad avskrivning	-307 935	-307 935
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 043	433
Summa	4 043	433

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	783	5 266
Förutbet fast skötsel	30 396	29 730
Förutbet försäkr premier	64 612	64 611
Förutbet kabel-TV	4 106	11 447
Förutbet bredband	8 174	24 317
Upplupna intäkter	245	0
Summa	108 316	135 371

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-04-19	2,99 %	2 237 319	2 793 759
Nordea	2028-04-19	2,95 %	1 638 532	1 672 316
Summa			3 875 851	4 466 075
Varav kortfristig del			90 224	4 466 075

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 424 731 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	17 131	23 006
Uppl kostn el	9 487	7 974
Uppl kostnad Värme	117 383	119 108
Uppl kostn räntor	19 309	27 167
Uppl kostn löner	77 000	66 000
Uppl lagstadgade soc avg	29 848	25 450
Förutbet hyror/avgifter	204 458	200 394
Summa	474 616	469 099

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 540 040	10 540 040
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	10 540 040	10 540 040

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Uppsala

Axel Norén Evelius
Styrelseledamot

Göran Thulin
Ordförande

Hanna Jaldenius Stephens
Styrelseledamot

Stig Elnérud
Styrelseledamot

Yasaman Najafi
Styrelseledamot

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

Andreas Bernlind
Internrevisor

Jonathan Spånberger Nyman
Extern revisor

Brf-experten i Uppsala och Stockholm AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 19:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 13:51

DOCUMENT ID:

rypQu0jjWx

ENVELOPE ID:

Bke3muC0jZl-rypQu0jjWx

DOCUMENT NAME:

Kooperativa BF Port Arthur upa, 717600-5325 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

90804ff9b10bbb2b59f28a0a6b833d91c2a69ea070af42
3524e4b43f5490ab1179042bed919caa3a1201450842f0
31283ca46636850f1ddd5b505646ad63dfa7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN GERT THULIN goran.g.thulin@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:58 02.04.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.241.73
2. Axel Olof Michael Norén E velius aom.noheve@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 15:48 02.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.20.215
3. HANNA JALDENIUS STEP HENS hanna_stephens@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:28 02.04.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.223.3.61
4. YASAMAN NAJAFI yasaman.songhory@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 09:45 02.04.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.4.197
5. STIG LENNART ELNERUD selnerud@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 14:13 03.04.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.218.254
6. Andreas Bernlind andreas.bernlind@live.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 15:28 06.04.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.76.71
7. JONATHAN SPÅNBERGE R NYMAN jonathan@brf-experten.se	 Signed Authenticated	06.04.2026 19:24 06.04.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025 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 2025 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.04.2026 19:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.04.2026 13:50

DOCUMENT ID:

SynX_0osWx

ENVELOPE ID:

H1hQ_RjoWg-SynX_0osWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_2025_Port_Arthur (1).pdf

2 pages

SHA-512:

c65788a3d228b5a023ab336337777ce6a5de48977076d
857f8798cf1462571ce7273b0070ed067edd3a27da4cf2
29070124ecbb2758fc98da0defead154644fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Bernlind andreas.bernlind@live.se	Signed Authenticated	06.04.2026 15:29 06.04.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.76.71
2. JONATHAN SPÅNBERGE R NYMAN jonathan@brf-experten.se	Signed Authenticated	06.04.2026 19:22 06.04.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.30

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed