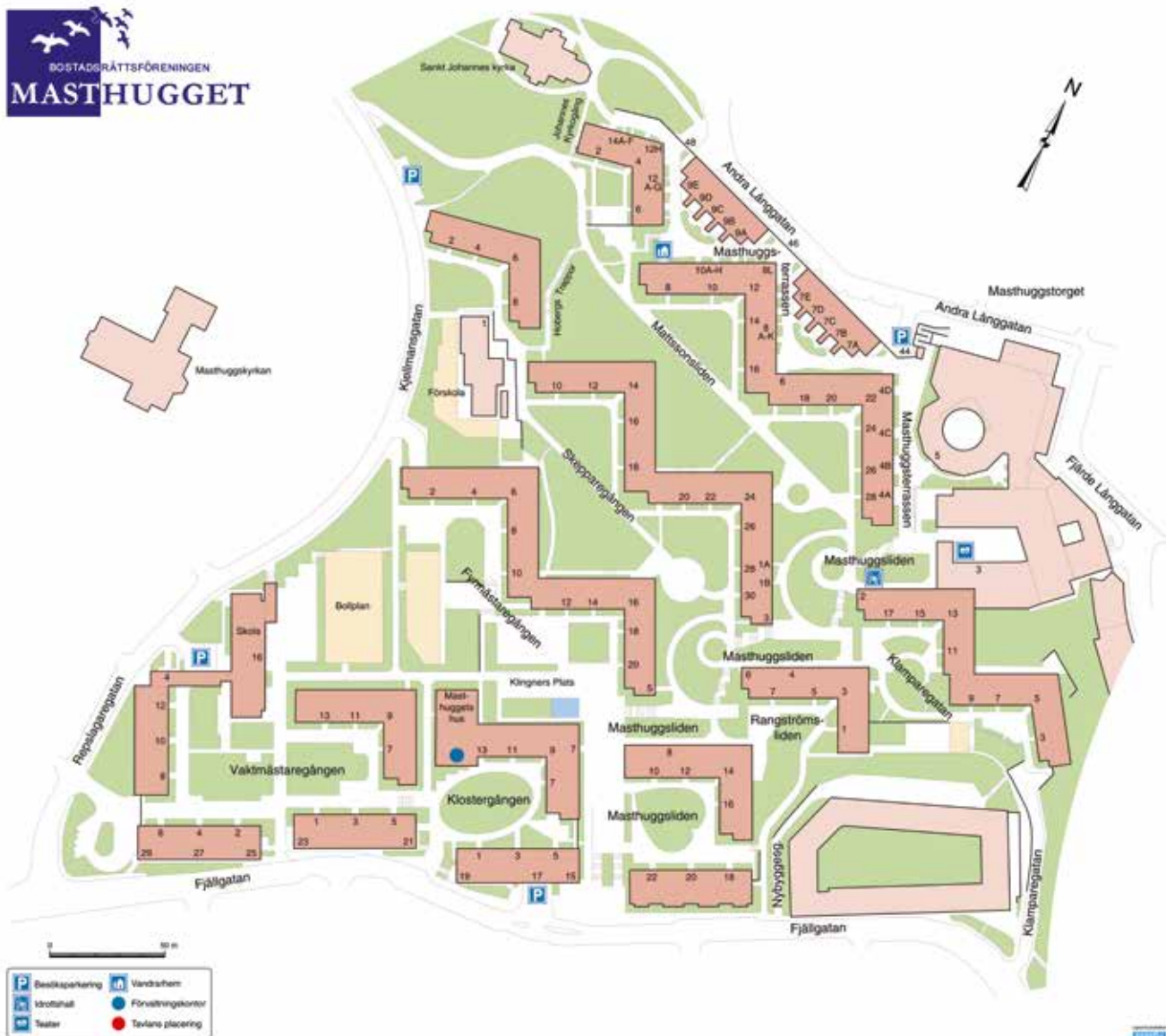


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

ÅRSREDOVISNING 2019







ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

organisationsnummer 716408-5370

2019

Innehåll

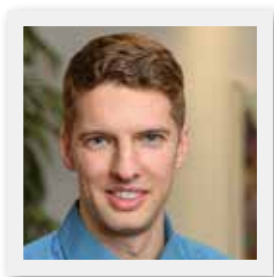
Ordföranden har ordet	4
Vår bostadsrättsförening	5
Föreningens verksamhet	7
Planerings- och styrinstrument	8
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	17
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	30
Revisionsberättelse	31
Förvaltningschefen har ordet	33
Verksamhetsplan	35

Foto (miljö): Thomas Johansson

Foto (porträtt): Anette Norén

Layout: Siri Reuterstrand, Knockout Reportage

Tryck: Linderoths, Göteborg, 2020



Ordföranden har ordet

AR 2019 VAR HÄNDELSERIKT i vårt bostadsområde. Den första lördagen i maj anordnades motionsloppet Masthugget Topplöp av Masthuggets BK, föreningen lanserade en ny hemsida med en modern layout och bättre överblick i mobil och surfplatta, ett nytt bokningssystem för tvättstugor sattes i drift med möjlighet att boka tvättid digitalt och Masthuggets dag arrangerades för att uppmärksamma områdets 50-årsjubileum. Det finns många exempel på både stora och små händelser under året, för den som vill fördjupa sig hänvisar jag till Masthuggsnyttets arkiv som finns på föreningens hemsida.

UNDER ÅRET HAR STYRELSEN haft elva sammanträden samt varit på konferens i två dagar. Ett av styrelsens fokusområden har varit den kommande omregleringen av tomträttsavgälden, vilken planeras ske år 2025. Frågan om tomträttsavgäldens kommande storlek utgör enligt styrelsen den största finansiella risken för föreningen och tvingar oss att dra ner på investeringstakten i föreningen. Även om föreningens ekonomi är god med låg belåningsgrad och tekniskt välsköta hus ser vi att avgifterna behöver anpassas de närmaste åren, för att möta den kostnad som en höjd tomträttsavgäld medför. Föreningens starka finansiella ställning öppnar upp för möjligheten att friköpa marken, förutsatt att kommunens pris är rimligt. Ett friköp av marken skulle ge föreningen en bättre ekonomisk förutsägbarhet och därmed möjlighet att utveckla boendet och området till något ännu bättre.

STORA DELAR AV GÖTEBORG BYGGS OM och förtätas, så även vårt närområde där omfattande byggprojekt är planerade de närmsta åren. Under hösten 2019 har arbetet med Masthuggskajen kommit igång (detaljplanen vann laga kraft 1 mars 2019 under det formella namnet "Detaljplan för Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget").

Styrelsen och förvaltningen har engagerat sig under detaljplaneprocessen med yttranden för att tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen. Även om förtätningen har viss negativ påverkan för boende i vår förening med exempelvis brutna siktlinjer tror och hoppas jag att effekterna av byggnationen är övervägande positiva för oss som bor i området. Detaljplanen omfattar ett område som sträcker sig från Stigbergsgliden till Rosenlundsverket, där en ny stadsdel ska växa fram som knyter samman Linné, Majorna och Centrum. Planen är att området fram till år 2026 ska fyllas med ca 1 300 bostäder, tillkommande kontor, hotell, affärer, rekreation, service och kultur. Mer information finns på www.masthuggskajen.se, där vår förening är med och pryder omslagsfotot.

DET FINNS ÄVEN LÅNGTGÅENDE PLANER för bostadsbebyggelse väster om vårt område, längs med Kjellmansgatan ner mot Stigbergstorget. I en brant sluttning som förefaller vara svårtillgänglig ska Kvarteret Klåvestenen uppföras och ge plats för ca 170–200 bostäder. Även i denna detaljplaneprocess har föreningen lämnat synpunkter utifrån vårt perspektiv. En detaljplan antogs av byggnadsnämnden den 26 mars 2019. Den är överklagad och har skickats till Mark- och miljödomstolen.

NÄSTA STORA HÄNDELSE i vårt område är renoveringen av avloppsstammarna, ett omfattande arbete som under begränsad tid kommer att påverka det personliga boendet. Arbetet har förberetts under lång tid och nu är det dags för genomförande. Vid ett gott slutresultat kommer avloppsstammarnas livslängd förlängas med uppemot 50 år, lagom till områdets 100-årsjubileum.

Boris Pejic
Ordförande

VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bostadsrättsföreningen Masthugget är Sveriges största bostadsrättsförening och bildades i sin nuvarande form 1980. Området byggdes och färdigställdes under åren 1967-1972. Marken som fastigheterna står på ägs av Göteborgs kommun och upplåts till föreningen med tomträtt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

Föreningen upplåter i första hand ytor till bostäder med bostadsrätt men har även en stor uthyrningsverksamhet med lokaler, garage och ett mindre antal hyreslägenheter. Föreningen hyr ut butiks- kontors- och lagerlokaler. Lokalverksamheterna är varierade med grundskola, förskolor, vandrarhem, vårdcentral, bilverkstad, träningsanläggning, matlagingsstudio och två idrottshallar.



Boris Pejic



Bimbi Dahne Widerberg



Lars-Olof Eckerström



Sanna Losell



Thomas Ahlstrand



Carina Johnson



Mia Lockman-Lundgren



Jan Carle

Styrelse

Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter

Boris Pejic (ordförande)
Bimbi Dahne Widerberg (vice ordförande)
Lars-Olof Eckerström (sekreterare)
Sanna Losell (vice sekreterare)
Thomas Ahlstrand
Carina Johnson
Mia Lockman-Lundgren



Mona Henson



Emma Linderum

Styrelsesuppleanter

Jan Carle
Mona Henson
Emma Linderum

Avgående ledamöter och suppleanter

Vid föreningsstämman 2020 löper mandattiden ut för ledamöterna Lars-Olof Eckerström, Sanna Losell och Carina Johnson samt för suppleanterna Mona Henson och Jan Carle.

Granskning

För granskning skall föreningsstämman årligen utse två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor skall ingen suppleant utses för den revisorn.

Revisorer

Gunnar Eriksson
KPMG AB

Revisorssuppleant

Bill Romanus

Revisionsbyrån KPMG AB har anmält auktoriserade revisorn Sara Ryfors som huvudansvarig.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen 2-4 ledamöter till valberedning.

Ledamöter

Helene Borg
Jenny Hostetter
Anders Lundmark



Gårdsombud

Gårdsombuden fungerar som en kontaktyta mellan styrelse, förvaltning och de boende. De har en viktig roll i föreningens strävan att uppnå och upprätthålla en väl fungerande medlemsdemokrati. Gårdsombuden samordnar gårdarnas trädgårdsskötsel och inköp av växter i samarbete med föreningens trädgårdsmästare.

I syfte att fördjupa medlemsdemokratin bjuder styrelsen, förvaltningen och gårdsombuden in till boendemöten. Mötena ger medlemmarna en möjlighet att framföra synpunkter och diskutera olika typer av frågor med representanter från styrelse och förvaltning.

Föreningen har delats in i sex områden. Styrelsen har till varje område utsett en gårdsombudsansvarig. Områdesindelningen och de gårdsombudsansvariga framgår nedan.

Område

Mattssonsliden
Masthuggsterrassen
Klamparegatan, Rangströmsliden
Skepparegången
Fyrmästaregången, Masthuggsliden
Klostergången, Vaktmästaregången

Gårdsombudsansvarig

Mona Henson
Sanna Losell
Carina Johnson
Thomas Ahlstrand
Jan Carle och Emma Linderum
Mia Lockman-Lundgren

Masthuggsnytt

Föreningen har som mål att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet. Detta är en förutsättning för att medlemmar skall kunna påverka sitt boende.

Masthuggsnytt som är föreningens egen tidning kommer ut fyra gånger per år. Tidningen utgör tillsammans med föreningens hemsida viktiga informationskanaler.

Tidningen ägs av Bostadsrättsföreningen Masthugget och föreningens styrelse utser ansvarig utgivare. Lars-Olof Eckerström är styrelsens representant vid redaktionsmöten.

Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Ohlsson. Redaktionen har i övrigt bestått av Birgitta Edgren, Emma Linderum, Sanja Peter, Peter Sahlberg, Inga Sandberg och Sten Zackrisson.

Brf Masthuggets kulturförening

Brf Masthuggets Kulturförening är en fristående förening som arrangerar kulturella och gemensamhetsskapande aktiviteter för boende i området.

Kulturföreningen kan erhålla stöd från Bostadsrättsföreningen Masthugget genom att utan hyra nyttja lokaler i Masthuggets hus och genom ekonomiskt bidrag till vissa aktiviteter som är förenade med externa kostnader.

Följande personer har varit aktiva i kulturföreningen under året. Dan Ottermalm (ordförande), Solveig Lillemor (sekreterare), Ann-Marie Rutgerström (kassör), Karen Andersson, Ingvar Andersson, Eva Nygren, Sten Zackrisson och Marie-Louise Strindberg.



FÖRENINGENS VERKSAMHET

Förvaltning

Föreningen har egen anställd personal som utför ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift. Städning upphandlas via entreprenad och har under året utförts av AlliancePlus AB.

Organisationsanslutning

Fastigo Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening

Fastigheter

Tomträtter

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheterna Stigberget 34:11, 34:14, 34:15, 34:16, 34:17, 34:18, 34:19, 34:20 och 34:21.

Tomträttsavgälderna har efter dom i Hovrätten fastställts till 3 225 108 kronor per år under perioden 5 augusti 2005 - 4 augusti 2025.

Byggnader

Under åren 1967-72 har det uppförts 20 hus och 5 garage på tomterna.

Fastighetsadresser

Andra Långgatan 44-48
Fjällgatan 11-29
Fyrmästaregången 2 -20
Klamparegatan 3-17
Klingners plats
Klostergången 1-15
Mattssonsliden 2-28
Masthuggsliden 1-9, 8-22
Masthuggsterrassen 4-14, 7-9
Rangströmsliden 1-7
Repslagaregatan 4-6
Skepparegängen 2-30
Vaktmästaregången 1-13, 2-18

Upplåtelseytor

Bostadslägenheter	1172 st	84 994 kvm
Lokaler	64 st	15 309 kvm
Föreningslokaler	4 st	994 kvm
Garageplatser bil	1 488 st	
Garageplatser mc	79 st	
Parkeringsplatser	19 st	

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

1 rum och kökskåp:	8 st	3 rum och kök:	234 st
1 rum och kökvrå:	88 st	4 rum och kök:	205 st
1 rum och kök:	184 st	5 rum och kök:	95 st
2 rum och kökvrå:	24 st	6 rum och kök:	11 st
2 rum och kök:	323 st		

Garage

Andra Långgatan 44-48
Fjällgatan 17
Kjellmansgatan 28
Klamparegatan 3
Repslagaregatan 6

Besöksgarage

Andra Långgatan 44
Fjällgatan 17



Olga Hemmerling
Ekonomiansvarig



Marianne Tellström
Förvaltare



Daniel Lindgren
Tekniskt ansvarig



Kjell Johansson
Förvaltningschef



Christina Falk Larsson
Förvaltare



Magnus Kööl
Driftekniskt ansvarig



Cecilia Macina,
Förvaltningsreceptionist

Försäkring

Föreningens fastigheter har under 2019 varit försäkrade hos Moderna Försäkringar. Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extrakostnad, ansvar, rättsskydd, olycksfall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring.

Sedan den 1 januari 2018 har föreningen i enlighet med beslut på föreningsstämma tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT

Planerings- och styrinstrumenten är avsedda att användas av styrelse och förvaltning i den löpande förvaltningen och vid långsiktig planering av föreningens verksamhet.



Tommy Karlsson
Deriftsansvarig



Aina Gürlet
Trädgårdsmästare



Janos Lund
Områdesansvarig



Jarkko Jäntti
Områdesansvarig



Stefan Lindqvist
Områdesansvarig



Göran Bewert
Fastighetsskötare



Urban Junevik
Områdesansvarig

Verksamhetsplan

Verksamhetsplanen är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Den revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

Underhållsplan

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta underhåll sker årliga avsättningar i föreningens underhållsfond. Underhållsplanen omfattar 10 år och revideras årligen.

Investeringsplan

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen omfattar 20 år och revideras årligen.

Finansieringsplan

Finansieringsplanen visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl.a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar föreningens ekonomi som beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen omfattar 10 år och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

Energisparprogram

Energisparprogrammet syftar till att föreningen aktivt skall verka för kostnadseffektivitet och efterlevnad av de miljömål som anges i miljöpolicy. En prioriteringsordning för energibesparande åtgärderna har tagits fram och anges i energisparprogrammet.

Övriga styrinstrument

Etiska regler, miljöpolicy, delegationsordning, arbetsordning, personalhandbok, organisationsplan, arbetsmiljöplan, lönepolitiskt handlingsprogram, jämställdhets- och mångfaldsplan, finanspolicy, uthyrningspolicy, regler för övervakningskameror, upphandlingspolicy och policy för tillgänglighet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

På den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2019 var 86 medlemmar från 70 lägenheter närvarande. Inga medlemmar hade lämnat fullmakter.

Styrelsen

Styrelsen har under 2019 haft 11 ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsen genomförde den 13-14 september en konferens med huvudinriktning på föreningens verksamhet och styrinstrument.

Styrelsen och förvaltningen hade möten med gårdsombuden den 18 mars och den 14 oktober.

Styrelsen har tillsammans med förvaltningen och gårdsombuden genomfört boendemöten på Masthuggsterrassen, Klamparegatan, Fyrmästaregången, Rangströmsliden, Masthuggsliden, Klostergången och Vaktmästaregången.

Representanter från styrelsen och förvaltningen hade informationsmöten för nya medlemmar den 11 mars och 18 november.

Skriftlig information om budgeten för år 2020 har tillställts samtliga medlemmar. Budgeten har även presenterats muntligen på medlemsmöte den 5 december och finns på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2019 till 1 492. Detta kan jämföras med 1 478 medlemmar per den 31 december 2018.

Överlåtelse och upplåtelse

Inom föreningen har 95 överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 8,4 % av de lägenheter som per den 31 december var upplåtna med bostadsrätt. Härutöver har föreningen upplåtit 12 lägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 2 %. Ersättningen för värme lämnades oförändrad. Den månatliga höjningen uppgår till mellan 23 och 113 kronor beroende på lägenhetens andelstal.

Projekt och planerat underhåll 2019

Bokningssystem

Elektroniska bokningssystem har installerats och driftsatts i samtliga tvättstugor. Bokning sker nu via hemsidan, smartphone eller bokningstavlan vid tvättstugan.

Ventilation

Ventilationssystemen på Klostergången 1-5, 7-13, Vaktmästaregången 2-6 och 8-12 har försetts med nya fläktar och aggregat. På Klostergången 1-5 har även värmeåtervinning installerats. Värmeåtervinning installeras där det är tekniskt möjligt.

Trapphusrenovering

Trapphusen på Mattssonsliden 12-14, 18-22, Rangströmsliden 1, 5, 7, Masthuggsliden 18-22 och 10-16 har genomgått renovering. Trapphusen har målningsrenoverats samt försetts med nya ljudabsorbenter och ny LED-belysning med ljudstyrning.

Projekt och planerat underhåll 2020

Avloppsrenovering

Avloppsledningarna i området är i behov av renovering för undvikande av vattenskador. Beslut har tagits om rörinfodring med polyesterstrumpa vilket även kallas strumprelining.

Avloppsrenovering på Mattssonsliden 2-6, Masthuggsterrassen 12-14 och Andra Långgatan 48 är beställd och kommer att färdigställas under 2020.

Avloppsrenovering på Mattssonsliden 8-28, Masthuggsterrassen 4-10 och Andra Långgatan 44-46 planeras starta hösten 2020 med färdigställande under 2021.

Garage

Belysningen i Repslagaregats garage är gammal och i dåligt skick. Byte till nya LED-armaturer, byte av kablage och styrning planeras.

Laddsystem för elbilar

Installation av 32 laddningsplatser i Andra Långgats garage pågår. Färdigställande sker under mars 2020.

Projektering pågår för tillförande av 23 laddningsplatser i Fjällgats garage.

Lokalombyggnad

En kontorslokal på Andra Långgatan 46 med en yta på 472 kvm har genomgått ombyggnad. Lokalen är uthyrd och inflyttning sker den 1 februari 2020.

På Skepparegången 24 är en lokal med en yta på 394 kvm under projektering för ombyggnad till 6 bostadsrättslägenheter.

Ventilation

Projektering pågår för installation av ny ventilation i Masthuggs hus och förvaltningskontoret.

Projektering pågår även för byte av fläktar och aggregat samt installation av värmeåtervinning på Vaktmästaregången 16.

Trapphusrenovering

Trapphusen på Andra Långgatan 44, 46 och 48 kommer att renoveras.



Trapphusrenoveringar på Skepparegången 2-8, 14, 20, 24-30, Klostergången 1-5 och 7 pågår med färdigställande 2020.

Trapphusrenoveringar på Skepparegången 12, Fyrmästaregången 2-18, Klostergången 11 och Vaktmästaregången 6 planeras att starta hösten 2020 med färdigställande våren 2021.

Tvättstugor

Tvättstugorna på Klamparegatan 9 och 11 kommer att byggas om.

Hissar

Hisskorgarna på Andra Långgatan 44, 46 och 48 kommer att renoveras i samband med trapphusrenoveringar.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Framtida planerat underhåll och investeringar framgår av föreningens underhålls- och investeringsplaner.

Underhållsplan

Underhållsplanen anger det planerade underhåll som föreningen tänker genomföra under de kommande 10 åren.

För det planerade underhållet sker årlig avsättning till föreningens underhållsfond.

Underhållsplanen innehåller planerat underhåll uppgående till 40 150 000 kronor. Nedan framgår de enskilt största posterna.

Åtgärd	Belopp	Årtal för genomförande
Trapphusrenovering	28 000 000 kronor	2020-2027
Tvättstugerenovering	12 000 000 kronor	2020-2027

Investeringsplan

Föreningens investeringsplan innehåller projekt i form av ny- eller reinvesteringar. Projekten aktiveras, d.v.s. bokförs som tillgång, och avskrivning sker under en beräknad nyttjandeperiod. Investeringsplanen omfattar 20 år. Detta gör att föreningen har en god framförhållning avseende stora investeringar vilket är av vikt för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Investeringsplanen innehåller investeringar uppgående till 287 500 000 kronor. De enskilt största posterna framgår nedan.

Åtgärd	Belopp	Årtal för genomförande
Avloppsrenovering	154 000 000 kronor	2020-2026
Elsystem: huvudledning	29 000 000 kronor	2035-2038
Elsystem: utebelysning	8 500 000 kronor	2033-2034
Garage: laddstationer	25 000 000 kronor	2020-2024
Takomläggning	16 500 000 kronor	2023-2025
Vattensystem: vvc	12 500 000 kronor	2029-2032
Ventilation	12 500 000 kronor	2020-2022

Finansieringsplan

Finansieringsplanen är ett planeringsinstrument där föreningens ekonomi analyseras i ett tioårigt perspektiv.

Hänsyn tas till kända faktorer som planerat underhåll och planerade investeringar. Planen innehåller analys över nyupplåningsbehov, amorteringsmöjligheter och behov av höjningar av årsavgifter.

Föreningen har tagit fram tre alternativa finansieringsplaner som baseras på olika nivåer för den tomträttsavgäld som kommer att gälla från och med 2025.

De årliga höjningarna av årsavgifterna från 2021 beräknas i de olika alternativen hamna på 2-4 %. Ersättningen för värme beräknas årligen höjas med 2 %.

Planer av detta slag innehåller en hel del osäkerhetsfaktorer som kan förändra resultatprognoserna höjningsbehoven.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningen har en god planering och kontroll avseende framtida underhåll samt ny- och reinvesteringar.

Finansieringsplanen ger även god kontroll på föreningens ekonomiska utveckling. Styrelsen och förvaltningen genomför löpande bedömningar av riskmoment som administrativ risk, kreditrisk, likviditetsrisk och ränterisk. Riskmomenten kommenteras och definieras i föreningens finanspolicy. Uppföljning med analyser genomförs i samband med varje tertiärrapport.

Göteborgs kommun äger den tomtmark på vilken föreningens byggnader och markanläggningar är uppförda.

Föreningen erlägger markhyra i form av tomträttsavgälder till Göteborgs kommun. Nuvarande tomträttsavgälder är fastställda för perioden 5 augusti 2005-4 augusti 2025. Osäkerheten avseende de tomträttsavgälder som kommer att fastställas från och med den 5 augusti 2025 utgör en risk som kan få betydande inverkan på föreningens ekonomi.

Intäktsanalys

Upplåtelseform	Intäkt	Andel (%)
Bostadsrätter	51 722 081	59%
Hyseslägenheter	1 688 856	2%
Studentbostäder	737 270	1%
Lokaler	17 136 376	20%
Garage och parkeringsplatser	11 990 040	14%
Övriga intäkter	3 714 916	4%
Summa	86 989 539	100%

Vakansgrad

Nedan anges vakanta upplåtelseytor per den 31 december 2019. Hyreslägenheter och studentbostäder upplåtes med bostadsrätt när hyresrätten upphör.

Upplåtelseform	Yta/antal	Andel (%)
Hyreslägenheter (kvm)	0	0,0%
Studentbostäder (kvm)	130	26,7%
Lokaler (kvm)	1 089	6,7%
Garageplatser (antal)	45	3,0%

Ekonomiska relationstal

	2019	2018	2017	2016	2015
Balansomslutning (kronor)	453 923 435	462 998 587	459 783 033	471 368 582	449 856 998
Soliditet (%)	84	77	72	66	58
Nettoomsättning (kronor)	86 989 539	82 716 558	81 270 330	80 772 126	80 854 489
Skuldkvot (%)	0,6	1,1	1,4	1,7	2,1
Årsavgifter (kronor/kvm)	626	614	615	615	613
Lån (kronor/kvm)	543	888	1 135	1 374	1 663

Balansomslutning

Är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital.

Soliditet

Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån.

Nettoomsättning

Utgör summan av intäkter med avdrag för lämnade rabatter och moms.

Skuldkvot

Erhålls genom att dividera långfristiga skulder med nettoomsättningen.

Årsavgifter

Relationstalet för årsavgifter omfattar även ersättning för värme.

Lån

Anges i kronor per kvadratmeter upplåtelsebar yta. Garageplatser är inte inräknade.



Förändring eget kapital

Bundet eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Fond konstnärlig utsmyckning	Summa bundet eget kapital
Ingående balans	97 109 394	189 256 479	26 207 770	527 768	313 101 411
Upplåtelser	391 753	19 573 766	-	-	19 965 519
Avsättning till fond	-	-	5 000 000	-	5 000 000
Lyft ur fond	-	-	-6 764 938	-	-6 764 938
Utgående balans	97 501 147	208 830 245	24 442 832	527 768	331 301 992

Fritt eget kapital

	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans	43 297 642	1 704 725	45 002 367
Vinstdisposition	1 704 725	-1 704 725	-
Avsättning till fond	-5 000 000	-	-5 000 000
Lyft ur fond	6 764 938	-	6 764 938
Årets resultat	-	4 866 375	4 866 375
Utgående balans	46 767 305	4 866 375	51 633 680



Årets resultat

Föreningen redovisade 2019 en vinst på 4 866 375 kronor. Resultatet är klart bättre än vad som budgeterats. Nedan kommenteras större resultatpåverkande poster.

Föreningen upplåter två lokaler innehållande transformatorstationer till Göteborg Energi AB. Överenskommelse har träffats om övergång från hyresrätt till ledningsrätt. Detta innebär att upplåtelse av de aktuella lokalerna sker utan årlig ersättning. I samband med övergången har föreningen erhållit intrångsersättning med 2 650 000 kronor. Denna engångsersättning har intäktsförts under 2019 vilket har en stor positiv inverkan på resultatet.

Budgeterat planerat underhåll uppgående till 11 645 000 kronor färdigställs och kostnadsförs först under 2020. Senareläggningen minskar kostnaderna och förbättrar resultatet 2019.

I samband med revidering av investeringsplanen har budgeterade projekt tagits bort eller senarelagts. Detta tillsammans med att vissa budgeterade projekt inte avslutats under året medför minskade avskrivningskostnader till betydande belopp.

Förslag till resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar skall eventuellt överskott i verksamheten avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst	46 767 305
Årets vinst	<u>4 866 375</u>
	51 633 680

Styrelsen föreslår att vinstmedlen
disponeras så att i ny räkning överföres 51 633 680

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer (SEK).



RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

		2019	2018
Bostadsrätter	Not 2	51 722 081	50 541 163
Hyreslägenheter	Not 3	1 688 856	1 695 026
Studentbostäder	Not 3	737 269	1 405 740
Lokaler		17 136 376	16 630 869
Garage och parkeringsplatser		10 146 184	10 074 945
Gemensamhetslokaler		236 900	235 535
Besöksparkeringar		1 843 856	1 630 545
Övriga intäkter	Not 4	<u>3 478 017</u>	<u>502 735</u>
		86 989 539	82 716 558

RÖRELSENS KOSTNADER

Förbrukningsavgifter

Fastighetsel	Not 5	-3 313 600	-3 275 615
Fjärrvärme	Not 6	-8 111 054	-8 715 686
Vatten	Not 7	-2 470 090	-2 222 087
Sophämtning		<u>-2 371 032</u>	<u>-2 302 436</u>
		-16 265 776	-16 515 824

Löpande underhåll	Not 8	-12 001 341	-12 149 480
-------------------	-------	-------------	-------------

Planerat underhåll	Not 9	-6 764 938	-5 964 953
--------------------	-------	------------	------------

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	Not 10	-3 225 108	-3 225 108
Samfällighetsavgift	Not 11	-427 971	-291 660
Fastighetsskatt	Not 12	-1 582 000	-1 596 000
Fastighetsavgift	Not 13	-1 613 844	-1 566 964
Fastighetsförsäkring		-668 984	-664 984
Förvaltning	Not 14	-11 662 208	-11 984 995
Städning		-2 425 904	-2 168 467
Övriga kostnader	Not 15	<u>-6 446 705</u>	<u>-5 767 870</u>
		-28 052 724	-27 266 048

Avskrivningar

Avskrivningar byggnader och markanläggningar		-16 399 115	-16 340 081
Avskrivningar maskiner och inventarier		<u>-210 646</u>	<u>-240 094</u>
		-16 609 761	-16 580 175

RÖRELSERESULTAT

7 294 999 **4 240 078**

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	Not 16	<u>-2 428 624</u>	<u>-2 535 352</u>
		-2 428 624	-2 535 352

RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

4 866 375 **1 704 725**

Inkomstskatt	Not 17	-	-
--------------	--------	---	---

ÅRETS RESULTAT **4 866 375** **1 704 725**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och markanläggningar	Not 18	416 671 200	423 311 710
Pågående projekt	Not 19	17 626 827	15 226 659
Maskiner och inventarier	Not 20	<u>681 757</u>	<u>241 240</u>
		434 979 784	438 779 609

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 21	10 000	10 000
---------	--------	--------	--------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

434 989 784 **438 789 609**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		31 434	402 571
Övriga kortfristiga fordringar		217 623	130 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 22	<u>1 615 212</u>	<u>1 641 387</u>
		1 864 269	2 174 836

Hyreslägenheter

Not 23	2 883 210	3 009 942
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 24	14 186 172	19 024 200
--------	------------	------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

18 933 651 **24 208 978**

SUMMA TILLGÅNGAR

453 923 435 **462 998 587**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Grundavgifter	Not 25	97 501 147	97 109 394
Upplåtelseavgifter	Not 26	208 830 245	189 256 479
Underhållsfond	Not 27	24 442 832	26 207 770
Fond konstnärlig utsmyckning	Not 28	<u>527 768</u>	<u>527 768</u>
		331 301 992	313 101 411

Fritt eget kapital

Balanserad vinst		46 767 305	43 297 642
Årets resultat	Not 29	<u>4 866 375</u>	<u>1 704 725</u>
		51 633 680	45 002 367

SUMMA EGET KAPITAL

382 935 672 **358 103 778**

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 30	55 000 000	90 000 000
-----------------------------	--------	------------	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		9 161 503	7 966 447
Övriga kortfristiga skulder		1 018 936	1 424 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 31	<u>5 807 324</u>	<u>5 503 947</u>
		15 987 763	14 894 809

SUMMA SKULDER

70 987 763 **104 894 809**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

453 923 435 **462 998 587**

KASSAFLÖDESANALYS

		2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 866 375	1 704 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 32	16 609 761	16 580 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		21 476 136	18 284 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter		126 732	355 838
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		310 568	-201 156
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 092 953	378 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 006 389	18 818 132
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-12 809 936	-10 433 859
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 809 936	-10 433 859
Finansieringsverksamheten			
Nyupplåning		-	-
Ökning av grundavgifter		391 753	519 448
Ökning av upplåtelseavgifter		19 573 766	25 612 829
Amortering av låneskulder		-35 000 000	-25 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 034 481	1 132 277
Likvida medel			
Årets kassaflöde		-4 838 028	9 516 550
Likvida medel vid årets början		19 024 200	9 507 650
Likvida medel vid årets slut	Not 24	14 186 172	19 024 200





NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Föreningen är leasetagare för vissa kontorsmaskiner.

Föreningen är leasegivare i samband med uthyrning av hyreslägenheter, studentbostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser.

Hyreslägenheter och studentbostäder

Hyresavtalen för hyreslägenheter och studentbostäder löper tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	2 426 125
Avtalstid mellan 1-5 år	-
Avtalstid överstigande 5 år	-

Lokaler

Nedan framgår lokalhyresavtalens kvarstående löptid och del av hyresintäkterna.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	1 992 717
Avtalstid mellan 1-5 år	12 042 880
Avtalstid överstigande 5 år	3 100 779

Garage- och parkeringsplatser

Merparten av hyresavtalen för förhyrda garage- och parkeringplatser löper tills vidare med en uppsägningstid på 3 månader. För vissa uthyrningar med större antal platser har hyresavtal med längre avtalstid tecknats.

Nedan framgår garagehyresavtalens kvarstående löptid och del av hyresintäkterna.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	8 379 988
Avtalstid mellan 1-5 år	1 766 196
Avtalstid överstigande 5 år	-

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Pågående projekt

Pågående om- och tillbyggnad samt pågående lägenhetsförsäljningar aktiveras, balanseras eller kostnadsförs efter färdigställande.

Komponentindelning

Komponentindelning tillämpas och materiella anläggningstillgångar har delats upp i betydande komponenter.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgången. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och markanläggningar.

Avskrivningstider för väsentliga huvudgrupper under byggnader och markanläggningar samt maskiner och inventarier anges nedan.

Huvudgrupper	Avskrivning
Stomme och grund	50-200 år
Fasader, fasadpartier, balkonger och yttertak	25-80 år
Installationer för vatten, avlopp, värme, el, ventilation, hissar mm	25-70 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Nedskrivningsprinciper

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Hyreslägenheter

Kvarvarande hyreslägenheter som köptes av Riksbyggen den 1 juli 1996 utgör omsättningstillgång och är bokförda till anskaffningsvärdet. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt i samband med hyresrättens upphörande. Tillgången är inte föremål för årlig avskrivning.

Kassa och bank

Kassa och bank utgörs av handkassa eller banktillgodohavande.

Eget kapital

Grundavgifter

Grundavgift är den kapitalinsats som en bostadsrättshavare betalar till föreningen när bostadsrätten upplåtes första gången. Grundavgift utgår vid upplåtelse av nya lägenheter och av lägenheter som tidigare upplåtits med hyresrätt.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen och skall baseras på de grundavgifter som framgår av ekonomisk plan eller upplåtelseavtal.

Upplåtelseavgifter

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som en bostadsrättsförening utöver grundavgift kan ta ut när en bostadsrätt upplåtes.

Årsredovisningslagen (3 kap §10b) anger att upplåtelseavgifter är bundet eget kapital.

Avsättningar

Enligt föreningens stadgar ansvarar styrelsen för att föreningens fastigheter och tillhörande byggnader är väl underhållna och hålls i gott skick.

Underhållsplan

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av planerat underhåll av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

Underhållsfond

Inom föreningen skall det finnas en fond för det planerade underhållet. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan.

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll skall enligt Bokföringsnämndens allmänna råd redovisas som egen post under bundet eget kapital.

Reservering skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och skall inte påverka resultaträkningen. Detta gäller även vid ianspråktagande av medel.

Fond konstnärlig utsmyckning

Avsättning har även skett till fond för konstnärlig utsmyckning. Avsättning och lyft till denna fond sker efter styrelsebeslut.

Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. För derivat tillämpas säkringsredovisning.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärdet.

Säkringsredovisning

Derivat i form av ränteswappar har tecknats för att minska föreningens ränterisk.

Säkringsredovisning tillämpas vilket gör att ingen reservering av negativa värden sker så länge säkringsredovisningen bedöms effektiv.

Föreningens säkringsredovisning definierar risker och anger mål och strategi för riskhantering av derivat. Den innehåller även beskrivning av ekonomisk relevans och effektivitetsbedömning.

Ersättning till anställda

Föreningen har inga avtal eller överenskommelser om ersättningar eller pensionsförpliktelser utöver det som följer av kollektivavtal.

Föreningen är medlem i Fastigo och tillämpar kollektivavtal F (Fastighetsanställdas Förbund) och I (Unionen m.fl.).

Föreningen erlägger avgifter för kollektivavtalade pensions- och försäkringsavtal. Pensionsplanerna är för samtlig personal avgiftsbestämda. Avgifterna redovisas därför som kostnad och obetalda avgifter som skuld.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt.

Not 2 Bostadsrätter

Den 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 2 %. Ersättningen för värme lämnades oförändrad.

Not 3 Hyreslägenheter och studentbostäder

Hyrorna för hyreslägenheter och studentbostäder höjdes med 2 % per den 1 juli 2019.

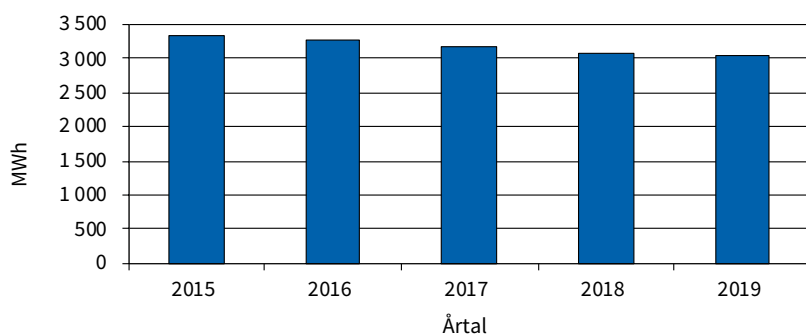
Not 4 Övriga intäkter

	2019	2018
Pantsättningsavgifter	108 345	85 995
Överlåtelseavgifter	107 568	81 900
Förvaltningsuppdrag	115 600	115 600
Intrångsersättning	2 650 000	-
Försäkringsersättningar	203 504	-
Övrigt	<u>293 000</u>	<u>219 240</u>
	3 478 017	502 735

Intrångsersättning har erhållits från Göteborg Energi vid övergång från hyresrätt till ledningsrätt avseende två lokaler innehållande transformatorstationer.

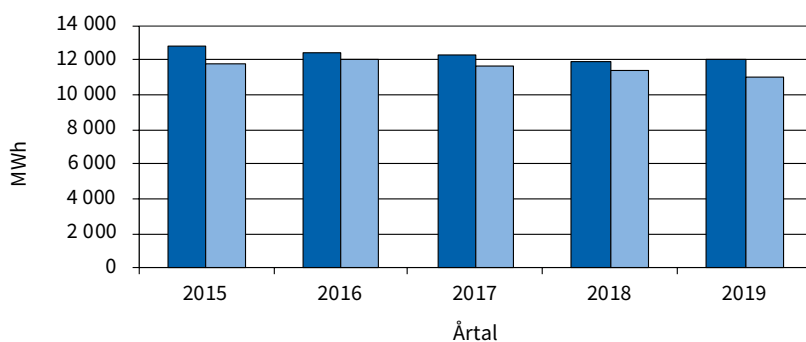
Not 5 Fastighetsel

Föreningen upphandlar el från vindkraft till en extra kostnad på 0,80 öre/kWh, exklusive moms.
Elförbrukningen har minskat med 0,5 % jämfört med föregående år. Från 2015 har förbrukningen minskat med 8,2 %.



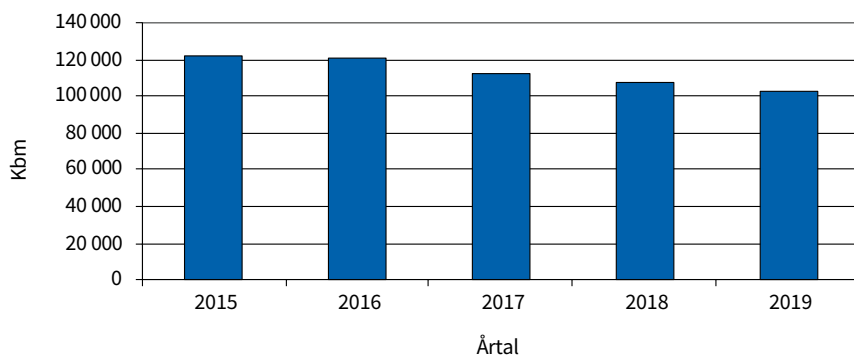
Not 6 Fjärrvärme

Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2019 har vid en jämförelse med föregående år ökat med 1,3 %. Vid en jämförelse av energiförbrukning mellan år används normalårskorrigerade förbrukningstal. Detta för att kunna jämföra månader och år med olika utetemperaturer.
Nedanstående diagram visar hur den normalårskorrigerade (vänstra stapeln) och verkliga (högra stapeln) förbrukningen förändrats under de senaste fem åren.
Den normalårskorrigerade förbrukningen har sedan 2015 minskat med 5,9 %.



Not 7 Vatten

Förbrukningen av vatten har minskat med 4,2 % jämfört med föregående år.
Vattenförbrukningen har minskat med 15,5 % från 2015.



Not 8 Löpande underhåll

Det löpande underhållet kan bestå av planmässigt löpande underhåll men utgörs till största delen av oförutsett underhåll.

	2019	2018
Bostadsrätter	-1 529 926	-1 499 696
Hyseslägenheter	-241 393	-75 225
Studentbostäder	-189 736	-61 222
Lokaler	-1 296 261	-1 040 387
Garage och parkeringsplatser	-775 362	-1 129 797
Gemensamhetslokaler	-551 294	-522 573
Gemensamma utrymmen	-1 241 563	-1 693 388
Driftsutrymmen	-152 057	-105 209
Vatten och avloppssystem	-1 078 136	-1 233 303
Värmesystem	-204 991	-437 699
Ventilationssystem	-716 207	-863 577
Huskropp utvändigt	-1 034 544	-845 406
Marktytor och markutrustning	-2 094 152	-2 152 188
Övrigt	<u>-895 719</u>	<u>-489 810</u>
	-12 001 341	-12 149 480

Not 9 Planerat underhåll

Planerat underhåll är underhåll som ingår i föreningens underhållsplan. För detta underhåll görs årliga avsättningar till föreningens underhållsfond.

	2019	2018
Entré och trapphus	-6 764 938	-5 964 953

Not 10 Tomträttsavgäld

Föreningens årliga tomträttsavgälder för perioden 5 augusti 2005 - 4 augusti 2025 är fastställda till 3 225 108 kronor.

Not 11 Samfällighetsavgift

Brf Masthugget är tillsammans med Platzer Fastigheter AB och Göteborgs kommun sakägare i Masthuggsterrassens samfällighetsförening som förvaltar hiss, trappa och terrass vid Masthuggsterrassen och Masthuggstorget.

Not 12 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

	2019	2018
Fastighetsskatt	-1 582 000	-1 596 000

Not 13 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2019 till 1 377 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

	2019	2018
Fastighetsavgift	-1 613 844	-1 566 964

Not 14 Förvaltning

	2019	2018
Styrelsearvoden	-235 496	-226 522
Arvoden föreningsrevisorer	-27 070	-26 091
Arvoden valberedning	-20 835	-20 079
Arvoden Masthuggsnytt	-44 184	-35 430
Lönekostnader personal	-6 304 532	-6 285 524
Sociala kostnader	-2 404 585	-2 326 165
Pensionskostnader	-905 933	-963 684
Uttagsskatt	<u>-1 088 374</u>	<u>-1 083 096</u>
	-11 031 009	-10 966 591
Styrelseomkostnader	-102 268	-75 741
Personalomkostnader	<u>-528 931</u>	<u>-942 663</u>
	-631 199	-1 018 404
	-11 662 208	-11 984 995
Ordinarie styrelseledamöter	7 st	7 st
Kvinnor	57%	43%
Män	43%	57%
Styrelsesuppleanter	3 st	3 st
Kvinnor	67%	67%
Män	33%	33%
Förvaltningsledning	1 st	1 st
Kvinnor	0%	0%
Män	100%	100%
Medeltalet anställda	15 st	15 st
Kvinnor	33%	27%
Män	67%	73%

Förvaltningsledningen utgörs av föreningens förvaltningschef som även ingår i medeltalet anställda.

Ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift utför föreningen med egen anställd personal.

Not 15 Övriga kostnader

Stora poster:	2019	2018
Besiktningkostnader	-115 051	-107 234
Bevakning	-311 987	-339 376
Driftsövervakning	-299 186	-538 038
Brandskydd	-372 974	-223 742
Hisservice	-400 401	-301 251
Konsultarvoden	-1 311 533	-1 751 486
Transportmedel, maskiner	-305 473	-297 706
Förbrukningsinventarier	-206 552	-199 497
Datakostnader	-419 870	-407 629
Parkeringsautomater	-164 392	-190 691
Tele	-152 333	-136 330
Avisering	-71 758	-94 898
Årsredovisning och föreningsstämmor	-93 551	-90 372
Masthuggsnytt	-173 851	-191 899
Auktoriserad revisor (KPMG)	-171 052	-125 911
Masthuggets Dag	-673 101	-
Övrigt	<u>-1 203 640</u>	<u>-771 810</u>
	-6 446 705	-5 767 870

Not 16 Räntekostnader

Information om föreningens skulder till kreditinstitut och derivat finns under not 30.

	2019	2018
Räntekostnad fastighetslåneskuld	-565 599	-447 653
Räntekostnad derivat	-1 845 693	-2 060 061
Räntekostnad övrigt	<u>-17 332</u>	<u>-27 638</u>
	-2 428 624	-2 535 352

Not 17 Inkomstskatt

Schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar avskaffades den 1 januari 2007. Föreningen är ett privatbostadsföretag och har ingen skattskyldighet för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen.

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2019 ett outnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 69 958 231 kronor. De outnyttjade underskotten kan användas vid eventuell framtida beskattning.

Not 18 Byggnader och markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	632 363 145	630 388 184
Årets anskaffningar	<u>9 758 605</u>	<u>1 974 961</u>
	642 121 750	632 363 145
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-209 356 505	-193 066 414
Årets avskrivningar	<u>-16 349 128</u>	<u>-16 290 091</u>
	-225 705 633	-209 356 505

Bokfört värde byggnader	416 416 117	423 006 640
--------------------------------	--------------------	--------------------

Markanläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	813 750	813 750
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	813 750	813 750
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-508 680	-458 692
Årets avskrivningar	<u>-49 987</u>	<u>-49 988</u>
	-558 667	-508 680

Bokfört värde markanläggningar	255 083	305 070
---------------------------------------	----------------	----------------

Bokfört värde byggnader och markanläggningar	416 671 200	423 311 710
---	--------------------	--------------------

Årets anskaffningar byggnader	2019
Bokningssystem tvättstugor	1 198 976
Andra Långgatan 48, ombyggnad lokal	467 568
Klostergången 1-5, ventilation	2 447 933
Klostergången 7-13, ventilation	1 524 709
Vaktmästergången 2-6, ventilation	2 112 145
Vaktmästergången 8-12, ventilation	<u>2 007 274</u>
	9 758 605

Taxeringsvärde:	2019	2018
Byggnader bostäder	852 000 000	754 000 000
Byggnader lokaler	134 000 000	141 000 000
Mark bostäder	1 195 000 000	697 000 000
Mark lokaler	<u>24 200 000</u>	<u>18 600 000</u>
	2 205 200 000	1 610 600 000

Not 19 Pågående projekt

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	15 226 659	6 767 759
Kostnadsförda och aktiverade projekt	-17 923 422	-5 582 494
Tillkommande poster	<u>20 323 590</u>	<u>14 041 394</u>
Bokfört värde pågående projekt	17 626 827	15 226 659
Pågående om- och tillbyggnad	17 355 299	13 685 939
Pågående lägenhetsförsäljningar	271 528	1 152 741
Pågående skadeärenden	<u>-</u>	<u>387 979</u>
	17 626 827	15 226 659

Not 20 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	4 522 134	4 522 134
Årets anskaffningar	<u>651 163</u>	<u>-</u>
	5 173 297	4 522 134
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-4 280 894	-4 134 577
Årets avskrivningar	<u>-210 646</u>	<u>-146 317</u>
	-4 491 540	-4 280 894
Bokfört värde maskiner	681 757	241 240
Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 486 593	3 486 593
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	3 486 593	3 486 593
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-3 486 593	-3 392 816
Årets avskrivningar	<u>-</u>	<u>-93 777</u>
	-3 486 593	-3 486 593
Bokfört värde inventarier och verktyg	0	0
Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg	681 757	241 240

Not 21 Andelar

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 000	10 000

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	718 182	664 984
Tomträttsavgäld	806 277	806 277
Övrigt	90 753	155 126
Upplupna intäkter		
Lönebidrag	<u>-</u>	<u>15 000</u>
	1 615 212	1 641 387

Not 23 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt 96 lägenheter. Vid bokslutet var 25 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 883 210 kronor.

Not 24 Kassa och bank

Föreningens banktillgodohavande finns hos Nordea.

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 539	1 118
Kreditkortsautomat	-2 717	-1 786
Banktillgodohavande	<u>14 187 350</u>	<u>19 024 868</u>
	14 186 172	19 024 200

Not 25 Grundavgifter

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet och 11 studentlägenheter med bostadsrätt. Grundavgifterna för dessa lägenheter uppgår till 391 753 kronor.

Not 26 Upplåtelseavgifter

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet och 11 studentlägenheter med bostadsrätt. Upplåtelseavgifterna för dessa lägenheter uppgår efter avdrag för renoverings- och försäljningsutgifter till 19 573 766 kronor.

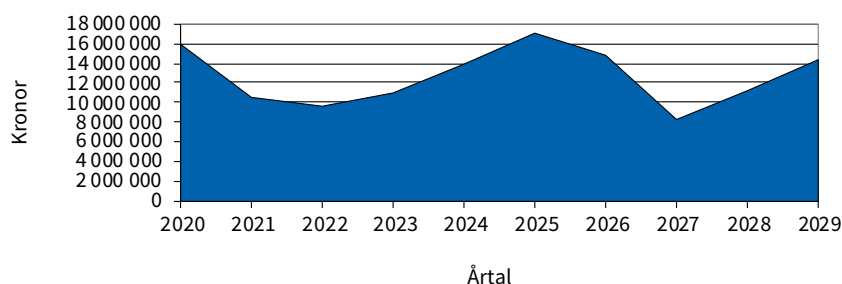
Not 27 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2019 till 5 000 000 kronor. Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 6 764 938 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

	2019-12-31	2018-12-31
Behållning vid årets början	26 207 770	27 172 722
Planmässig avsättning	5 000 000	5 000 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	<u>-6 764 938</u>	<u>-5 964 952</u>
	24 442 832	26 207 770

Enligt underhållsplanen kommer under de närmaste tio åren lyften ur fonden att variera mellan 0 kronor och 11 560 000 kronor.

Nedan framgår behållningen i underhållsfonden med planerade avsättningar och lyft enligt underhållsplan.



Not 28 Fond konstnärlig utsmyckning

	2019-12-31	2018-12-31
Behållning vid årets början	527 768	527 768
Avsättning	<u>-</u>	<u>-</u>
	527 768	527 768

Not 29 Förslag till resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar skall eventuellt överskott i verksamheten avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst	46 767 305
Årets vinst	<u>4 866 375</u>
	51 633 680

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 51 633 680

Not 30 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	55 000 000	90 000 000

Nedan framgår genomsnittlig ränta och räntebindningstid för lånen.

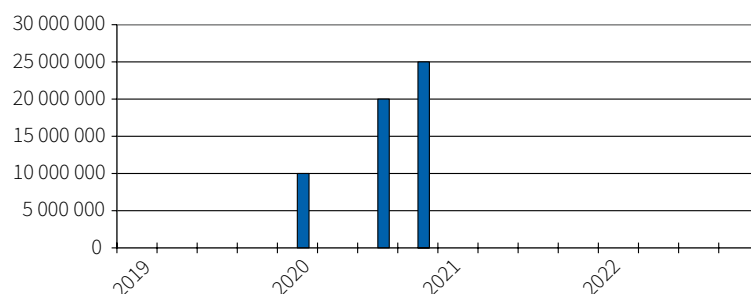
	2019-12-31	2018-12-31
Genomsnittlig räntesats:	0,78%	0,54%
Genomsnittlig bindningstid:	0,18 år	0,19 år

Föreningens samtliga lån har Stibor 3 månader som räntebas. Ändring av räntebas (ränteändring) sker per 90 dagar.

Räntetilläggen är bundna under villkorsperioden som i nuläget löper på 12 månader. Räntebas (Stibor 3 månader) och räntetillägg utgör föreningens räntevillkor.

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Villkorsperiod	Belopp
Nordea	0,82%	2020-03-30	2020-09-30	20 000 000
Nordea	0,76%	2020-02-28	2020-11-28	25 000 000
Nordea	0,78%	2020-01-30	2020-01-30	10 000 000

Nedanstående diagram visar räntebindning för föreningens lån.



Räntesäkring har skett genom tecknande av derivat i form av ränteswapar. Per den 31 december 2019 var 52 250 000 kronor av låneskulden säkrad med ränteswapar.

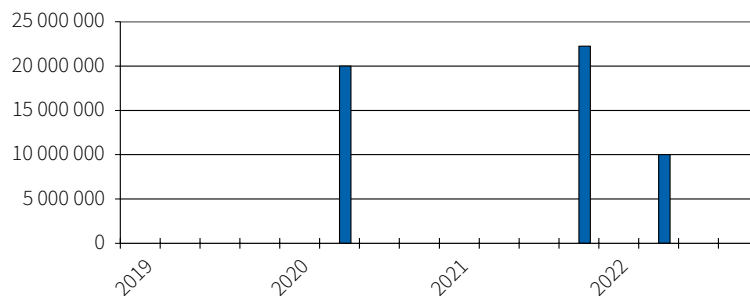
Ränteswap	Räntesats	Förfallodag	Belopp	Marknadsvärde
Nordea	3,63%	2020-06-30	20 000 000	-354 328
Nordea	2,35%	2021-12-30	22 250 000	-963 586
Nordea	2,78%	2022-06-30	10 000 000	-643 529

Säkringsredovisning tillämpas vilket gör att ingen reservering av negativa värden sker så länge säkringsredovisningen bedöms effektiv.

Nedan framgår föreningens genomsnittliga ränta och räntebindningstid per den 31 december 2019 när effekterna av tecknade ränteswapar inkluderats.

	2019-12-31	2018-12-31
Genomsnittlig räntesats:	3,51%	2,76%
Genomsnittlig bindningstid:	1,49 år	1,63 år

Nedanstående diagram visar föreningens räntebindning med ränteswapar.



Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader		
Räntekostnader	35 898	22 213
Driftskostnader	412 712	103 739
Semesterlöner	595 702	710 410
Arvoden	50 000	127 830
Sociala avgifter	187 170	223 211
Övriga kostnader	823 170	287 601
Förutbetalda intäkter		
Hyresintäkter och årsavgifter	<u>3 702 672</u>	<u>4 028 943</u>
	5 807 324	5 503 947

Not 32 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

Nedan anges betalda räntor och avskrivningar som utgör justeringsposter i kassaflödet.

	2019-12-31	2018-12-31
Erlagd ränta	2 414 939	2 533 740
Avskrivningar av tillgångar	16 609 761	16 580 175

Not 33 Ställda säkerheter

	2019	2018
Fastighetsinteckningar	177 809 156	177 809 156

Not 34 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

	2019	2018
Föreningen har en garantiförbindelse till		
Fastigo avseende arbetskonflikt	116 719	119 356

Not 35 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

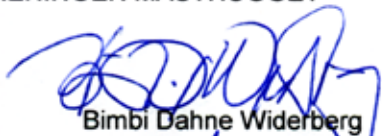
UNDERSKRIFTER

Göteborg den 9 mars 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET



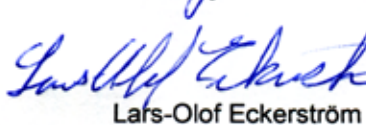
Boris Pejic



Bimbi Dahne Widerberg



Sanna Losell



Lars-Olof Eckerström



Thomas Ahlstrand



Mia Lockman-Lundgren



Carina Johnson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2020



Gunnar Eriksson
Revisor

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masthugget, org. nr 716408-5370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masthugget för år 2019. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 9 -30 i detta dokument.

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 2019 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Masthugget för år 2019 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 beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 16 mars 2020



Gunnar Eriksson
Förtroendevald revisor

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Förvaltningschefen har ordet



BRF MASTHUGGET ÄR SVERIGES STÖRSTA bostadsrättsförening med 1 492 medlemmar. Föreningens storlek ställer speciella krav för att kunna upprätthålla en väl fungerande medlemsdemokrati.

Boendemötena där styrelsen, förvaltningen och gårdsombuden bjuder in boende på respektive gård för information och diskussion är en viktig del i strävan att fördjupa medlemsdemokratin.

Medlemmar kan på olika sätt engagera sig i föreningen. De som är gårdsombud, aktiva i kulturföreningen eller redaktionen för Masthuggsnytt utför ett viktigt och uppskattat arbete som bidrar till att skapa gemenskap och samhörighet. Även de medlemmar som har förtroendeuppdrag inom styrelse, revision och valberedning utför ett arbete som är en viktig grundförutsättning för en väl fungerande förening.

ÅRSREDOVISNINGEN INNEHÅLLER utöver ekonomisk redovisning mycket information om underhåll och projekt. Vi ser årsredovisningen som en viktig informationskanal till föreningens medlemmar. Tillsammans med den information som årligen delas ut om budgeten, lämnas i Masthuggsnytt och på hemsidan hoppas vi att medlemmarna känner sig väl informerade.

FÖRENINGEN ÄGER INTE MARKEN utan hyr den av Göteborgs kommun genom tomträtt.

Den nuvarande tomträttsavgälden gäller under perioden 5 augusti 2005–4 augusti 2025. Föreningens marktaxeringsvärde har ökat kraftigt under 2019. Detta gör att föreningen har en ökad ekonomisk risk avseende den tomträttsavgäld som kommer att fastställas 2025.

MOT BAKGRUND AV DE NYA ekonomiska förutsättningarna som vår förening riskerar att ställas inför 2025 har styrelsen som försiktighetsåtgärd tagit beslut om ändringar avseende planerat underhåll och planerade projekt.

UNDERHÅLLSPLANEN som omfattar 10 år och innehåller planerat underhåll har minskats med 14 Mkr.

INVESTERINGSPLANEN som omfattar 20 år och innehåller planerade ny- och reinvesteringar har minskats med 147 Mkr.

TRE ALTERNATIVA FINANSIERINGSPLANER för perioden 2020–2029 har tagits fram. Dessa baseras på olika

nivåer avseende tomträttsavgäld från 2025. De årliga höjningarna av årsavgifterna från 2021 beräknas i de olika alternativen hamna på 2–4 %.

STYRELSEN OCH FÖRVALTNINGEN arbetar aktivt med tomträttsfrågan och utreder även möjligheten att friköpa marken.

FÖRENINGENS BELÄNINGSGRAD är låg både sett till bokfört och verkligt värde på föreningens byggnader. Låneskulden uppgår till 55 Mkr. Det bokförda värdet på byggnader och markanläggningar uppgår till 416 Mkr. Med taxeringsvärdet 2019 som utgångspunkt kan marknadsvärdet för byggnaderna indikativt beräknas till 1 300 Mkr.

FÖRENINGENS EKONOMI ÄR GOD vilket framgår av de ekonomiska relationstalen i förvaltningsberättelsen. Soliditeten visar att de bokförda tillgångarna till 84 % är finansierade med eget kapital. Låneskulden uppgår till 543 kronor per kvadratmeter upplåtelsebar yta.

I samband med granskning av ekonomiska relationstal är det även viktigt att analysera byggnadernas tekniska standard samt behov av underhåll och investeringar.

FÖRENINGENS HUS FÄRDIGSTÄLLES under åren 1967–1972. Husens ålder gör att byggnadsdelar och installationer är i behov av underhåll eller byte. Föreningen har under många år varit i en projektintensiv fas. Byggnaderna är väl underhållna vilket säkerställs genom planmässighet avseende underhåll och investeringar.

Avloppssystemen i området står nu på tur att renoveras. Detta projekt är både sett till utförande och storleken på utgifterna det största sedan området byggdes.

DE NATIONELLA MILJÖMÅL SOM TAGITS FRAM i samband med klimatomställningen och övergången från fossila bränslen påverkar föreningen. Med större antal elbilar och laddhybrider ökar behovet av garageplatser med laddningsmöjlighet. Göteborg Energi har laddstationer i våra besöksgarage på Andra Långgatan 44 och Fjällgatan 17. Föreningen kommer under 2020 att tillföra laddningsmöjligheter i två garage.

Kjell Johansson
Förvaltningschef



VERKSAMHETSPLAN

SYFTE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

MÅL

- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att föreningen skall ha en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att vara ett av de bästa bostadsområdena i Göteborg.
- Att verka för en levande och trygg stadsmiljö.
- Att via långsiktig teknisk och ekonomisk planering säkerställa teknisk hög standard och god ekonomi samt fortlöpande fastighetsförädling.
- Att den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsservice.
- Att föreningen skall verka för god miljöhänsyn.
- Att föreningen i sin verksamhet skall verka för och iakttaga god etik och moral.

STRATEGI

Upplåtelseformer

- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att bostadslägenheter som idag upplåtes med hyresrätt snarast möjligt övergår till bostadsrätt.
- Att som komplement till upplåtelse med bostadsrätt, i syfte att skapa en levande stadsmiljö och god boendekvalité, uthyra lämpliga ytor till verksamhetslokaler.
- Att föreningen i egenskap av hyresvärd skall erbjuda hyresobjekt med god standard.
- Att extern uthyrning skall ske på kommersiell grund.

Medlemsdemokrati

- Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor.
- Att lyfta frågor till föreningsstämman där bred förankring och medlemmars delaktighet är av demokratisk vikt.
- Att genom samverkan med gårdsombud och vid behov arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att genomföra boendemöten.
- Att vid behov via rådgivande medlemsenkäter få en bättre grund för väl förankrade beslut.
- Att uppmuntra medlemmarna till att löpande inkomma med förslag och synpunkter.
- Att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet.
- Att via föreningsstämmor, informationsmöten, årsredovisning, Masthuggsnytt, informationsbrev och hemsidan föra ut viktig information om föreningen och dess verksamhet.

Boendekvalité

- Att verka för en god boendemiljö genom att fortlöpande underhålla och förädla området så att det är attraktivt för både befintliga och potentiella medlemmar och hyresgäster.
- Att vid behov revidera föreningens trivselregler.
- Att skapa ett boende som är attraktivt och väl fungerande för alla.
- Att verka för god trygghet inom området och i den intilliggande närmiljön.
- Att aktivt verka för utveckling av stadsdelen och föreningens närområden.
- Att i enlighet med medlemmarnas önskemål tillhandahålla gemensamhetslokaler för fritidsaktiviteter, träffar och sammankomster.
- Att stödja aktiviteter i syfte att skapa trivsel och samhörighet.

Teknisk planering

- Att årligen revidera underhållsplanen omfattande tio år.
- Att årligen revidera investeringsplanen omfattande tjugo år.

Ekonomisk planering

- Att årligen revidera finansieringsplanen omfattande tio år.
- Att årligen fastställa och vid behov revidera finanspolicyn.

Förvaltning

- Att förvaltningen skall verka för både kostnadseffektivitet och kvalitets tänkande i samband med drift samt vid upphandling av entreprenader, varor och tjänster.
- Att utveckla skötselkvaliteten i syfte att uppnå och upprätthålla en god skötsel av området.
- Att hålla hyresnivåer som är marknads- eller bruksvärdesmässiga.
- Att aktivt verka för en hög uthyrningsgrad.
- Att föreningen skall verka för en god arbetsmiljö för anställd personal.
- Att via god tillgänglighet och service-medvetenhet hos föreningens personal hålla en hög servicenivå till medlemmar och hyresgäster.
- Att via kompetensutveckling av anställd personal uppnå och upprätthålla en hög kvalitet och god service inom förvaltningen.
- Att förvaltningen i sin verksamhet skall verka för att de i verksamhetsplanen satta målen efterlevs.
- Att förvaltningen vid upphandling och i övrigt skall verka för god miljöhänsyn.

Miljö

- Att vid behov revidera miljöpolicyn.

Etik

- Att vid behov revidera föreningens etiska regler.

