

2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET



Innehåll

Ordföranden har ordet	4
Förvaltningschefen har ordet	6
Vår bostadsrättsförening	8
Förvaltningsberättelsen	9
Föreningens verksamhet	12
Förvaltningsresultat 2023	14
Hållbarhet	16
Resultaträkning	24
Balansräkning	26
Kassaflödesanalys	28
Noter	30
Revisionsberättelse	38
Verksamhetsplan	40
Hur man läser en årsredovisning	42

Foto miljö: Marie de Verdier

Foto porträtt: Anette Norén

Layout: Sara Lund, Reform

Tryck: Sandstens, Göteborg, 2024

Ordföranden har ordet

Ett bostadsområde som vårt är aldrig färdigt och arbetet med att sköta det tar aldrig slut. Därför tänker jag direkt på våra anställda, det gäng som med Christer Jacobsson i spetsen lagar våra vattenläckor, tar hand om vår sophantering, byter ut våra tvättmaskiner och sköter tusen andra sysslor som krävs för att en mellanstor stadsdel som vår ska fungera. Ibland spricker ett rör, en dörr bryts upp och en lampa går sönder. Då händer det att vi, även jag, känner att vi har anledning att klaga. Men om vi då i stället reflekterar över hur illa det kan vara i ett område som inte är lika välskött som vårt förstår man snart hur mycket, noggrant och skickligt arbete som utförs hos oss. Tack för det, alla medarbetare!

Det stora projektet med relining för våra rör rullar på. Det är svårt att förutspå framtiden, men vi hoppas att kunna utöka arbetslagen och därmed snabba upp tempot. Hittills har projektet gått bra, och infrastrukturen med extra toaletter, duschar och tvättstuga i samband med det avstängda vattnet och avloppet, har fungerat väldigt väl. Samtidigt har vi även fått ta tag i tillflödesledningarna som också börjar bli gamla. Under tiden har nya ställningar dykt upp på fasaden eftersom taken repareras, förstärks och görs hållbara för att i framtiden kunna husera solpaneler. Det är mycket på gång hos oss.

En av de stora rikedomarna i vårt område är den varierade utemiljön med många lek- och sportplatser, sittgrupper och grillplatser, ängar, träd och gräs samt, inte att förglömma, den provisoriska isbanan som görs

i ordning när vädret tillåter. Vår avsikt är att bibehålla den fina utomhusmiljön och arbeta för en förbättring och upprustning inom en snar framtid.

Alla arbeten som pågår inom området innebär en ofrånkomlig ökning av trafiken. Men nu börjar åtminstone bygget av Stigbergshyllan gå mot sitt slut, vilket ska medföra att trafiken till det upphör och att bommen vid Mattssonsliden återställs. Men hur många skyltar, vägbulor och andra trafik hinder vi sätter upp kommer vi aldrig att helt kunna försäkra oss mot förare av den typ som strax före jul försökte köra sin varubil nedför en brant trappa. (Det gick inte så bra som några kanske minns, bilen fick bärgas...)

Under detta år kommer kommunen att höra av sig med ett förslag på ny tomträttsavgäld, det vill säga hyra till kommunen för marken under nästa tio- eller tjugoförårsperiod. Vi avvaktar kommunens bud med tillförsikt – planerar för det värsta men hoppas på något bättre. Vi har också lämnat in en ansökan till kommunen där vi erbjuder oss att friköpa marken. Om så skulle ske innebär det dock en lång process.

Förvaltningen har genom skickligt arbete fått nya hyresgäster till lokaler som tidigare stått tomma. Det dryga dussinet hyreslägenheter som finns kvar omvandlas sakta men säkert till bostadsrätter. Detta innebär att vår ekonomi står på säker grund – nästan lika säker som urberget som här och var är i dagen i vårt område.

Styrelsen har arbetat vidare med frågor om medlemsdemokrati och inflytande. Försöket med stormöte

»» Detta innebär att vår ekonomi står på säker grund – nästan lika säker som urberget som här och var är i dagen i vårt område. ««

som komplement till den mer formella årsstämman och för allmänna diskussioner fortsatte. Vår bedömning är att det föll väl ut. Gårdsombudsmöten och boendemöten återupptas efter covid-pausen. Vi hoppas på välbesökta möten och livliga diskussioner.

Efter förra årsmötet kunde vi välkomna två nya styrelsemedlemmar: Manijeh Mehdyar och Magnus Perlitz. Tyvärr nåddes vi före jul av budet att Magnus avlidit, alldeles för tidigt. Under sin korta tid i styrelsen visade han prov på både engagemang och klokhet; han är en person som kommer att saknas.

Men arbetet måste gå vidare. Det är med blandade känslor som förvaltningsberättelsen överlämnas till årsmötet. Mycket har gjorts på bästa sätt och i backspegeln finns det saker kunde gjorts bättre eller annorlunda. Men låt oss, vi som bor och eller arbetar här, gemensamt och med tillförsikt se fram emot ett nytt arbetsår och en fortsatt strävan efter att bibehålla vårt område som det bästa bostadsområdet i Göteborg.



Thomas Ahlstrand
Ordförande 2023–2024

Förvaltningschefen har ordet

Resultat

Resultatet för 2023 blev bättre än budgeterat, vilket främst berodde på elstöd: 1,5 Mkr, bättre räntenetto: 1,3 Mkr samt investeringar som inte hann bli klara under 2023: 2 Mkr.

Hysesintäkterna för lokaler ökade 6,3 procent och stod tillsammans med garageintäkterna för 37 procent av intäkterna. En stor del av ökningen beror på indexuppräkning av lokalhyror men den handlar även om nyuthyrning. Detta visar inte bara att bostadsrätterna är attraktiva utan även att företag söker sig till föreningens prisvärda lokaler.

Projekt och underhåll

Reliningen av rören är den absolut största investeringen som Bostadsrättsföreningen Masthugget har gjort och den kommer hålla på ända till 2027. Förvaltningen och entreprenören har hittat ett bra arbetssätt som gör att projektet märks minimalt, vilket även är själva fördelen med relining jämfört med stambyte. För att öka tempot och få klart projektet så snart som möjligt har vi bett entreprenören om fler arbetslag.

Hållbarhet

På miljöområdet arbetar vi vidare med satsning på solenergi och hoppas att de första solcellerna snart sitter på våra tak.

Arbetet för mobilitet och parkeringar fortgår genom att vi bygger fler cykel- och laddplatser i alla garage.

Ombyggnaden av gårdarna ska planeras på ett sätt så att föreningen kan bli attraktiv för både unga och gamla medlemmar samt ännu mer grön. Innan 2030 ska vi se till att sänka fjärrvärme- och elförbrukningen med ytterligare minst 6 procent.

Kommunikation

Föreningens tidning *Masthuggsnytt* är en uppskattad och bra källa till information för våra medlemmar, men den kommer bara ut fyra gånger år och är därför inte lämpad för snabb kommunikation. Vi har tyvärr inte fått klart med vårt nya ärendehanteringsprogram som skulle innebära att medlemmarna själva skulle kunna felanmäla och följa sina ärenden samt ta del av information från förvaltningen. När vi drabbades av ett tio timmar långt elavbrott, som låg utanför vår kontroll, hade det varit bra med ett system där vi löpande kunde ge information när elen beräknades tillbaka. Vi hoppas leverantören av ärendesystemet hinner få klart alla delar vi har blivit lovade lagom till sommaren.

Eftersom vi har så många projekt på gång, och eftersom kommunikation är en viktig nyckel till att alla ska vara nöjda, har vi flera nya kanaler för detta på gång. Under året kommer vi sätta upp nya informationstavlor, vi har en ny hemsida på gång med bland annat många användbara funktioner under »Mina sidor« och framöver kommer vi kunna rikta en större andel information direkt till de den berör, via exempelvis sms och e-post.

De ökade möjligheterna för kommunikation omfattar både våra medlemmar och våra kunder, det vill säga de

» Ny teknik gör att vi kan bli en stor aktör på den så kallade flexmarknaden för el, genom möjligheten att dra ner eller öka förbrukningen tillfälligt med hjälp av solceller samt utnyttja batterierna i elbilar. «

som hyr lokaler och garageplatser av oss.

Förutom detta kommer vi att återuppta boendemöten på varje gård, där alla medlemmar får chans att tycka till och föra en dialog när det kommer till ombyggnad av gårdarna.

Ett annat steg till bättre och ökad kommunikation är den här omarbetade versionen av årsredovisningen som vi hoppas kommer bli uppskattad.

Utblick 2024

Året som gått har präglats av stor osäkerhet med höjda räntor och hög inflation. Bostadsrättsföreningen Masthuggets belåningsgrad är fortsatt låg och tack vare bundna lån kan föreningen investera rekordmycket i en hållbar framtid med en budget på totalt ca 115 Mkr.

Flera stora projekt kommer startas under 2024, exempelvis ska vandrarhemmet byggas om till fjorton bostadsrättslägenheter. Och Vaktmästaregångens gårdar är först ut att få mer ändamålsenliga gemensamma ytor för umgänge.

En stor del av kostnaden är nyinvesteringar i solceller och laddplatser. Vi hoppas bli en av de första som kommer kunna erbjuda dubbelriktade laddare som kan skicka tillbaka effekt till elnätet. Ny teknik gör att vi kan bli en stor aktör på den så kallade flexmarknaden för el, genom möjligheten att dra ner eller öka förbrukningen tillfälligt med hjälp av solceller samt utnyttja batterierna i elbilar.

För 2024 beräknas omsättningen uppgå till närmare 100 Mkr med fortsatt god ekonomi.



Vi har under det gångna året haft ett flertal projekt i gång och vill tacka både alla medlemmar för att ni har visat stor förståelse för allt arbete som utförts samt alla medarbetare som sett till att vi klarat av dem.

Jag ser fram emot 2024 och alla de möjligheter och utmaningar som vi ska ta oss an.

Christer Jacobsson
Förvaltningschef

Vår bostadsrättsförening

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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter till föreningens medlemmar 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, vårdcentral, bilverkstad, träningsanläggning och två idrottshallar.



Förvaltningsberättelsen

Styrelsen upprättar årsredovisning för år 2023. Belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Styrelsen

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

Styrelseledamöter



Thomas Ahlstrand
(ordförande)



Carina Johnson
(vice ordförande)



Jan Carle
(sekreterare)



Mia Lockman-Lundgren



Mona Henson Ringsby



Emma Linderum



Manne Fridell

Styrelsesuppleanter



Manijeh Mehdiyar



Göran Johansson



Magnus Perlitz
till och med dec 2023

Avgående ledamöter och suppleanter

Vid föreningsstämman 2024 löper mandattiden ut för ledamöterna Manne Fridell, Jan Carle, Mona Henson Ringsby och Carina Johnson samt suppleanten Göran Johansson.

Revisorer

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.

KPMG AB

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

Revisorer

Bill Romanus, förtroendevald revisor

Suppleant

Sven Svensson

Valberedning

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

Ledamöter valberedning

Helene Borg

Bimbi Widerberg

Veera Suvalo Grimberg

Masthuggsnytt

Föreningen har som mål att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet – något som 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.

Manne Fridell är styrelsens representant. Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Ohlsson.

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 delaktighet i skötsel, planering och val av växtmaterial. Detta sker i samarbete med föreningens trädgårdsmästare. Föreningen har delats

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

Område	Gårdsombudsansvarig
Mattssonsliden, Masthuggsterrassen	Emma Linderum
Klamparegatan, Rangströmsliden	Manne Fridell
Skepparegången	Mona Henson Ringsby
Fyrmästaregången, Masthuggsliden	Göran Johansson, Manijeh Mehdiyar
Klostergången, Vaktmästaregången	Mia Lockman-Lundgren

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.

Kulturgruppen

Bostadsrättsföreningen Masthuggets Kulturgrupp är en fristående grupp som arrangerar kulturella och gemenskapsskapande aktiviteter för boende i området.

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

Aktiviteter kulturgruppen 2023

Första måndagen i månaden, förutom juni, juli och augusti, ordnar Kulturgruppen gratis fika i Lilla salen klockan 11–13. Det brukar komma 25–40 boende.

Kulturgruppen anordnade sex stycken kulturaftnar där exempelvis bandet Vier Brillen, även kallat Hisingens Nationalorkester, uppträdde. I mars föreläste Sven-Erik Liedman, Klamparegatan, om sin bok om åldrande: I november. Sångarduon, Eva Moberg och Christer Ågren framförde visor och berättelser om svensk-amerikanen Joe Hill.

De flesta aftnarna lockade 70–100 personer och var mycket uppskattade.



Föreningens verksamhet

Styrdokument

Föreningen styrs av lagar och förordningar och berörs mest av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen har att uppdatera stadgar samt har styrande dokument som utgörs av handlingsplan, verksamhetsplan, underhåll- och investeringsplan och delegationsordning till förvaltningen. Det finns även policydokument för bland annat miljö, upphandling, utemiljö och finansiering.

Förvaltning

Föreningen har anställd personal som utför ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. Driftpersonalen har ansvaret för fastighetsskötsel, utemiljö och drift av värme och ventilation. Städning upphandlas via entreprenad och har under året utförts av Asteri Facility Solutions AB.

Organisationsanslutning

- Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, FASTIGO
- Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening
- Fastighetsägarna GFR

Försäkring

Föreningens fastigheter har under 2023 varit försäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar byggnader, ansvar-, olycksfall- och skadedjursförsäkring. Sedan 1 januari 2018 har föreningen i enlighet med beslut på föreningsstämma tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs Stad via tomträtt.

Tomträttsavgälderna har efter dom i Hovrätten fastställts till 3,23 Mkr per år under perioden 5 augusti 2005–4 augusti 2025. Fastighetsägaren Göteborgs Stad kan tidigast säga upp tomträtten 2065.

Upplåtelseytor, antal

Bostadslägenheter	1177
Lokaler	62
Föreningslokaler	4
Garageplatser för bil	1 488
Garageplatser för mc	79
Parkeringsplatser (ute)	19

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter, antal

1 rum och kokskåp	8
1 rum och kokvrå	88
1 rum och kök	184
2 rum och kokvrå	24
2 rum och kök	325
3 rum och kök	237
4 rum och kök	205
5 rum och kök	95
6 rum och kök	11

Adresser

Garage	Besöksgarage
Andra Långgatan 44–48	Andra Långgatan 44
Fjällgatan 17	Fjällgatan 17
Kjellmansgatan 28	
Klamparegatan 3	
Repslagaregatan 6	

Fastighetsbeteckning	Adresser	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt	Antal bostäder
Stigberget 34:11	Mattssonsliden 2–28,	15 611	9 253	24 864	209
	Andra Långgatan 44–48				
	Masthuggsterrassen 4–14, 7–9				
Stigberget 34:14	Klamparegatan 3–17	8 607	1 871	10 478	102
Stigberget 34:15	Rangströmsliden 1–7	4 374	370	4 744	49
Stigberget 34:16	Masthuggsliden 8–22	7 524	194	7 718	126
Stigberget 34:17	Klostergången 1–15	7 400	1 381	8 781	119
Stigberget 34:18	Vaktmästaregången 1–13	7 473	497	7 970	122
Stigberget 34:19	Vaktmästaregången 2–18	7 849	1 589	9 438	117
	Fjällgatan 25				
Stigberget 34:20	Fyrmästaregången 2–20	11 746	722	12 468	152
Stigberget 34:21	Skepparegången 2–30	14 743	19	14 762	181
Summa		85 325	15 896	101 221	1 177

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 27 april 2023. Vid föreningsstämman närvarade 100 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma

En extrastämma genomfördes den 16 mars gällande nya stadgar. Nya stadgar registrerades av Bolagsverket 2023-07-31

Styrelsen

Styrelsen har under 2023 haft elva ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsen genomförde en konferens 1–2 september. Styrelsen och förvaltningen hade möte med gårdsombuden 27 mars och 13 november. Inga boendemöten genomfördes under 2023.

Skriftlig information om budgeten för år 2024 har tillställts samtliga medlemmar. Budgeten har även presenterats muntligen på medlemmöte den 12 december och finns på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2023 till 1 507. Detta kan jämföras med 1 508 medlemmar per den 31 december 2022.

Överlåtelse och upplåtelse

Inom föreningen har 89 överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 7,8 procent av de lägenheter som per 31 december var upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har upplåtit tre hyreslägenheter och tre studentlägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna och ersättningen för värme höjdes med 3 procent 1 januari 2023.

Masthuggsterrassens samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen Masthuggen är tillsammans med Platzer Fastigheter AB och Göteborgs Stad sakägare i Masthuggsterrassens samfällighetsförening som förvaltar hiss, trappa och terrass vid Masthuggsterrassen och Masthuggstorget.

Förvaltningsresultat 2023

Uthyrning, lokaler

Ökade hyresintäkter och förbättrad uthyrningsgrad

Under 2023 steg lokalhyresintäkterna med 6,3 procent vilket främst berodde på indexuppräknning, men även på ökad nettouthyrning, om man räknar bort lokaler som är avställda för ombyggnad. Bland nya lokalhyresgäster under 2023 kan nämnas Dirsys och Elcykelbutiken som flyttade in på Andra Långgatan. Det utgick ingen avgiftshöjning på garage- och parkeringsplatser under året, vilket innebar oförändrad intäkt. I besöksparkeringarna steg intäkterna med 8,7 procent tack vare högre beläggning.

Under året har vi skrivit hyresavtal med arkitektfirman Rstudio på en lokal om 319 kvadratmeter med inflyttning i mars 2024. Bostadsrättsföreningen Masthugget har även skrivit ett förhandsavtal med Göteborgs Stad gällande en lokal på 440 kvadratmeter med tillhörande cykelgarage med möjlighet att ladda elcyklar. Preliminär inflyttning 1 september 2024. Båda lokalerna ligger på Andra Långgatan, ett stenkast från den nya spårvagnshållplatsen vid Masthuggstorget och de har tillgång till garageplatser och gästparkeringar med laddplatser i egna garaget på Andra Långgatan. Detta innebär att vi bara har en lokal på 472 kvadratmeter ledig på Andra Långgatan och vakansgraden kommer sjunka till 3 procent under hösten 2024.

Bland de största lokalhyresgäster är Sats Sports Club Sweden AB, Göteborgs Stad och Nötkärnan Masthugget.

Planerat underhåll och investeringar utförda 2023

Avloppsrenovering

Relingen av avloppsledningarna på Skepparegången har fortsatt i etapp tre.

Varmvattenrör

Varmvattencirkulationsrören behövde bytas ut och föreningen valde så kallade VVCi, det vill säga rör i rör. Fördelen är att när VVC-röret dras inuti varmvattenröret så sjunker energiförbrukningen jämfört med om VVC-röret dras på utsidan.

Takomläggning

Alla tak kommer få ny papp samt nya rökluckor och plåtdetaljer där det bedöms som nödvändigt. Cirka 60 procent av taken är utbytta under 2023.

Lokaler

En lokal på Andra Långgatan totalrenoverades för Dirsys räkning under 2023. Flertal mindre underhåll gjordes hos våra lokalhyresgäster, som utbyte av armaturer, vitvaror och renovering av kök.

» Vi renoverar mycket och varsamt. «

6,3%

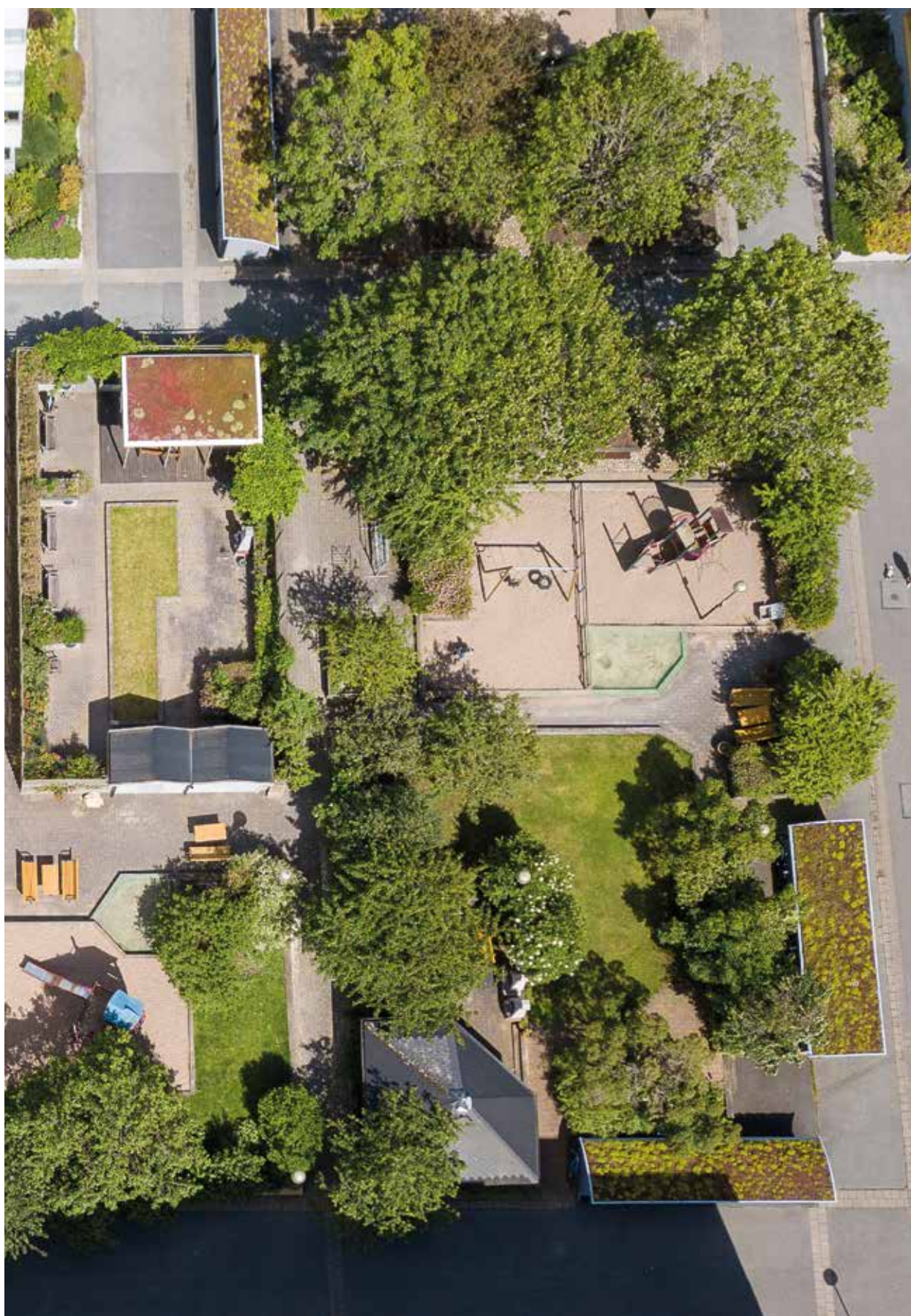
ÖKADE LOKALHYRES-
INTÄKTER

8,7%

ÖKADE PARKERINGS-
INTÄKTER

60%

AV TAKEN UTBYTTA
UNDER 2023



Hållbarhet

Sociala förhållanden och personal

Under sommaren 2023 jobbade tolv ungdomar som bor i området med att måla om bord och bänkar, rensa och plantera växter och de såg även till att de nyplanterade träden fick tillräckligt med vatten när det var torrt i början av sommaren.

Bostadsrättsföreningen Masthugget tar emot praktikanter från olika skolor som utbildar sig till fastighetsförvaltare och drifttekniker. Under året var det fyra praktikanter som fick prova på arbetet i Sveriges största bostadsrättsförening. Detta skapar förutsättningar för att vara en attraktiv arbetsgivare för framtida medarbetare.

Trygghetsskapande samarbeten

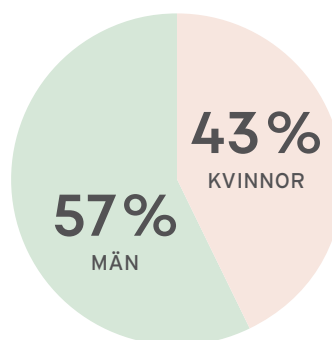
Bostadsrättsföreningen Masthugget är med i Nätverket Fastighetsägare Järntorget/Långgatorna, ett nätverk med fastighetsägare runt Långgatorna och Masthuggstorget som samarbetar med polisen för trygghetsskapande åtgärder.

Områdets levande folkliv, uteserveringar och restauranger ger området dess karaktär, men har också baksidor i form av en del busliv på helgerna. Nätverkets mål är att utveckla och samordna konkreta insatser för att minska brottsligheten och öka tryggheten i området. Bland annat har det skett en gemensam trygghets- och belysningsvandring för att undersöka om det finns förbättringar att göra och även återkoppla till Göteborgs Stad för de ytor som de ansvarar för.

Nyckeltal medarbetare 2023

Antal anställda	14
Tillsvidareanställda	14
Tidsbegränsat anställda	3
Totalt	17
Andel kvinnor/män	
Kvinnor	6 (43 %)
Män	8 (57 %)
Sjukfrånvaro i procent	4,1
Personalomsättning i procent	14
Antal praktik-och ferieplatser	16

Bostadsrättsföreningen Masthugget erbjuder sina anställda friskvårdsbidrag.



NYPLANTERING AV

100

TRÄD

PÅ

10

ÅR

Vår gemensamma miljö

Nyplantering av hundra träd på tio år

När Bostadsrättsföreningen Masthugget trädbestånd inventerades 2019 hade vi 476 träd i området. Vi kunde då se att det finns en ojämn fördelning av åldersklasser: vuxna träd 72 procent, unga träd 28 procent och gamla träd 0 procent. För att säkerställa att det även i framtiden kommer finnas träd i vårt område togs en förnyngsplan fram där hundra nya träd, som omfattade arter man idag tror kan klara sig i ett framtida stadsklimat där höjda temperaturer och kraftiga skyfall tros bli mycket vanligt. På listan återfinns Trumpetträd, Schwerins tall, Poppelmagnolia, Dansklönn, Kinesträd och Strimlönn med flera. Alla för området nya sorter.

Under 2023 fortsatte arbetet med att planera framtidens träd, i dagsläget har 22 träd kommit i jorden.

Uppgradering gårdar med start Vaktmästaregården

Bostadsrättsföreningen Masthuggets uppskattade gårdar behöver uppgraderas med hänsyn till att vi vill minimera inträngning av vatten i garagen, nya elkablar skall dras och utarmaturer för tryggare miljö installeras.

Dagvattenhanteringen ska planeras så att det avsätts yta för att kunna fördröja och infiltrera dagvatten där det går. Vid nyanläggning skall man ta hänsyn till att så många som möjligt kan använda ytorna utifrån tillgänglighet, samt att lekplatserna ska utformas efter olika behov och åldrar. Viktigt är att även planera tillgängligheten för maskinell skötsel så det går att upprätthålla underhållet över tid.

Ljusdesignen ska både ge trygghet och vara estetiskt tilltalande genom att den lyfter fram gårdarnas karaktär.

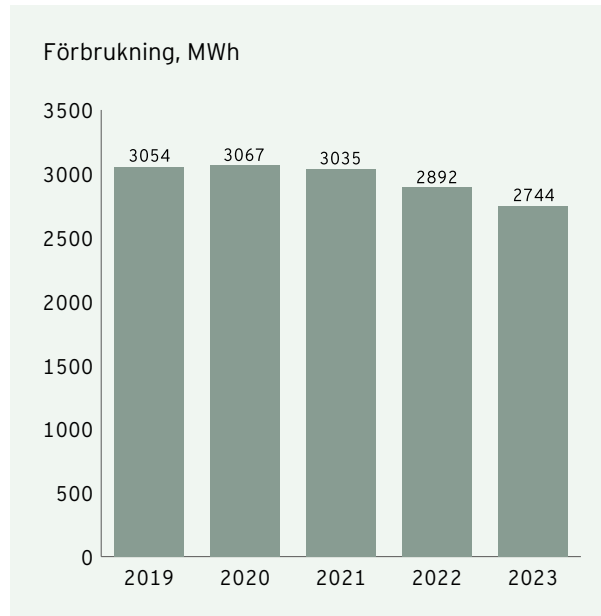
Mobilitet

Hållbara mobilitetslösningar handlar bland annat om att underlätta för människor som inte har egen bil. Det kan handla om cykelrum med fler funktioner, där man kan fixa och laga cykeln och det finns möjlighet att ladda elbil, eventuellt också cykel- och bilpooler.

Fastighetsel

- Föreningen upphandlar 100 procent fossilfri el.
- Fortsatt utbyte av ljuskällor till LED samt smartare styrning av el- och ventilationsaggregat har sänkt elförbrukningen med 5 procent under 2023.
- Vi har tidigare bundit 60 procent av elförbrukningen till 52 öre/kWh och har för åren 2025–2028 bundit elpriset för 70 procent av årsförbrukningen till 59–61 öre/kWh.

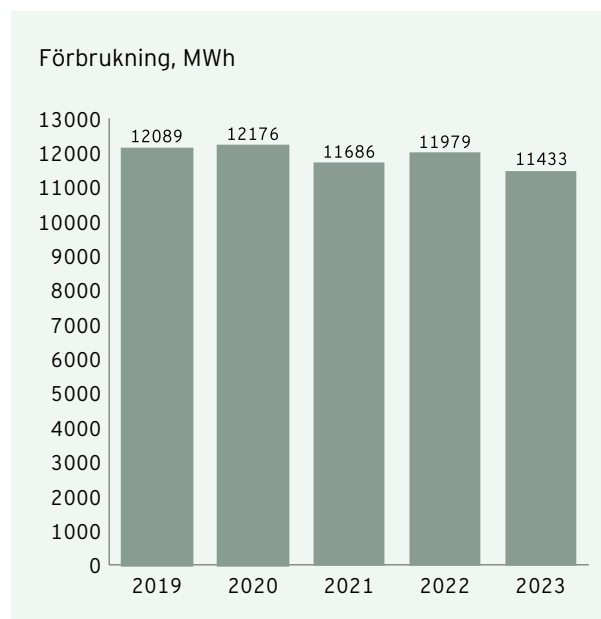
El



Värme

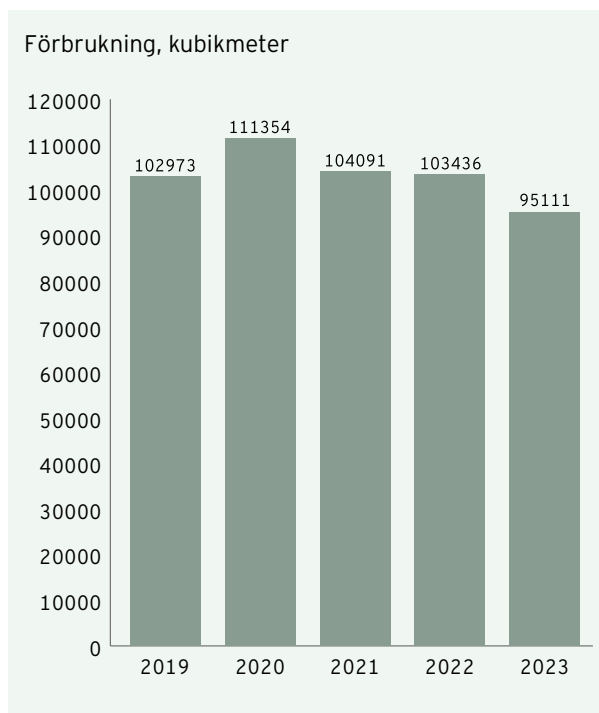
Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2023 har vid en jämförelse med föregående år minskat med 4,6 procent. Vid en jämförelse av energiförbrukning mellan år används normalårskorrigerade förbruknings-tal. Detta för att kunna jämföra månader och år med olika utetemperaturer. Den verkliga förbrukningen 2023 var i stort sett oförändrad.

Fjärrvärme



Vatten

Vattenförbrukningen minskade med 8 procent under 2023. Vi har sett över ett flertal lokaler så att där inte finns droppande kranar och WC, och förhoppningsvis kommer bytet av VVC-rör innebära att man inte behöver spola lika länge för att få varmt eller kallt vatten.



Avfall

Masthugget har fortfarande kvar sopnedkast som innebär att personalen får lägga mycket tid på att dra fram sopkärl från källargångar, något som framför allt inte är bra ur arbetsmiljösynvinkel.

Vi arbetar för att få till en modern sophertering.

Den totala volymen sopor minskade med 9 procent under 2023.

Statistik sophertering (kg)	2023	2022
Restavfall	252 101	269 267
Grovavfall	11 980	18 910
Matavfall	28 846	32 047
Totalt	292 927	320 224

Återbruk och varsam renovering

Föreningen har under året återvunnit kök och vitvaror från en lokal som stått tom, och återbrukat dessa vid renoveringen av tre entreprenörsrum. Det har inneburit att entreprenörer som utför arbete i föreningen slipper hyra arbetsbodar som kostar pengar och tar plats på gårdarna. Dessutom är entreprenörsrummen

redan uppvärmda, vilket gör att ingen onödig energi går till att värma upp dåligt isolerade arbetsbodar.

Hållbara transporter för medlemmar och hyresgäster erbjuds genom att det finns 60 laddplatser i garagen samt 22 laddplatser för besökande på Andra Långgatan och Fjällgatans besöksgarage.

Fler cykelplatser tas fram inomhus under 2024 och det kommer även vara en prioriterad fråga vid ombyggnation av gårdarna.

Klimatmål 2030

Koldioxidutsläppen skall halveras fram till och med 2030 (i jämförelse med 2023) genom installation av solceller, modernisering av fjärrvärmecentraler och utbyte av äldre armaturer i allmänna utrymmen.

Den största utsläppskällan är fjärrvärme från Göteborg Energi, som står för ca 98 procent av utsläppen och uppgick till 789 ton under 2023. Successivt kommer Göteborg Energi att fasa ut fossila bränslen och därigenom får Bostadsrättsföreningen Masthugget lägre koldioxidutsläpp. Målet är att minska el- och fjärrvärmeförbrukningen med 1 procent per år fram till och med 2030.

Finansiering

Bostadsrättsföreningen Masthugget eftersträvar en väl avvägd ränte- och kapitalbindning för att säkerställa en spridning av löptider, så inte alla lån förfaller samtidigt. Vid en låg belåningsgrad har det bedömts räcka med en uppdelning på två lån som bands i februari 2022. Det ena lånet löper till februari 2024, (2-årigt) till en ränta på 0,84 procent, och det andra lånet löper till februari 2032 (10-årigt) med 1,97 procent i ränta. Genomsnittsräntan var på bokslutsdagen 1,28 procent. Lånet på 30 Mkr som löper ut i februari 2024 har efter bokslutsdagen bundits i förtid (januari 2024) efter det att räntorna gått ner kraftigt under hösten, till en fast ränta på 3,15 procent till och med februari 2029 (5-årigt). I slutet av 2023 var likviditeten placerad till ca 3,9 procent vilket medförde att föreningen lyckades få ett positivt räntenetto på 324 tkr under helåret.

Vi räknar med ett upplåningsbehov på ca 50 Mkr under slutet av 2024. Lånebehovet styrs av när hyresrätter sägs upp, vilket innebär att föreningen kan sälja dem som bostadsrätter vilket i sin tur ger extra intäkter, samt av när de stora projekten som ibland är avhängiga av bygglov startas.

Ekonomiska nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
Balansomslutning (kronor)	515 390 469	498 532 484	450 114 601	462 396 855	453 923 435
Totala intäkter (kronor)	95 555 050	92 103 822	88 653 013	86 143 812	86 989 539
Skuldkvot	0,5	0,5	0,1	0,5	0,6
Årsavgifter (kronor/kvm)	674	660	641	628	626
Lån (kronor/kvm)	494	494	99	444	543

Balansomslutning

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

Skuldkvot

Erhålls genom att dividera långfristiga skulder och kortfristig del av skulder till kreditinstitut med nettoomsättningen.

Lån

Anges i kronor per kvadratmeter boarea + lokalarea. Garageplatser är inte inräknade.

Totala intäkter

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

Årsavgifter

Relationstalet för årsavgifter omfattar även ersättning för värme.

Nyckeltal 2023

1	Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	674
	Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	59
2	Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt (kr/kvm)	354
	Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	596
3	Sparande per kvadratmeter (kr/kvm)	199
4	Räntekänslighet (%)	0,9
5	Energikostnad per kvadratmeter (kr/kvm)	97

Egna nyckeltal

6	Energikostnad per kvadratmeter BOA + LOA	135
7	Nettoskuld (Mkr)	8,6
8	Nettoskuldsättning per kvm BOA + LOA (kr/kvm)	85

1 Relationstalet för årsavgifter omfattar även ersättning för värme.

2 Alla ytor som upplåtes med bostadsrätt eller hyra inklusive förråd och garageplatser.

3 Justerat resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.

4 Räntekänslighet visar hur mycket avgifterna kan behöva höjas i procent om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet.

5 Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med alla ytor som upplåtes med bostadsrätt eller hyra inklusive förråd och garageplatser.

6 Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med boarea (BOA) + lokalarea (LOA).

7 Räntebärande bankkulder minus banktillgodohavande.

8 Nettoskuld per kvadratmeter boarea (BOA) + lokalarea (LOA)

Bostadsrättsföreningen Masthugget presenterar vissa nyckeltal utöver de som behöver redovisas enligt lag och Bokföringsnämndens vägledning. Vi anser att de ger värdefull information till medlemmar och presumtiva köpare. Dessa nyckeltal är inte alltid jämförbara med andra bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Budget 2024 och framåt

Underhålls- och investeringsplan

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år som är framtagen 2022 och uppdaterad 2023.

Projekt 2024

Nedan anges de projekt som enligt investeringsplanen skall genomföras eller startas under 2024. Flertal projekt som upphandlas har blivit dyrare än tidigare budgeterats, vilket beror på hög inflation och högre priser på material. Samtidigt märker vi i början av 2024 att byggkonjunkturen är på väg ned, och flera entreprenörer hör sig för om framtida projekt. Det bör medföra större konkurrens och förhoppningsvis att de senaste årens höjda byggkostnader stannar upp.

Avloppsrenovering

Ettapp 3, omfattar Klamparegatan 3–17 och delar av Skepparegången.

Skepparegången pågår och blir klart i augusti.

Klamparegatan 11–17 beräknas bli klart under 2024.

Beräknad kostnad är 32,1 Mkr.

Takrenovering

Resterande omläggning av tak beräknas kosta 6,5 Mkr.

Elsystem

Ombyggnad av elserviser och ställverk kommer påbörjas våren 2024 med start Masthuggsliden, Rangströmsliden och Klamparegatan. Allt för att kunna tillföra fler laddplatser och förbereda för solceller.

Uppskattad kostnad är 16,1 Mkr

Laddsystem för elbilar

Målet är att tillföra cirka 400 laddplatser under åren 2024–2025.

För att underlätta uthyrningen av laddplatser och undvika för många omflyttningar av ej laddbara bilar är det viktigt att bygga ut många laddplatser samtidigt.

Uppskattad kostnad är 12,3 Mkr exklusive eventuellt bidrag.

Lokalombyggnad

Två lokaler kommer byggas om på Andra Långgatan 44 och 46 på totalt 759 kvadratmeter.

På Fyrmästaregången 2 kommer en lokal som använts till entreprenörsrum på ca 40 kvm byggas om till gästlägenhet, om inte entreprenörsbehovet framöver gör att lokalen fortsatt behöver användas som entreprenörsrum. Total kostnad för alla tre lokalerna uppskattas till 9,7 Mkr.

Ombyggnad av vandrarhem till lägenheter

Lägenheterna beräknas preliminärt bli klara i början av 2025. Beräknat kostnad är 17 Mkr.

Ventilation

Följande ventilationsarbeten planeras under 2024:

- Ny ventilation i Masthuggets hus
- Ny ventilation Masthuggshallen
- Ny IM-kanal Freinetskolan Vaktmästaregången 16

Total kostnad för ventilationsarbeten uppskattas till 6,7 Mkr.

Värme

För att säkerställa jämn värme i lägenheter och lokaler kommer utbyte av undercentraler ske i hela området, med start Mattssonsliden, Masthuggsterrassen och Andra Långgatan. Uppskattad kostnad är 8,1 Mkr

Större planerade investeringar fram till 2033

En underhållsplan uppdateras varje år och åtgärderna nedan kan tidigare- eller senareläggas beroende på skick och samordning med andra projekt.

Åtgärd	Kostnad (Mkr)	Årtal
Avloppsrenovering	122	2025–27
Gårdsombyggnad	111	2025–30
Nytt elsystem lgh	33	2032–33

Fler nya hem på gång

Finansieringsplan tio år

Planen baseras på de åtgärder som återfinns i underhålls- och investeringsplan. Finansieringsplanen omfattar tio år och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

Tomträtt

Styrelsen och förvaltningen arbetar med flera nivåer på vad tomträttsavgälden kan bli från och med hösten 2025 samt eventuellt utköp av tomträtten. Huvudprognosen uppskattar att avgälden hamnar på 15 Mkr.

Långsiktigt prognos tio år

Utifrån det underhållsbehov som finns räknar föreningen med att årligen höja års- och värmeavgifterna med 3 procent under en 10-årsperiod samt även klara av en höjning av tomträttsavgälden.

Räntekostnaden för lånen är beräknande till 4 procent. Till detta tillkommer höjningar av hyran för garageplatser som bestäms utifrån efterfrågan och vilka kostnader som kan hänföras till garagen.

Prognoser som sträcker sig lång tid i framtiden innehåller en hel del osäkerhetsfaktorer som kan förändra resultatprognoserna och höjningsbehoven.

Risk- och känslighetsanalys

Medlemsavgifter, övriga hyresintäkter samt kostnader för drift, underhåll och finansiella kostnader är några av de parametrar som påverkar föreningen.

Personal

Föreningen har en egen förvaltning med personal och är abhängig av att personalen trivs och stannar kvar för att få kontinuitet. Föreningen nyttjar externa bemanningsbolag vid arbetstoppar och tiden mellan personalrekrytering.

Hyor

Lokal och garagehyror står för 37 procent av intäkterna och är därmed en stor andel av totala intäkterna.

Föreningen kan erbjuda prisvärda lokaler och bristen är stor på garageplatser runt nybyggda Masthuggskajen. Påverkan skulle kunna bli mycket stor vid en djup recession och stigande vakansgrad.

Löpande drift och underhållskostnader

Fjärrvärme står för 50 procent av förbrukningskostna-

derna. Föreningen är beroende av Göteborgs Energi som enda leverantör som kan vara en risk vid exempelvis driftavbrott och prisförändringar. Underhållskostnader är en stor post och påverkas av utvecklingen av byggkostnader.

Klimatanpassningar

Risker med förändrat klimat, som stigande havsnivåer och översvämningar kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier och underhållskostnader. Föreningen ligger till största delen på berg och påverkas inte av stigande nivåer i Göta älv.

Finansiella risker

Bostadsrättsföreningen Masthugget är exponerad för finansiella risker, som ränte-, likviditets- och refinansieringsrisk. Bostadsrättsföreningen Masthugget har lägre finansiell risk än andra bostadsrättsföreningar tack vare låg belåningsgrad. Osäkerheten avseende den tomträttsavgäld som kommer fastställas under 2024 och gälla från 5 augusti 2025 utgör en risk som kan få stor påverkan på föreningens ekonomi.

Förändring eget kapital

BUNDET EGET KAPITAL					
	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fond konstnärlig utsmyckning	Summa bundet eget kapital
Ingående balans	98 310 379	251 653 113	13 419 110	527 768	363 910 370
Upplåtelse	239 149	11 069 206	-	-	11 308 355
Avsättning till fond	-	-	2 000 000	-	2 000 000
Lyft ur fond	-	-	-1 443 519	-	-1 443 519
Utgående balans	98 549 528	262 722 319	13 975 591	527 768	375 775 206
FRITT EGET KAPITAL					
	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa fritt eget kapital		
Ingående balans	65 311 131	-3 528 233	61 782 898		
Vinstdisposition	-3 105 692	3 105 692	-		
Avsättning till fond	-2 000 000	-	-2 000 000		
Lyft ur fond	1 443 519	-	1 443 519		
Årets resultat	-	7 065 546	7 065 546		
Utgående balans	61 226 418	7 065 546	68 291 964		

Årets resultat

Föreningen redovisade 2023 en vinst på 7 065 546 kronor.

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	61 226 418
Årets vinst	7 065 546
	68 291 964
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	68 291 964

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



Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER

		2023	2022
Bostadsrätter		56 547 348	55 074 906
Hyreslägenheter		1 433 074	1 540 554
Studentbostäder		16 391	204 204
Lokaler		19 588 037	18 545 274
Garage och parkeringsplatser		11 969 666	12 003 797
Besöksparkeringar		2 679 237	2 465 785
Gemensamhetslokaler		205 950	277 529
Övriga intäkter	Not 2	3 115 347	1 991 773
		95 555 050	92 103 822

RÖRELSENS KOSTNADER

Förbrukningsavgifter

Fastighetsel		-4 437 580	-4 958 309
Fjärrvärme		-10 232 710	-9 328 834
Vatten		-3 263 016	-2 902 770
Sophämtning		-3 116 762	-2 843 837
		-21 050 068	-20 033 750

Löpande underhåll

Löpande underhåll	Not 3	-17 922 733	-17 721 493
		-17 922 733	-17 721 493

Planerat underhåll

Planerat underhåll	Not 4	-1 443 519	-2 422 541
		-1 443 519	-2 422 541

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld		-3 225 108	-3 225 108
Samfällighetsavgift		-250 705	-1 039 317
Fastighetskatt	Not 5	-1 944 000	-1 582 000
Fastighetsavgift	Not 6	-1 870 253	-1 787 863
Fastighetsförsäkring		-958 555	-999 689
Förvaltning	Not 7	-12 408 953	-12 052 936
Städning		-2 694 196	-2 594 290
Övriga kostnader	Not 8	-5 389 713	-14 191 258
		-28 741 483	-37 472 461

RESULTATRÄKNING

	2023	2022
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-18 774 357	-16 631 609
Avskrivningar maskiner och inventarier	-882 026	-864 490
	-19 656 383	-17 496 099
RÖRELSERESULTAT	6 740 864	-3 042 522
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	977 647	257 744
Räntekostnader	-652 965	-743 455
Not 9	324 682	-485 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	7 065 546	-3 528 233
ÅRETS RESULTAT	7 065 546	-3 528 233

Balansräkning

TILLGÅNGAR			
		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 10	445 706 792	426 067 060
Pågående projekt	Not 11	21 841 866	9 662 474
Maskiner, inventarier och verktyg	Not 12	1 516 150	2 173 822
		469 064 808	437 903 356
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 13	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		469 074 808	437 913 356
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		415 891	217 729
Övriga kortfristiga fordringar		61 748	159 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 182 294	2 293 606
		2 659 933	2 671 088
Hyreslägenheter	Not 15	2 234 892	2 546 384
Kassa och bank	Not 16	41 420 836	55 401 656
Summa omsättningstillgångar		46 315 661	60 619 128
SUMMA TILLGÅNGAR		515 390 469	498 532 484

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		98 549 528	98 310 379
Upplåtelseavgifter		262 722 319	251 653 113
Underhållsfond	Not 17	13 975 591	13 419 110
Fond konstnärlig utsmyckning		527 768	527 768
		375 775 206	363 910 370
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		61 226 418	65 311 131
Årets resultat	Not 18	7 065 546	-3 528 233
		68 291 964	61 782 898
SUMMA EGET KAPITAL		444 067 170	425 693 268
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	20 000 000	50 000 000
		20 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 19	30 000 000	0
Leverantörsskulder		8 349 900	10 483 604
Övriga kortfristiga skulder		1 964 570	836 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	11 008 829	11 519 084
		51 323 299	22 839 216
Summa skulder		71 323 299	72 839 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		515 390 469	498 532 484

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 065 546	-3 528 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Not 21	19 656 382	17 496 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 721 928	13 967 866
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	311 492	112 062
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	11 155	-1 418 745
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-1 515 916	5 436 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 528 659	18 097 211
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-50 817 834	-20 301 729
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 817 834	-20 301 729
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	0	50 000 000
Ökning av grundavgifter	239 149	123 100
Ökning av upplåtelseavgifter	11 069 206	6 386 989
Amortering av låneskulder	0	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 308 355	46 510 089
Likvida medel		
Årets kassaflöde	-13 980 820	44 305 571
Likvida medel vid årets början	55 401 656	11 096 083
Likvida medel vid årets slut	41 420 836	55 401 656



Noter

med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

HYRESLÄGENHETER OCH STUDENTBOSTÄDER

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

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	1 319 247
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	6 240 330
Avtalstid mellan 1–5 år	12 151 544
Avtalstid överstigande 5 år	-

GARAGE- OCH PARKERINGSPLATSER

Merparten av hyresavtalen för förhyrda garage- och parkeringsplatser 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	11 969 666
Avtalstid mellan 1–5 år	-
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 bostadsrätts-havare betalar till föreningen när bostadsrätten upp-

låtes 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.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärdet.

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 Övriga intäkter

	2023	2022
Pantsättningsavgifter	72 975	83 559
Överlåtelseavgifter	90 562	101 428
Förvaltningsuppdrag	115 600	115 600
El-stöd	1 529 211	-
El laddplatser	145 741	115 694
Försäkringsersättningar	-	662 403
Övrigt	1 161 258	913 089
	3 115 347	1 991 773

Not 3 Löpande underhåll

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

	2023	2022
Bostadsrätter	-5 879 495	-4 115 099
Hyres-och studentlägenheter	-77 459	-26 131
Lokaler	-2 913 712	-5 389 697
Garage och parkeringsplatser	-524 645	-902 639
Gemensamhetslokaler	-912 264	-545 453
Gemensamma utrymmen	-1 206 633	-969 567
Driftsutrymmen	-1 169 816	-698 707
Vatten och avloppssystem	-882 036	-373 944
Värmesystem	-172 623	-107 891
Ventilationssystem	-424 687	-880 240
Huskropp utvändigt	-411 242	-846 280
Markytor och markutrustning	-2 063 817	-1 837 685
El	-10 313	-391 786
Låssystem	-370 031	-218 298
Övrigt	-903 960	-418 076
	-17 922 733	-17 721 493

Not 4 Planerat underhåll

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

	2023	2022
Entré och trapphus	-610 250	-
Hissar	-	-1 090 275
Lokaler	-210 715	-
Tvättstugor	-622 554	-1 332 266
	-1 443 519	-2 422 541

Not 5 Fastighetsskatt

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

	2023	2022
Fastighetsskatt	-1 944 000	-1 582 000
	-1 944 000	-1 582 000

Not 6 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2023 till 1 589 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

	2023	2022
Fastighetsavgift	-1 870 253	-1 787 863
	-1 870 253	-1 787 863

Not 7 Förvaltning

	2023	2022
Styrelsearvoden	-279 778	-256 469
Arvoden föreningsrevisorer	-34 669	-28 915
Arvoden valberedning	-21 768	-19 835
Arvoden Masthuggsnytt	-66 586	-66 432
Lönekostnader personal	-6 931 443	-6 737 376
Sociala kostnader	-2 503 679	-2 415 552
Pensionskostnader	-860 241	-746 189
Uttagsskatt	-1 112 298	-1 119 786
	-11 810 462	-11 390 554
Styrelseomkostnader	-145 725	-103 916
Personalomkostnader	-452 766	-558 466
	-598 491	-662 382
	-12 408 953	-12 052 936
Ordinarie styrelseledamöter	7 st	7 st
Kvinnor	57 %	71 %
Män	43 %	29 %
Styrelsesuppleanter	2 st	3 st
Kvinnor	50 %	0 %
Män	50 %	100 %
Förvaltningsledning	1 st	1 st
Kvinnor	0 %	0 %
Män	100 %	100 %
Medeltalet anställda	14 st	14 st
Kvinnor	43 %	36 %
Män	57 %	64 %

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 8 Övriga kostnader

Stora poster:	2023	2022
Besiktningkostnader	-158 703	-138 137
Bevakning	-450 362	-519 925
Driftsövervakning	-259 408	-263 060
Brandskydd	-275 511	-351 912
Hisservice	-482 935	-432 935
Konsultarvoden	-308 906	-867 966
Transportmedel, maskiner	-295 235	-304 175
Förbrukningsinventarier	-295 582	-307 378
Datakostnader	-1 036 204	-676 244
Parkeringsautomater	-143 402	-179 852
Tele	-99 951	-180 241
Årsredovisning och föreningsstämmor	-132 341	-119 787
Masthuggsnytt	-260 538	-229 073
Auktoriserad revisor (KPMG)	-206 312	-246 311
Övrigt	-984 323	-9 374 262
	-5 389 713	-14 191 258

Not 9 Räntor

Information om föreningens skulder till kreditinstitut finns under not 19.

	2023	2022
Räntekostnad fastighetslåneskuld	-646 000	-600 097
Räntekostnad derivat	0	-140 699
Räntekostnad övrigt	-6 965	-2 659
Ränteintäkter	977 296	257 744
	324 331	-485 711

Not 10 Byggnader och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	700 421 847	668 528 331
Årets anskaffningar	38 414 089	31 893 516
	738 835 936	700 421 847
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-274 950 998	-258 350 026
Årets avskrivningar	-18 729 583	-16 600 972
	-293 680 581	-274 950 998
Bokfört värde byggnader	445 155 356	425 470 849
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 237 865	813 750
Årets utrangeringar	-476 250	-
Årets anskaffningar	-	424 115
	761 615	1 237 865
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-641 654	-611 018
Årets utrangeringar	476 250	-
Årets avskrivningar	-44 774	-30 636
	-210 178	-641 654
Bokfört värde markanläggningar	551 436	596 211
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	445 706 792	426 067 060

Årets anskaffningar byggnader	2023	
Avloppsrenovering	2 669 085	
Avstängningsventiler	2 411 316	
Köksrenovering Masthuggets Hus	611 763	
Byte vvc stammar	9 881 479	
Omläggning tak	12 248 974	
Lokalombyggnad	10 591 472	
	38 414 089	
Taxeringsvärde:	2023	2022
Byggnader bostäder	1 016 000 000	1 016 000 000
Byggnader lokaler	170 000 000	170 000 000
Mark bostäder	1 429 000 000	1 429 000 000
Mark lokaler	24 400 000	24 400 000
	2 639 400 000	2 639 400 000

Not 11 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	9 662 474	21 772 325
Kostnadsförda och aktiverade projekt	-38 525 282	-32 242 995
Tillkommande poster	7 020 942	20 133 144
Bokfört värde pågående projekt	-21 841 866	9 662 474
Pågående om- och tillbyggnad	21 430 115	8 597 373
Pågående lägenhetsförsäljningar	411 751	1 065 101
	21 841 866	9 662 474

Not 12 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6 431 754	6 376 492
Årets utrangeringar	-241 528	-
Årets anskaffningar	-	55 262
	6 190 226	6 431 754
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-4 291 457	-3 432 125
Årets utrangeringar	241 528	-
Årets avskrivningar	-859 332	-859 332
	-4 909 261	-4 291 457
Bokfört värde maskiner	1 280 964	2 140 297
Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 293 275	3 486 593
Årets utrangeringar	-	-2 232 002
Årets anskaffningar	224 353	38 684
	1 517 628	1 293 275
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-1 259 749	-3 486 593
Årets utrangeringar	-	2 232 002
Årets avskrivningar	-22 694	-5 158
	-1 282 443	-1 259 749
Bokfört värde inventarier och verktyg	235 185	33 526
Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg	1 516 150	2 173 822

Not 13 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	1 249 810	1 068 087
Tomträttsavgäld	806 277	806 277
Övrigt	126 207	419 242
	2 182 294	2 293 606

Not 15 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen upplåtit 102 lägenheter med bostadsrätt. Vid bokslutet var 19 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 234 892 kronor.

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	122	164
Banktillgodohavande SBAB	32 964 578	48 243 862
Banktillgodohavande SHB	3 893 893	-
Banktillgodohavande Nordea	4 562 243	7 157 630
	41 420 836	55 401 656

Not 17 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2023 till 2 000 000 kronor. Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 1 443 519 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

	2023-12-31	2022-12-31
Behållning vid årets början	13 419 110	13 841 651
Planmässig avsättning	2 000 000	2 000 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	-1 443 519	-2 422 541
	13 975 591	13 419 110

Not 18 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	61 226 418
Årets vinst	7 065 546
	68 291 964
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	
	68 291 964

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB, förfaller inom 1 år	30 000 000	30 000 000
SBAB, förfaller om 5 år eller senare	20 000 000	20 000 000
	50 000 000	50 000 000

Långgivare	Räntesats	Förfallodag	Belopp
SBAB	0,84%	2024-02-12	30 000 000
SBAB	1,97%	2032-02-12	20 000 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader		
Driftskostnader	2 699 543	2 674 572
Lönekostnader	746 063	698 777
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	234 413	219 556
Övriga kostnader	198 125	430 180
Förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter och årsavgifter	7 060 685	7 425 999
	11 008 829	11 519 084

Not 21 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

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

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	977 647	257 744
Erlagd ränta	652 965	743 455
Avskrivningar av tillgångar	19 656 382	17 496 099

Not 22 Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Uttaga ej nyttjade pantbrev uppgår till 89 200 244 kr.

Not 23 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt	136 830	137 541

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Göteborg den 25 mars 2024



Thomas Ahlstrand



Carina Johnson



Jan Carle



Mia Lockman-Lundgren



Manne Fridell



Mona Henson Ringsby



Emma Linderum

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 april 2024



Bill Romanus
Revisor



Sara Rylfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 2023. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 9-37 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 2023 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghedssätt.

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 revisionsd 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.

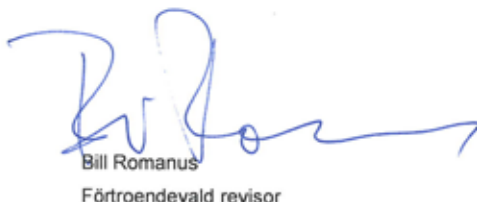
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Göteborg

den 2 april 2024

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor


Bill Romanus
Förtroendevald revisor

Verksamhetsplan

1. Inledning

Denna verksamhetsplan konkretiserar de mål och strategier som finns beskrivna i "Föreningens syfte, mål och vision" enligt avsnitt 2 nedan. Detta dokument utgör underlag för att utforma och arbeta fram strategier och handlingsplaner för verksamheten på 1–5 års sikt.

Föreningen har rutiner för ekonomisk planering i form av tertial- och bokslutsrapportering, finansieringsplaner, resultatbudget samt investerings- och underhållsbudget. Denna rapportering redovisas och följs upp regelbundet under året och berörs inte närmare i detta dokument.

2. Föreningens syfte, mål och vision

2.1. Föreningens 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.

2.2. Föreningens mål och visioner

Vår vision är att vara ett av de bästa och mest attraktiva bostadsområdena i Göteborg. För att vi ska uppnå denna vision krävs att vi på både kort och lång sikt arbetar mot att uppfylla nedanstående mål.

Föreningens mål är att:

- A. Ha en bra och trygg boendemiljö för medlemmarna, inklusive bra utemiljö med grönskande gårdar, tillgång till parkering och aktivitetslokaler
- B. Den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetservice
- C. Ha en väl fungerande medlemsdemokrati
- D. Vara en attraktiv arbetsgivare

E. Ha en miljövänlig verksamhet

F. På lång sikt friköpa marken och på kort sikt arbeta för låg ökning av tomträttsavgäld

G. På lång sikt inte längre ha hyresrätter samt på kort sikt omvandla lämpliga lokaler till bostadsrätter

H. Uthyrningsgraden för kommersiella (externa) lokaler inte understiger 95 procent uthyrningsbar yta respektive 95 procent ekonomisk uthyrningsgrad samt öka driftsnettot

3. Strategier

Nedan anges vilka strategier som föreningen kommer att arbeta med för att uppfylla föreningens olika mål, beskrivna i avsnitt 2 ovan.

A. Ha en bra och trygg boendemiljö för medlemmarna, inklusive bra utemiljö med grönskande gårdar, tillgång till parkering och aktivitetslokaler

- I. Utarbeta ny policy för hur utemiljön ska planeras och utvecklas
- II. Utöka antalet laddplatser för elbilar samt öka utrymmet för cykelförvaring
- III. Samverkan med lokala aktörer i trygghetsfrågor

B. Den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetservice

- I. Återkommande webbaserad medlemsenkät t ex utvärdering av förvaltning och styrelse. Enkäten kan vara på max 20 frågor för att få en snabb feedback. Större delen av frågorna ska vara de samma för att se trender
- II. Ta fram relevanta nyckeltal för att mäta förvaltningens servicenivå
- III. Regelbundet följa statistik och nyckeltal för t ex felanmälan
- IV. Ge aktuell och riktad information till berörda medlemmar vid behov

C. Ha en väl fungerande medlemsdemokrati

- I. Arbeta vidare med att utveckla formerna för medlemsdemokrati genom gårdsombud, boendemöten, budgetmöten, information till nya medlemmar etc

D. Vara en attraktiv arbetsgivare

- I. Föreningen ska erbjuda goda arbetsvillkor, förmåner, trygg och säker arbetsmiljö

E. Ha en mer miljövänlig verksamhet med energi-effektivisering etc

- I. Energieffektivisering av fastighetsel och fjärrvärme med 5 procent fram till 2030
- II. Tekniskt förbereda fastigheterna för att på sikt kunna investera i solenergi
- III. Investera i mer miljövänlig utrustning i t ex tvättstugor, belysning allmänt, byta ut äldre maskinutrustning till eldriven maskinpark
- IV. Utredda vilka möjligheter och alternativ som finns till att på sikt förbättra och bygga om hela återvinnings- och sophantering för att effektivisera hanteringen och förbättra arbetsmiljön för personalen

F. På lång sikt friköpa marken och på kort sikt arbeta för låg ökning av tomträttsavgäld

- I. Delta i olika påverkansgrupper för ändrade regler kring friköp och beräkning av tomträttsavgäld

G. På lång sikt inte längre ha hyresrätter samt på kort sikt omvandla lämpliga lokaler till bostadsrätter

- I. Vid uppsägning av hyresrätt skall lägenheten läggas ut till försäljning snarast

- II. Klassificera alla föreningens lokaler och besluta om vilka som kan hyras ut externt, omvandlas till bostadsrätter respektive användas som aktivitetslokaler eller annan intern användning

H. Uthyrningsgraden för kommersiella (externa) lokaler inte understiger 95procent uthyrningsbar yta respektive 95procent ekonomisk uthyrningsgrad samt öka driftsnettot

- I. Arbeta proaktivt med att hitta nya lokalhyresgäster för att senast vid utgången av 2024 ha uppnått 95 procent uthyrningsbar yta och ekonomisk uthyrningsgrad.

4. Ansvar och rapportering

Verksamhetsplanen fastställs på konstituerande styrelsemöte i maj varje år och gäller i ett år framöver. Avsnitt 1, 2 och 3 ovan med beslutade mål och strategier publiceras i föreningens årsredovisning samt även på föreningens hemsida. Verksamhetsplanen revideras årligen och de mål och strategier som fastställs ligger sedan till grund för framtagandet av en handlingsplan för verksamhetsåret där mer konkreta aktiviteter anges.

Denna handlingsplan upprättas i ett separat dokument och tar utöver ovannämnda aktiviteter även upp utestående stäm- och styrelsebeslut. Handlingsplanen följs upp sedan upp regelbundet på styrelsemöten under året.

Göteborg 2023-11-06

Thomas Ahlstrand
Ordförande

Hur man läser en årsredovisning

1 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller. Den innehåller en sammanfattning i form av text och tabeller med utvalda nyckeltal som lyfter fram viktig information från det gångna räkenskapsåret. Det skall även framgå om föreningen har en underhållsplan i förvaltningsberättelsen samt äger marken eller tomt. I förvaltningsberättelsen skall det även bland annat framgå antalet medlemmar och bostäder i föreningen, vilken eller vilka fastigheter föreningen äger och vilka som är styrelseledamöter.

2 RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3 BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (till exempel fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar) och omsättningstillgångar (till exempel likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (till exempel fastighetslån) och kortfristiga skulder (till exempel förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sen byggnaden togs i bruk.

K3 KOMPONENTAVSKRIVNING

K3 kräver att en anläggningstillgång som exempelvis tak, stomme, fönster delas upp på komponenter. Åtgärder enligt underhållsplan redovisas som anskaffning i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd. Se även avskrivning samt underhållskostnader. Till skillnad från periodiskt/planerat underhåll och reparationer som kostnadsförs i resultaträkningen aktiveras en komponent som en tillgång i balansräkningen och skrivs av var för sig över nyttjandeperioden.

DRIFTSKOSTNADER

Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Fond som föreningen enligt stadgar gör en reservering till årligen. Fonden får nyttjas till planerade underhållsarbeten.

LIKVIDITET

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

MÅNADSAVGIFT

Månadsavgiften du betalar till föreningen är till för fastighetsunderhåll och driften av fastigheten. Det kan skilja sig mellan föreningar vad som ingår i månadsavgiften. Till exempel bredband, TV-kanaler, värme och vatten, el ingår eller så tillkommer de här kostnaderna utöver avgiften.

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 förstå de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter som mer specifikt förklarar siffrorna.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SKULDKVOT

Erhålls genom att dividera långfristiga skulder och kortfristig del av skulder till kreditinstitut med nettoomsättningen. Värdet man får fram brukar vanligtvis ligga mellan 1 och 15. Ju lägre värde desto bättre och bör ligga under 5.

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Utgifter för planerade/periodiska underhållsåtgärder enligt underhållsplan som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen. Underhållskostnader kan skilja sig mycket från år till år.

UNDERHÅLLSPLAN

Information om vilka underhålls- och investeringsplaner (komponenter) som finns för fastigheten som oftast redovisas 5–10 år framåt i förvaltningsberättelsen. Reparationer avser löpande underhåll som inte finns med i underhållsplanen.

