

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

ÅRSREDOVISNING

2022







ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

organisationsnummer 716408-5370

2022

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	24
Revisionsberättelse	25
Förvaltningschefen har ordet	29
Verksamhetsplan	30

Foto (miljö): Thomas Johansson

Foto (porträtt): Anette Norén

Layout: Siri Reuterstrand, Knockout Reportage

Tryck: Linderoths, Göteborg, 2023



Ordföranden har ordet

DAGS ATT SUMMERA: det gångna året har inneburit ganska många omställningar för vårt område, och en hel del oväntade tillbud. Omvärlden har gjort sig påmind med oväntade och ovälkomna konsekvenser som vi får försöka förhålla oss till så gott det kan gå. Plötsligt blev det viktigt att veta var skyddsrummen fanns och att röja så de blev tillgängliga.

Kriget och dess konsekvenser har ju medfört ett bryskt uppvaknande. Visserligen har föreningen klarat sig väl, hittills, med i huvudsak bundna elavtal och låg belåning till fasta räntor, men pris-höjningarna på praktiskt taget allting slår ju till även för oss, och ingen vet hur framtiden blir. Men vi kan konstatera att vår ekonomiska ställning är sund, och vi är därmed så rustade vi kan bli.

Vår förening äger ju inte marken, det gör staden, och om två år skall markhyran, det som kallas tomt-rättsavgälden, omförhandlas. Det utgångsbud som Göteborgs stad lämnat framstår som allt mer oacceptabelt, särskilt med stagnerande eller sjunkande priser på fastighetsmarknaden. För vår del kan ett friköp av marken framstå som ett gott alternativ, bara vi kan få till stånd ett pris som vi mäktar med. Men det är omöjligt att förutsäga hur det skulle gå.

NÄR ÅRET BÖRJADE var vi fortfarande kvar i covid-restriktionerna, men vi kunde för första gången på två år hålla en traditionell föreningsstämma som också var ganska välbesökt. Det kändes verkligen som en lättnad. Vi kunde också dra i gång gårdsombudsmöten, vi kunde välkomna nya medlemmar med informationsmöten och vi försökte för-ena den traditionella budgetinformationen i början av december med en öppen, icke-beslutande diskussion av stormöteskaraktär där alla medlemmar var välkomna och som gav styrelsen värdefulla uppslag, synpunkter och idéer.

VÅRT STORA RELININGPROJEKT kunde fortsätta och det är många av oss som fått nyrestaurerade avloppsledningar. Men det är inte bara avloppsledningarna som är gamla, även tillflödesledningarna är ålderstigna och behöver bistånd. Vattensador i form av brott eller läckor på tillflödesledningarna har ökat markant och är i stigande. Så kan vi inte ha det. Vi har beslutat att investera i vattenledningarna genom att tillföra nya slangar i de gamla rören, med så kallad rör-i-rörteknik, vilket medfört att de av oss som bor på översta våningarna har fått underkasta sig nya ingrepp i lägenheterna där vi varit tvungna att öppna väggar, ibland i vardagsrummen, för att få åtkomst till ledningarna. En tanke av tacksamhet till alla de som för allas bästa måste stå ut med ytterligare byggdamm, ommöbleringar, besvär och håltagning i väggen.

Vi försöker möta ökat behov av el och samtidigt få ner kostnaderna. För att kunna placera solceller på våra platta, för ändamålet utmärkta tak måste takpappen bytas och taken göras i ordning. För att ta emot el måste elserviser och ställverk i viss mån bytas. Vi arbetar på att få fler laddningsplatser för elbilar. Samtidigt är det många medlemmar som cyklar, och inte bara med enkla tvåhjulningar utan även med med kärror och lastplan, och med batterier. Vi arbetar på att finna fler och säkrare cykelförvaringsutrymmen och överväger också nya lösningar, som betalplatser för den som har behov av större, reserverade och lättillgängliga men säkra cykelplatser, på samma sätt som för bilar.

Vår utemiljö är en av de största fysiska tillgångarna i vår förening. Det är verkligen inte alla centrala lägenhetsboenden som har tillgång till uteplatser, grillar och lekplatser i det egna parkområdet. Vårt område är verkligen grönt. Samtidigt finns utrymme för förändring och förbättring. Det är förhoppningen att vi även i framtiden ska ha väl fungerande utemiljöer.

Ett ständigt pågående problem under flera år har varit trygghet och säkerhet i området. Vi har haft narkotikaförsäljning och inbrott, främst i garage, cykelförråd och källare. Men när vandrarhemmet, som ju från början var ett vanligt, välskött vandrarhem för turister, men som utvecklats till socialt boende och till tillhåll för kriminella, äntligen kunde avvecklas blev vårt område lugnare och i förlängningen kanske tryggare.

STYRELSEN HAR DELVIS FÖRNYATS, med Göran Johansson, Manne Fridell och Oscar Hilmersson som nya medlemmar för året. Det är mitt första år som ordförande, men med god hjälp av en arbetande styrelse och av vice ordförande Carina Johnson och sekreteraren Jan Carle har det gått, hoppas jag, bra. En annan förändring jämfört med tidigare att vår förvaltningschef, Christer Jacobsson, nu har gjort sitt första år på sin nya tjänst. Det är spännande med nya ögon och nya infallsvinklar.

Så, styrelse och förvaltning tackar för det gångna året. Årsredovisningen och vår förvaltningsberättelse överlämnas till stämman för genomgång, granskning och beslut. Trots osäker framtid med en hel del mörka moln är det vår förhoppning att arbetet för att bibehålla och förbättra vårt område skall fortsätta att bära frukt och att vårt område skall vara ett där människorna trivs, som är eftertraktat och om vilket vi som bor här med stolthet kan säga: Ja, vi bor i Nya Masthugget.

Thomas Ahlstrand
Ordförande

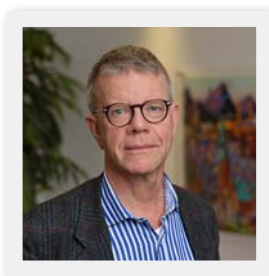
VÅR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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, vårdcentral, bilverkstad, träningsanläggning och två idrottshallar.

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.



Thomas Ahlstrand



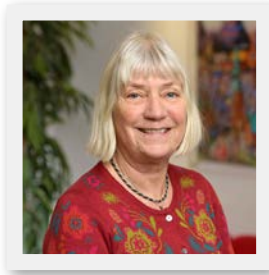
Carina Johnson



Jan Carle



Mia Lockman-Lundgren



Bimbi Widerberg



Mona Henson



Emma Linderum



Oscar Hilmersson

Styrelse

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 (vice sekreterare)
Bimbi Widerberg
Mona Henson
Emma Linderum

Styrelsesuppleanter

Oscar Hilmersson
Göran Johansson
Manne Fridell

Avgående ledamöter och suppleanter

Vid föreningsstämman 2023 löper mandattiden ut för ledamöterna Bimbi Widerberg, Thomas Ahlstrand, Mia Lockman-Lundgren och Emma Linderum samt suppleanten Oscar Hilmersson.



Göran Johansson



Manne Fridell

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

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

Bill Romanus, förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Sven Svensson

Gårdsombudsansvariga

Mattssonsliden, Mathuggsterrassen: Bimbi Widerberg
Klamparegatan, Rangströmsliden: Manne Fridell
Skepparegången: Mona Henson
Fyrmästaregången, Masthuggsliden: Göran Johansson och Emma Linderum
Klostergången, Vaktmästaregången: Mia Lockman-Lundgren, Oscar Hilmersson

Valberedning

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

Ledamöter

Helene Borg
Anders Lundmark
Veera Grimberg

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 till varje område utsett gårdsombudsansvariga. Områdesindelningen och de gårdsombudsansvariga framgår här intill.

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.



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 Brf Masthugget och föreningens styrelse utser ansvarig utgivare. Manne Fridell är styrelsens representant vid redaktionsmöten.

Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Ohlsson.

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 BRF Masthugget genom att utan hyra nyttja lokaler i Masthuggets hus och genom ekonomiskt bidrag till vissa aktiviteter som är förenade med externa kostnader.

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 Asteri Facility Solutions AB.

Organisationsanslutning

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation FASTIGO
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening
Fastighetsägarna GFR

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 tomlarna.

Fastighetsadresser

Andra Långgatan 44-48
Fjällgatan 11-29
Fyrmästaregången 2-20
Klarneparegatan 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	1 177 st	85 334 kvm
Lokaler	62 st	14 902 kvm
Föreningslokaler	4 st	994 kvm
Garageplatser bil	1 488 st	
Garageplatser mc	79 st	
Parkeringsplatser (ute)	19 st	

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

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

Garage

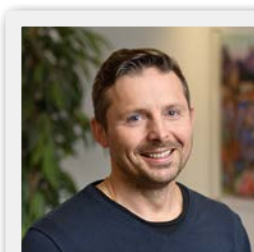
Andra Långgatan 44-48
Fjällgatan 17
Kjellmansgatan 28
Klarneparegatan 3
Repslagaregatan 6

Besöksgarage

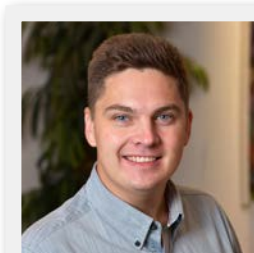
Andra Långgatan 44
Fjällgatan 17



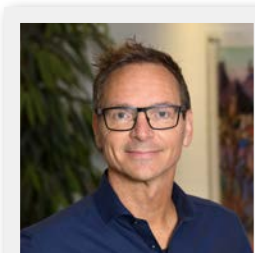
Olga Hemmerling
Ekonomiansvarig



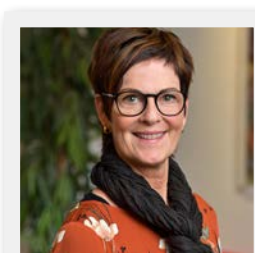
Daniel Lindgren
Tekniskt ansvarig



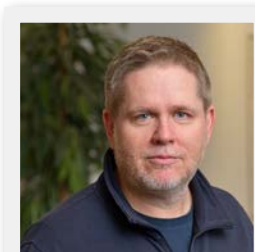
Niklas Falk
Drifttekniskt ansvarig



Christer Jacobsson
Förvaltningschef



Marianne Tellström
Förvaltare



Magnus Kööl
Förvaltare



Cecilia Macina,
Förvaltningsreceptionist

Försäkring

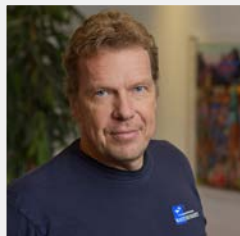
Föreningens fastigheter har under 2022 varit försäkrade hos Länsförsäkringar.

Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extra-kostnad, 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
Driftsansvarig



Aina Gürlet
Trädgårdsmästare



Lena Alfredsson
Områdesansvarig



Jarkko Jäntti
Områdesansvarig



Urban Junevik
Områdesansvarig



Janos Lund
Områdesansvarig



Göran Bewert
Fastighetsskötare

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. Planen baseras på 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.

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

Bostadsrättsföreningen Masthugget är en äkta bostadsrättsförening.



1177

lägenheter

62

lokaler

1488

garageplatser

14

anställda

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 28 april 2022. Vid föreningsstämman medverkade 81 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2022 haft 12 ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsen genomförde en konferens den 9 september.

Styrelsen och förvaltningen hade möte med gårdsombuden den 21 mars. Inga boendemöten genomfördes under 2022.

Skriftlig information om budgeten för år 2023 har tillställts samtliga medlemmar. Budgeten har även presenterats muntligen på medlemsmöte den 8 december och finns på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2022 till 1 508. Detta kan jämföras med 1 510 medlemmar per den 31 december 2021.

Överlåtelse och upplåtelse

Inom föreningen har 78 överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 6,8% av dem lägenheter som per 31 december var upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet och 1 nybyggd lägenhet med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2022. Ersättningen för värme lämnades oförändrad.

Projekt och planerat underhåll 2022

Avloppsrenovering

Etapp 1 som omfattar Mattssonsliden 2-6, Masthuggsterrassen 12-14 och Andra Långgatan 48 blev i stora delar klart under 2022. Detsamma gäller etapp 2 som omfattar Mattssonsliden 8-28, Masthuggsterrassen 4-10 och Andra Långgatan 44-46.

Elbilsaddning

I Klamparegatans garage har 26 platser försetts med laddningsenheter för elbilar. De flesta av laddplatserna planeras att tas i bruk under 2023 när ställverket är ombyggt.

Konstgräs fotbollsplanen

Konstgräset har bytts ut på fotbollsplanen vid Klingners plats.

Kök Masthuggets Hus

Köket till Stora salen har bytts ut med nya moderna vitvaror. Köket till Lilla salen har renoverats med nya luckor.

Lokaler

En lokal på 377 kvm totalrenoverats inför uthyrning till ny hyresgäst med inflyttning februari 2023.

Under året har vi avslutat hyresförhållandet med Mastens Vandrarhem och Minihotell AB.



Projekt och planerat underhåll 2023

Avloppsrenovering

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

Under 2023 startar etapp 3 som omfattar Klamparegatan 3-17 och Skepparegången 2-30.

Utbyte avstängningsventiler

Under 2022 startade arbetet med att byta ut alla varm- och kallvattenventiler som i de flesta fall sitter i källargångarna. Det är nödvändigt för att säkerställa att det går att stänga av vatten i respektive trappuppgång. Utbytet beräknas vara klart våren 2023.

Varmvattencirkulation VVC

På grund av att varmvattencirkulationsrören (vvc rör) börjat läcka togs beslut att ersätta vvc rören med en slang som förs in i varmvattenröret, så kallat rör-i-rör system (VVCi). Utbytet kommer fortgå till våren 2023.

Elsystem

En översyn sker för att försöka slå ihop flera elserviser och därigenom få lägre kostnader och större flexibilitet att flytta el mellan byggnaderna. Projektering påbörjas under 2023.

Laddsystem för elbilar

Installation av laddsystem för elbilar planeras i garagen på Kjellmansgatan och Repslagaregatan.

Takomläggning

För att både säkerställa täta tak och förbereda för eventuella solceller på taken kommer alla papptak bytas ut under 2023/2024.

Framtida planerat underhåll och investeringar

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

100%

förnybar el

4,7%

minskad elförbrukning

Underhållsplan

Underhållsplanen visar det planerade underhåll som föreningen tänker genomföra under de kommande 10 åren. För det planerade underhållet sker årlig avsättning till föreningens underhållsfond.

Under 2023 kommer föreningen ta fram en ny underhålls- och investeringsplan som sträcker sig över 50 år. Nedan presenteras de största planerade arbetena under 2023-2027.

Åtgärd	Årtal för genomförande	Belopp
Trapphusrenovering	2024-2027	11 450 tkr
Tvättstugor	2023-2027	10 500 tkr

Investeringsplan

Föreningens investeringsplan innehåller projekt i form av ny- eller reinvesteringar. Projekten aktiveras och bokförs som tillgång. Avskrivning sker under en beräknad nyttjandeperiod. Investeringsplanen omfattar 20 år. Kostnaden för alla investeringar som är planerade under 2023-2027 uppskattas till 276 miljoner kronor. De enskilt största posterna framgår nedan.

Åtgärd	Årtal för genomförande	Belopp
Avloppsrenovering	2023-2026	144 000 tk
Elsystem: ställverk	2023-2025	8 150 tkr
Ombyggnad f.d. vandrarhem	2023-2024	17 000 tkr
Garage: laddstationer	2023-2024	12 285 tkr
Takomläggning	2023-2024	21 377 tkr
Nya undercentraler	2023-2024	8 100 tkr
Ventilation	2023-2024	7 100 tkr

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 två alternativa finansieringsplaner som baseras på olika nivåer för den tomrättsavgäld som kommer att gälla från och med 2025.

De årliga höjningarna av årsavgifterna beräknas till 3 %. Ersättningen för värme beräknas med start 2023 att årligen höjas med 3 %. I det fall tomrättsavgälden fastställs till den högre nivån enligt alternativ 2 beräknas årsavgifterna under en period och med start 2026 behöva höjas med 5 %.

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

Miljö

Fastighetsel

Föreningen upphandlar 100% förnybar el.

Elförbrukningen har minskat med 4,7% jämfört med föregående år.

Vi har haft två stora projekt för att minska elförbrukningen under 2022. Genom att byta ut flera tusen ljuskällor till led samt byta ut tvättstugeutrustningen till mer energisnåla har vi sparat lika mycket el som 20 nya solcellanläggningar på villatak eller till köra en elbil två varv runt jorden.

År	Förbrukning, MWh
2018	3 070
2019	3 054
2020	3 067
2021	3 035
2022	2 892

Fjärrvärme

Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2022 har vid en jämförelse med föregående år ökat med 2,5%. Vid en jämförelse av energiförbrukning mellan år används normalårskorrigerade förbrukningstal. Detta för att kunna jämföra månader och år med olika utetemperaturer. Den verkliga förbrukningen 2022 har minskat med 5,5% vilket beror på att 2022 var mildare väder än 2021.

År	Förbrukning, MWh
2018	11 934
2019	12 089
2020	12 176
2021	11 686
2022	11 979

Vatten

Förbrukningen av vatten minskade med 0,6% under 2022 jämfört med föregående år.

År	Förbrukning, kbm
2018	107 503
2019	102 973
2020	111 354
2021	104 091
2022	103 436

Utbyggnad av laddplatser

En försatt utbyggnad planeras för att tillmötesgå den förväntade behovet av laddplatser.

För att klara av det utökade effektbehovet som följer med fler laddplatser kommer föreningen föreslå IMD el (individuellt mätning och debitering) för att klara effektbehov nattetid samt investera i solceller för att klara effektbehovet dagtid.

Fossilfria fordon och arbetsredskap

För att fasa ut fossila fordon och arbetsredskap har det köpts in en lådcykel som går på el samt en robotgräsklippare som drivs på el. Målet är att senast 2030 ha en fossilfri fordonflotta och arbetsredskap där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Mål

Målet är att genomsnitt minska förbrukningen av fjärrvärme och el med 1% årligen fram t.o.m. 2030.

Det ska bland annat ske genom utbyte av alla undercentraler, styrutrustning och belysningsarmaturer.

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 tertialrapport.

Göteborgs kommun äger den tomtmark på vilken föreningens byggnader och markanläggningar är uppförda. Föreningen erlägger markhyra i form av tomträttsavgäld till Göteborgs kommun. Nuvarande tomträttsavgäld är fastställd för perioden 5 augusti 2005–4 augusti 2025. Osäkerheten avseende den tomträttsavgäld 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	55 074 906	59,8%
Hyreslägenheter	1 540 554	1,7%
Studentbostäder	204 204	0,2%
Lokaler	18 545 273	20,1%
Garage och parkeringsplatser	12 003 797	13,0%
Övriga intäkter	<u>4 735 088</u>	<u>5,1%</u>
Summa	92 103 822	100%

Vakansgrad

Nedan anges vakanta upplåtelseytor per den 31 december 2022. Med vakanta ytor avses ytor som inte genererar intäkt. Det kan även handla om ytor som är under renovering eller ombyggnad före upplåtelse samt ytor som föreningen tillfälligt valt att disponera. Hyreslägenheter och studentbostäder upplättes med bostadsrätt när hyresrätten upphör.

Upplåtelseform	Yta/antal	Andel (%)
Hyreslägenheter (kvm)	95	6,9%
Studentbostäder (kvm)	220	79,7%
Lokaler (kvm)	907	5,7%
Garageplatser (antal)	33	2,2%

Ekonomiska relationstal

	2022	2021	2020	2019	2018
Balansomslutning (kronor)	498 532 484	450 114 601	462 396 855	453 923 435	462 998 587
Soliditet (%)	85	94	87	84	77
Nettoomsättning (kronor)	92 103 822	88 653 013	86 143 812	86 989 539	82 716 558
Skuldkvot	0,5	0,1	0,5	0,6	1,1
Årsavgifter (kronor/kvm)	660	641	628	626	614
Lån (kronor/kvm)	494	99	444	543	888

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	98 187 279	245 266 124	13 841 651	527 768	357 822 822
Upplåtelse	123 100	6 386 989	-	-	6 510 089
Avsättning till fond	-	-	2 000 000	-	2 000 000
<u>Lyft ur fond</u>	-	-	<u>-2 422 541</u>	-	<u>-2 422 541</u>
Utgående balans	98 310 379	251 653 113	13 419 110	527 768	363 910 370

Fritt eget kapital

	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans	64 255 935	632 655	64 888 590
Vinstdisposition	632 655	-632 655	-
Avsättning till fond	-2 000 000	-	-2 000 000
Lyft ur fond	2 422 541	-	2 422 541
<u>Årets resultat</u>	-	<u>-3 528 233</u>	<u>-3 528 233</u>
Utgående balans	65 311 131	-3 528 233	61 782 898



Årets resultat

Föreningen redovisade 2022 en förlust på 3 528 233 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	65 311 131
Årets förlust	<u>-3 528 233</u>
	61 782 898

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 61 782 898 kronor.

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



RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER

	2022	2021
Bostadsrätter	55 074 906	53 493 487
Hyreslägenheter	1 540 554	1 560 391
Studentbostäder	204 204	305 588
Lokaler	18 545 274	18 083 886
Garage och parkeringsplatser	12 003 797	11 155 937
Besöksparkeringar	2 465 785	2 555 014
Gemensamhetslokaler	277 529	108 220
Övriga intäkter	Not 2	1 390 489
	92 103 822	88 653 012

RÖRELSENS KOSTNADER

Förbrukningsavgifter

Fastighetsel	-4 958 309	-3 739 681
Fjärrvärme	-9 328 834	-9 825 064
Vatten	-2 902 770	-2 974 299
Sophämtning	-2 843 837	-2 724 663
	-20 033 750	-19 263 707

Löpande underhåll

Löpande underhåll	Not 3	-13 327 858
		-13 327 858

Planerat underhåll

Planerat underhåll	Not 4	-8 114 766
		-8 114 766

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld		-3 225 108
Samfällighetsavgift	Not 5	-170 362
Fastighetsskatt	Not 6	-1 582 000
Fastighetsavgift	Not 7	-1 718 702
Fastighetsförsäkring		-825 905
Förvaltning	Not 8	-11 935 291
Städning		-2 517 141
Övriga kostnader	Not 9	-7 037 675
		-29 012 184

Avskrivningar

Avskrivningar byggnader och markanläggningar		-16 391 318
Avskrivningar maskiner och inventarier		-862 299
		-17 253 617

RÖRELSERESULTAT

-3 042 522 **1 680 880**

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter		-
Räntekostnader	Not 10	-1 048 225
		-1 048 225

RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

-3 528 233 **632 655**

ÅRETS RESULTAT

-3 528 233 **632 655**

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 11	426 067 060	410 381 038
Pågående projekt	Not 12	9 662 474	21 772 325
Maskiner, inventarier och verktyg	Not 13	<u>2 173 822</u>	<u>2 944 367</u>
		437 903 356	435 097 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 14	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
		10 000	10 000
		437 913 356	435 107 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		217 729	221 640
Övriga kortfristiga fordringar		159 753	113 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>2 293 606</u>	<u>916 765</u>
		2 671 088	1 252 342
Hyreslägenheter	Not 16	2 546 384	2 658 446
Kassa och bank	Not 17	55 401 656	11 096 083
		60 619 128	15 006 871
		498 532 484	450 114 601
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		98 310 379	98 187 279
Upplåtelseavgifter		251 653 113	245 266 124
Underhållsfond	Not 18	13 419 110	13 841 651
Fond konstnärlig utsmyckning		<u>527 768</u>	<u>527 768</u>
		363 910 370	357 822 822
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		65 311 131	64 255 936
Årets resultat	Not 19	<u>-3 528 233</u>	<u>632 655</u>
		61 782 898	64 888 591
		425 693 268	422 711 413
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	<u>50 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
		50 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 483 604	7 285 240
Övriga kortfristiga skulder		836 528	1 276 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	<u>11 519 084</u>	<u>8 841 893</u>
		22 839 216	17 403 188
		72 839 216	27 403 188
		498 532 484	450 114 601

KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 528 233	632 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Not 22	17 496 099	17 253 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 967 866	17 886 272
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	112 062	132 217
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 418 745	1 490 312
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	<u>5 436 028</u>	<u>1 221 278</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 097 211	20 730 079
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	<u>-20 301 729</u>	<u>-13 864 600</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 301 729	-13 864 600
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	50 000 000	-
Ökning av grundavgifter	123 100	380 010
Ökning av upplåtelseavgifter	6 386 989	20 483 802
Amortering av låneskulder	<u>-10 000 000</u>	<u>-35 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 510 089	-14 136 188
Likvida medel		
Årets kassaflöde	45 305 571	-7 270 709
Likvida medel vid årets början	<u>11 096 083</u>	<u>18 366 792</u>
Likvida medel vid årets slut	55 401 654	11 096 083

Not 17





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.

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	1 744 758
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	5 590 828
Avtalstid mellan 1-5 år	12 954 446
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	11 592 197
Avtalstid mellan 1-5 år	-
Avtalstid överstigande 5 år	411 600

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 upplättes 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 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.

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

	2022	2021
Pantsättningsavgifter	83 559	113 764
Överlåtelseavgifter	101 428	124 943
Förvaltningsuppdrag	115 600	115 600
Bidrag till laddsystem för elbilar	-	398 924
El laddplatser	115 694	-
Försäkringsersättningar	662 403	230 280
Övrigt	<u>913 089</u>	<u>406 978</u>
	1 991 773	1 390 489

Not 3 Löpande underhåll

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

	2022	2021
Bostadsrätter	-4 115 099	-2 364 687
Hyres- och studentlägenheter	-26 131	-101 855
Lokaler	-5 389 697	-4 303 615
Garage och parkeringsplatser	-902 639	-864 088
Gemensamhetslokaler	-545 453	-587 091
Gemensamma utrymmen	-969 567	-852 827
Driftsutrymmen	-698 707	-141 643
Vatten och avloppssystem	-373 944	-318 129
Värmesystem	-107 891	-127 385
Ventilationssystem	-880 240	-1 001 738
Huskyrpp utvändigt	-846 280	-881 449
Markytor och markutrustning	-1 837 685	-1 415 173
El	-391 786	-3 860
Låssystem	-218 298	-53 599
Övrigt	<u>-418 076</u>	<u>-310 719</u>
	-17 721 493	-13 327 858

Not 4 Planerat underhåll

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

	2022	2021
Entré och trapphus	-	-8 114 766
Hissar	-1 090 275	-
Tvättstugor	<u>-1 332 266</u>	<u>-</u>
	-2 422 541	-8 114 766

Not 5 Samfällighetsavgift

Ombyggnad av trappan mellan Masthuggsterrassen och Masthuggstorget har genomförts under 2022.

Not 6 Fastighetsskatt

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

	2022	2021
Fastighetsskatt	-1 582 000	-1 582 000

Not 7 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2022 till 1 519 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

	2022	2021
Fastighetsavgift	-1 787 863	-1 718 702

Not 8 Förvaltning

	2022	2021
Styrelsearvoden	-256 469	-245 255
Arvoden föreningsrevisor	-28 915	-28 440
Arvoden valberedning	-19 835	-21 900
Arvoden Masthuggsnytt	-66 432	-44 814
Lönekostnader personal	-6 737 376	-6 748 399
Sociala kostnader	-2 415 552	-2 072 438
Pensionskostnader	-746 189	-1 010 003
Uttagsskatt	<u>-1 119 786</u>	<u>-1 099 429</u>
	-11 390 554	-11 270 678
Styrelseomkostnader	-103 916	-76 239
Personalomkostnader	<u>-558 466</u>	<u>-588 374</u>
	-662 382	-664 613
	-12 052 936	-11 935 291

Ordinarie styrelseledamöter	7 st	7 st
Kvinnor	71%	57%
Män	29%	43%

Styrelsesuppleanter	3 st	3 st
Kvinnor	0%	67%
Män	100%	33%

Förvaltningsledning	1 st	1 st
Kvinnor	0%	0%
Män	100%	100%

Medeltalet anställda	14 st	14 st
Kvinnor	36%	36%
Män	64%	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 9 Övriga kostnader

Stora poster:	2022	2021
Besiktningkostnader	-138 137	-167 138
Bevakning	-519 925	-413 202
Driftsövervakning	-263 060	-280 760
Brandskydd	-351 912	-188 180
Hisservice	-432 935	-417 184
Konsultarvoden	-867 966	-1 704 000
Transportmedel, maskiner	-304 175	-281 793
Förbrukningsinventarier	-307 378	-342 658
Datakostnader	-676 244	-1 041 782
Parkeringsautomater	-179 852	-211 109
Tele	-180 241	-167 501
Årsredovisning föreningsstämmor	-119 787	-125 814
Masthuggsnytt	-229 073	-209 096
Auktoriserad revisor (KPMG)	-246 311	-141 490
Övrigt	<u>-9 374 262</u>	<u>-1 345 968</u>
	-14 191 258	-7 037 675

Not 10 Räntekostnader

Information om föreningens skulder till kreditinstitut finns under not 20.

	2022	2021
Räntekostnad fastighetslåneskuld	-600 097	-221 136
Räntekostnad derivat	-140 699	-825 235
Räntekostnad övrigt	<u>-2 659</u>	<u>-1 854</u>
	-743 455	-1 048 225

Not 11 Byggnader & markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	668 528 331	650 957 096
Årets anskaffningar	<u>31 893 516</u>	<u>17 571 235</u>
	700 421 847	668 528 331

Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-258 350 026	-241 961 070
Årets avskrivningar	<u>-16 600 972</u>	<u>-16 388 956</u>
	-274 950 998	-258 350 026

Bokfört värde byggnader 425 470 849 410 178 305

Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	813 750	813 750
Årets anskaffningar	<u>424 115</u>	<u>-</u>
	1 237 865	813 750

Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-611 018	-608 655
Årets avskrivningar	<u>-30 636</u>	<u>-2 362</u>
	-641 654	-611 017

Bokfört värde markanläggningar 596 211 202 733

Bokfört värde byggnader och markanläggningar 426 067 060 410 381 038

Årets anskaffningar byggnader 2022	
Avloppsrenovering	28 711 322
Elbilsaddning	972 281
Köksrenovering Masthuggets Hus	465 874
Lokalombbyggnad	<u>1 744 039</u>
	31 893 516

Årets ansk. markanläggningar 2022	
Konstgräs Klingers plats	<u>424 115</u>
	424 115

Taxeringsvärde: 2022 2021		
Byggnader bostäder	1 016 000 000	852 000 000
Byggnader lokaler	170 000 000	134 000 000
Mark bostäder	1 429 000 000	1 195 000 000
Mark lokaler	<u>24 400 000</u>	<u>24 200 000</u>
	2 639 400 000	2 205 200 000

Not 12 Pågående projekt

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	21 772 325	25 841 112
Kostnadsförda och aktiverade projekt	-32 242 995	-18 579 005
Tillkomna poster	<u>20 133 144</u>	<u>14 510 218</u>
Bokfört värde pågående projekt 9 662 474 21 772 325		

Pågående om- och tillbyggnad	8 597 373	21 480 470
Pågående lägenhetsförsäljningar	<u>1 065 101</u>	<u>291 855</u>
	9 662 474	21 772 325

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6 376 492	6 826 617
Årets utrangeringar	-	-812 277
Årets anskaffningar	<u>55 262</u>	<u>362 152</u>
	6 431 754	6 376 492

Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-3 432 125	-3 382 104
Årets utrangeringar	-	812 277
Årets avskrivningar	<u>-859 332</u>	<u>-862 298</u>
	-4 291 457	-3 432 125

Bokfört värde maskiner 2 140 297 2 944 367

Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 486 593	3 486 593
Årets utrangeringar	-2 232 002	-
Årets anskaffningar	<u>38 684</u>	<u>-</u>
	1 293 275	3 486 593

Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-3 486 593	-3 486 593
Årets utrangeringar	2 232 002	-
Årets avskrivningar	<u>-5 158</u>	<u>-</u>
	-1 259 749	-3 486 593

Bokfört värde inventarier och verktyg 33 526 0

Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg 2 173 822 2 944 367

Not 14 Andelar

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 000	10 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	1 068 087	-
Tomträttsavgäld	806 277	806 277
Övrigt	<u>419 242</u>	<u>110 488</u>
	2 293 606	916 765

Not 16 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen upplåtit 99 lägenheter med bostadsrätt. Vid bokslutet var 22 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 546 384 kronor.

Not 17 Kassa och bank

Föreningens banktillgodohavande finns hos Nordea och SBAB.

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	164	562
Banktillgodohavande SBAB	48 243 862	-
Banktillgodohavande Nordea	<u>7 157 630</u>	<u>11 095 521</u>
	55 401 656	11 096 083

Not 18 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2022 till 2 000 000 kronor. Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 2 422 541 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

	2022-12-31	2021-12-31
Behållning vid årets början	13 841 651	18 956 416
Planmässig avsättning	2 000 000	3 000 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	<u>-2 422 541</u>	<u>-8 114 766</u>
	13 419 110	13 841 651

Not 19 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	65 311 131
Årets förlust	<u>-3 528 233</u>
	61 782 898

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres:

61 782 898

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	-	10 000 000
SBAB, förfaller inom 1-4 år	30 000 000	-
SBAB, förfaller om 5 år eller senare	<u>20 000 000</u>	<u>-</u>
	50 000 000	10 000 000

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

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader		
Driftskostnader	2 674 572	-
Lönekostnader	698 777	692 213
Arvoden	70 000	100 000
Sociala avgifter	219 556	217 493
Övriga kostnader	430 180	575 221
Förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter och årsavgifter	<u>7 425 999</u>	<u>7 256 966</u>
	11 519 084	8 841 893

Not 22 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

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

	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd ränta	743 455	1 064 673
Avskrivningar av tillgångar	17 496 099	17 253 617

Not 23 Ställda säkerheter

	2022	2021
För egna avsättningar och skulder	82 955 600	115 075 915
Avseende skuld till kreditinstitut	56 244 644	62 733 241
Fastighetsinteckningar	139 200 244	177 809 156

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt	2022 137 541	2021 133 609
---	------------------------	------------------------

Not 25 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

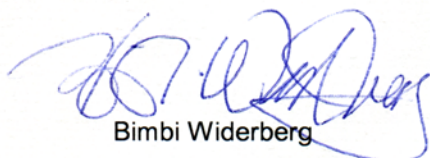
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Göteborg den 13 mars 2023

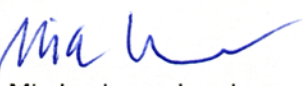


Thomas Ahlstrand

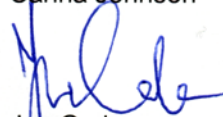
Carina Johnson



Bimbi Widerberg



Mia Lockman-Lundgren



Jan Carle

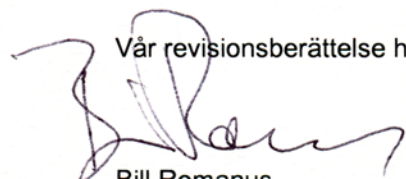


Emma Linderum




Mona Henson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/3-23



Bill Romanus
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 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 9-24 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 2022 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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. Risker 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 utfört 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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

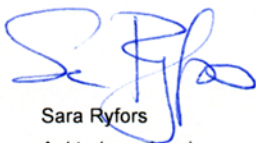
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

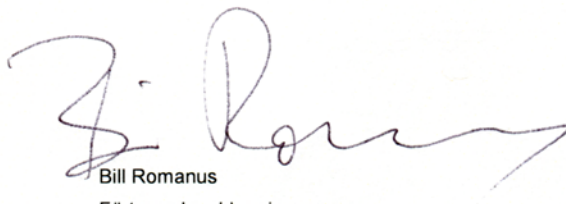
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 27/3-23

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

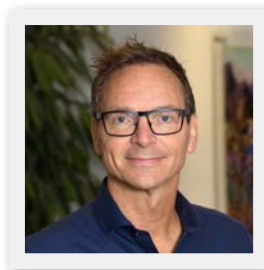


Bill Romanus
Förtroendevald revisor





Förvaltningschefen har ordet



Ekonomi

Vi valde att binda alla lån, 50 mkr i början av 2022 till en genomsnittlig ränta 1,28%. När flera andra bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag tyngs av höjda räntor känns det tryggt att vi inte påverkades.

Framöver kommer även Brf Masthugget behöva låna mer för de stora projekt som skall utföras och vi har tagit höjd för det höjda ränteläget i finansieringsplanen.

Projekt

Brf Masthugget arbetar för att utveckla föreningen så den känns attraktiv för både boende och lokalhyresgäster med de nya krav på tillgänglighet, mobilitet, miljö som gör vardagen enklare.

Relingen är och kommer vara det största projektet ett par år till. Vi siktar på att reliningen skall vara klart senast 2026. Blickar vi framåt så kommer vi även att hinna byta alla papptak fram till sommaren 2024 och bygga om våra elanläggningar för att kunna montera solceller 2025. En fortsatt konvertering av lokaler till bostadsrätter innebär att vi snart närmar oss 1200 lägenheter i Sveriges största bostadsrättsförening.

Vi skall ta hjälp av ny teknik och digitalisering för att underlätta vardagen för både medlemmar

och lokalhyresgäster. Under 2023 kommer vi att införa "mina sidor" där man kan felanmäla och ta del av nyheter i föreningen.

Klimatarbete

Under 2022 steg elpriserna till nya rekordnivåer som vi inte tidigare sett. Brf Masthugget har haft som strategi att binda en stor del av framtida elförbrukning vilket har inneburit att föreningens kostnad för el inte har stigit särskilt mycket. Under 2022 byttes stora delar av ljuskällorna ut i garage och allmänna utrymmen dessutom gjordes ett utbyte av torkutrustning i tvättstugorna. Tillsammans innebär det en besparing på närmare fem procent.

En utredning är påbörjad kring att stänga ner sopnedkassen för att få till en bättre arbetsmiljö för personalen samt utökad möjlighet till sortering både för våra medlemmar och lokalhyresgäster.

*

Stort tack för ett första spännande år, styrelse, samarbetspartners och framförallt alla medarbetare som engagerat sig i vår fina förening.

Christer Jacobsson
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 skötselkvalitén 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.



Drönarbilder över området, foto Marie de Verdier

