

Till medlemmarna i  
Bostadsrättsföreningen Masthugget

2019-11-12

### **BUDGETEN FÖR 2020**

Föreningen riskerar i samband med fastställande av tomträttsavgäld 2025 att ställas inför nya ekonomiska förutsättningar. Styrelsen har därför tagit beslut om stora ändringar avseende planerat underhåll och planerade projekt. Läs mer om detta och tomträttsavgälden under "Underhållsplan", "Investeringsplan" och "Finansieringsplan" nedan.

Budgeten presenteras i form av resultaträkning där intäkter och kostnader framgår. Nedan kommenteras vissa poster i budgeten samt det planerade underhåll och de projekt som vi kommer att arbeta med under nästa år.

#### **Bostadsrätter**

Föreningen planerar inte att höja årsavgifterna under 2020. Årliga höjningsbehov från 2021 kommenteras under "Finansieringsplan".

#### **Hyreslägenheter**

Budgeten baseras på uthyrning av 25 hyreslägenheter med en yta på 1 545 kvm. I budgeten beräknas hyrorna att höjas per den 1 april 2020 med i genomsnitt 1 %.

#### **Studentbostäder**

Budgeten baseras på uthyrning av 11 studentlägenheter med en yta på 357 kvm. I budgeten beräknas hyrorna att höjas per den 1 april 2020 med i genomsnitt 1 %.

#### **Lokaler**

Budgeten innehåller höjning av de indexreglerade hyrorna 2020 med 1,5 %.

Föreningen har en ledig kontorslokal på Andra Långgatan 44 uppgående till 817 kvm. Lokalen är under projektering för ombyggnad. Investeringsplanen och budgeten innehåller utgifter och kostnader för ombyggnad.

Lokalen marknadsförs och vi har budgeterat med uthyrning per den 1 oktober 2020. Vi har intressenter men inga hyresavtal är tecknade vilket gör att de beräknade hyresintäkterna utgör en osäkerhetsfaktor.

#### **Garage och parkeringsplatser**

Medlemshyran för garageplatser uppgår till 525 kronor per månad och har varit oförändrad sedan 2014. Nedan framgår planerade höjningar per den 1 januari 2020.

---

Adress:

Telefon:

E-mail:

Org.nr:

Brf Masthugget  
Klostergången 13  
413 18 GÖTEBORG

031-85 03 00 (växel)  
031-85 03 10 (felanmälan/drift)

info@adm.brfmasthugget.se

716408-5370

- Månadshyran för medlemmar ligger på 525 kronor. Hyran höjs med 50 kronor.
- Månadshyran för externa privatpersoner ligger inklusive moms på 950 kronor. Hyran höjs med 50 kronor, inklusive moms.
- Månadshyran för företag ligger inklusive moms på 1 100 kronor. Hyran höjs med 50 kronor, inklusive moms.
- Månadshyran för nätade platser höjs utöver ovan angivna höjningar med ytterligare 50 kronor.

### **Fastighetsel**

Föreningen har upphandlat 50 % av elförbrukningen under 2020 till ett pris på 33,10 öre/kWh, inklusive grön el i form av vindkraft (0,8 öre/kWh). Tanken är att upphandla resterande elförbrukning för 2020 före årsskiftet. Priset för denna del beräknas till 46 öre/kWh. Moms tillkommer på angivna priser. Utöver energipris tillkommer kostnad för energiskatt och nätavgift.

Energiskatten för 2019 ligger på 34,7 öre/kWh, exklusive moms. Från och med år 2020 skall energiskatten indexeras. Regeringen fastställer före november månads utgång den nya skattesatsen som skall tas ut för påföljande kalenderår.

Göteborg Energi har aviserat en höjning av nätavgiften med 4,5 %.

Elförbrukningen under 2018 hamnade på 3 071 000 kWh.

### **Fjärrvärme**

Göteborg Energi kommer att höja priset på effektkomponenten med 2,9 %. Priserna för energidelen ändras inte. Årsförbrukningen beräknas till 12 000 MWh.

### **Vatten**

Göteborgs Stad Kretslopp och vatten kommer genom olika taxehöjningar att öka intäkterna 2020 med 5,75 %. Årsförbrukningen 2018 hamnade på 110 845 kbm.

### **Sophämtning**

Göteborgs Stad Kretslopp och vatten planerar inga prishöjningar under 2020.

### **Löpande underhåll**

Det löpande underhållet kan bestå av planmässigt löpande underhåll men utgörs till största delen av oförutsett underhåll som är svårt att budgetera. Nedan anges delar av det löpande underhåll som planeras under 2020.

#### Övriga kommunikationsytor

- Målning av slussar mellan trapphus och källargångar planeras på Klamparegatan 3-17 och Rangströmsliden 1-7.
- Kommunikationsytan i plan U1 på Mattssonsliden 8-16 och 18-28 projekteras för reovering. Avser golv, väggar, byte undertak och byte belysning.

#### Övriga gemensamma utrymmen

Budgeten innehåller medel för nya förvaringssystem och målning i cykelrum på Andra Långgatan 48.

### Ventilation

Obligatorisk ventilationskontroll genomförs på Klamparegatan 3-9, Skepparegången 2-8 och 10-18, Fyrmästaregången 2-10 och 12-20, Rangströmsliden 1-7 samt Masthuggsliden 18-22.

### Hårdgjorda ytor

Under nästa år planeras för justering och omläggning av följande trappor:

- Trappan mellan Klamparegatan och Nybyggesgatan.
- Hobergs trappor, övre delen.
- Klamparegatan 3-9 (trappa vid gångbana mot slänt Nybyggesgatan).

### Planteringar

- Fällning av lönnarna längs Fjällgatan med nyplantering av 6 träd, som budgeterats under flera år, flyttas fram i tiden. Andra arbeten är högre prioriterade.
- Inga gårdar kommer att ansvara för skötseln av bingarna (planteringsytan längs fasaderna på gårdssidan). Förvaltningen tar över detta ansvar och måste anlita entreprenörer för detta arbete.
- Planteringsytorna vid Masthuggsliden 3 och 4-6 (stråket) har nyligen försetts med huvudsakligen rosor samt marktäckande dukar. Denna lösning föll inte väl ut. Planteringsytorna måste omarbetas och förses med nya växter.
- Fyrmästaregången 20 (gaveln), Masthuggsliden 5 kommer att kompletteras med nya växter.

### Lekutrustning

Lekplatsen vid Skepparegången 20-30 har försetts med flis som fallunderlag. Förvaltningen kommer att genomföra en utvärdering. Tanken är att prova flis eller annat alternativt fallunderlag på lekplatsen vid Mattssonsliden 18-28.

### Övrig utrustning

Följande åtgärder planeras.

- Julbelysning har monterats i ett större träd på Klingners plats. Styrelsen och förvaltningen kommer att utvärdera denna belysning. Budgeten innehåller medel för att montera liknande belysning i stora träd på Skepparegången 2-8 (pil), 10-18 (kastanj) och 20-30 (kastanj). Beslut fattas efter utvärdering.
- Ljuskällorna till stolpbelysningarna börjar bli svåra att införskaffa. Det går att anpassa befintliga armaturer för att kunna använda LED-lampor. Budgeten innehåller medel för anpassning och byte till LED-lampor.
- Vaktmästaregången 16 (rosengården): renovering, målning.
- Fyrmästaregången 12-20: reparation, målning av staket.

### **Planerat underhåll**

Nedan anges planerat underhåll som enligt underhållsplanen skall utföras 2020.

### Entréer och trapphus

- Trapphusen på Andra Långgatan 44, 46 och 48 kommer att renoveras.
- Trapphusrenoveringar på Skepparegången 2-8, 14, 20, 24-30, Klostergången 1-5 och 7 pågår med färdigställande 2020.

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

#### Tvättstugor

- Tvättstugorna på Klamparegatan 9 och 11 kommer att byggas om under 2020.

#### Hissar

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

#### **Fastighetsskatt**

Fastighetsskatten för lokaldelen utgår med 1 % av taxeringsvärdet.

#### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften för bostäder under 2020 är inte fastställd. I budgeten beräknas avgiften till 1 416 (1 377) kronor per lägenhet.

#### **Övriga externa kostnader**

- Dataundercentralerna (DUC) som styr och reglerar tekniska installationer som värme och ventilation behöver bytas ut i vissa hus. Tanken är att starta med byte i fyra hus under 2020. I samband med byte av DUC:ar sker i tre hus även byte av pumpar till varmvattencirkulation och pumpar till värmesystem.
- En medlems- och hyresgästundersökning har diskuterats i styrelsen. Inga beslut har tagits men budgeten innehåller kostnader för en undersökning.
- Föreningen har behov av bättre dokumentation över avstängningsventiler i samband med både planerade och akuta avstängningar av system för kall- och varmvatten samt värme. Budgeten innehåller kostnader för fortsatt genomgång och dokumentation.
- Medel är avsatta för systematiskt brandskyddsarbete (SBA).
- Budgeten innehåller medel för arvoden i samband med diskussion och förhandling om friköp av tomträtt.

#### **Projekt**

Nedan anges de projekt som enligt investeringsplanen skall genomföras under 2020.

#### Avloppsrenovering

Avloppsledningarna i området är i behov av renovering för undvikande av vattenskador.

Anbud för avloppsrenovering har inkommit för etapp 1 omfattande Mattssonsliden 2-6, Masthuggsterrassen 12-14 och Andra Långgatan 48 samt för etapp 2 omfattande Mattssonsliden 8-28, Masthuggsterrassen 4-10 och Andra Långgatan 44-46.

Det finns två metoder som entreprenörerna lämnat anbud på. Vissa anbud innehåller en kombination av dessa metoder.

Rörinfodring med flexibla foderrör och grenförstärkningar (polyesterstrumpa) nedan kallad strumprelining är en dyrare metod men ger en klart högre kvalitet. Vi får en garanterad tjocklek på det nya röret som placeras på insidan av det befintliga.

Sprutrelining är en billigare metod. Genomförandetiden är kortare. Man behöver inte öppna golv och väggar i samma omfattning. Nackdelen är att vi inte kan kontrollera tjockleken på den polyesterplast som sprutas på insidan av det befintliga röret.

Styrelsen har tagit beslut om att etapp 1 och 2 skall utföras med strumprelining av samtliga avloppsledningar.

Förvaltningen har med inkomna anbud för etapp 1 och 2 som grund beräknat genomförandet i hela området till 154 Mkr. Det finns en hel del faktorer som kan ändra de beräknade utgifterna i vår kalkyl. Våra kalkyler innehåller en hel del antaganden vilket gör att beräknade belopp skall betraktas som indikativa.

Avloppsrenovering på Mattssonsliden 2-6, Masthuggsterrassen 12-14 och Andra Långgatan 48 kommer att genomföras under 2020. Utgiften har beräknats till 6 963 000 kronor. Avskrivning sker under 50 år.

Avloppsrenovering på Mattssonsliden 8-28, Masthuggsterrassen 4-10 och Andra Långgatan 44-46 kommer troligen att starta 2020 med färdigställande under 2021. Utgiften har beräknats till 24 920 000 kronor. Avskrivning sker under 50 år. Aktivering och avskrivning sker först 2021.

#### Garage

Belysningen i Repslagaregatans garage är gammal och i dåligt skick. Det finns inga reservdelar till befintliga armaturer. Byte till nya LED-armaturer, byte av kablage och styrning planeras. Utgiften har beräknats till 500 000 kronor. Avskrivning sker under 20 år.

#### Laddsystem för elbilar

Projektering pågår för tillförande av 23 laddningsplatser i Fjällgatans garage. Detta kan ske med befintligt ställverk. Utgiften har beräknats till 800 000 kronor. Avskrivning sker under 10 år.

#### Utemiljö

Översyn och utredning av gårds- och utemiljöerna i området med placering av eventuella återvinningshus, odling och utegym fanns med i budgeten 2019. Efter beslut om stora ändringar av planerat underhåll och investeringar har projektet flyttats fram. Detta för att kunna fokusera på andra projekt med högre prioritet.

#### Lokalombyggnad

Ombyggnaden av lokal 6402 på Andra Långgatan 46 pågår med färdigställande under januari månad 2020. Lokalen är uthyrd till AB Innovx. Utgiften har beräknats till 6 460 000 kronor. Avskrivningstiden uppgår till 20 år.

Projektering pågår för ombyggnad av lokal 6405 på Andra Långgatan 44. Föreningen har ingen hyresgäst till denna lokal. I budgeten beräknas lokalen vara uthyrd per den 1 oktober 2020. Utgiften har beräknats till 12 500 000 kronor. Avskrivningstiden uppgår till 20 år.

Lokal 6078 på Skepparegången 24 är under projektering för ombyggnad till 6 bostadsrättslägenheter. I budgeten har vi räknat med att utgifterna för ombyggnad kommer att täckas av grund- och upplåtelseavgifter.

#### Ventilation

Projektering pågår för installation av ny ventilation i Masthuggets hus och förvaltningskontoret. Utgiften har grovt beräknats till 3 000 000 kronor. Avskrivning sker under 40 år.

Projektering pågår för byte av fläktar och aggregat samt installation av värmeåtervinning på Vaktmästaregången 16. Utgiften har beräknats till 4 500 000 kronor. Avskrivning sker under 40 år.

### **Övrigt**

#### Maskiner

Föreningen köpte 1999 en traktor av märket Wille. Den används av trädgårdsmästaren och driften vid markarbeten, transport av större material samt vid snöröjning och sandning i området. Vi har behov av att ersätta denna traktor.

Föreningen köpte 2004 två traktorer av märket Holder som används av driften vid sophantering, snöröjning och olika typer av transporter. Dessa traktorer behöver ersättas.

Utgiften för tre nya maskiner har i investeringsplanen för 2020 beräknats till 3 600 000 kronor. Avskrivning sker under 5 år.

#### Sop- och skurmaskin

En sop- och skurmaskin som används i Fjällgatans garage behöver ersättas. Utgiften beräknas till 337 000 kronor. Avskrivning sker under 5 år.

#### Sopvagnar

Sopvagnar (K-vagnar) används för att transportera olika typer av sopkärl i området. Våra nuvarande sopvagnar (2 st) är från 2005 och behöver bytas ut. Utgiften beräknas till 448 000 kronor. Avskrivning sker under 5 år.

### **Räntekostnad**

Marknadsräntorna ligger i nuläget på låga nivåer. Föreningens lån har Stibor 3 M (månader) som räntebas. Ändring av räntebas sker per 90 dagar för respektive lån. De beräknade kostnaderna för lån och ränteswapar 2020 baseras på Stibor 3 M uppgående till 0 %.

Föreningens låneskuld uppgår till 55 000 000 kronor. Budgeten innehåller nyupplåning med 10 000 000 kronor per den 1 juli 2020.

Föreningen har genomfört räntesäkring genom att teckna ränteswapar uppgående till 52 250 000 kronor. Budgeten baseras på att ingen räntesäkring tecknas när ränteswap på 20 000 000 kronor förfaller den 30 juni 2020.

### **Årets resultat**

Resultatet för 2020 budgeteras till -9 370 651 kronor. Efter avsättning till och lyft ur föreningens reparationsfond kommer detta resultat att minska de balanserade vinstmedlen med 810 651 kronor.

### **Likviditet**

Föreningen kommer enligt likviditetsbudgeten 2020 att behöva öka låneskulden per den 1 juli med 10 000 000 kronor. Budgeten innehåller flera osäkerhetsfaktorer som kan medföra stora förändringar.

### **UNDERHÅLLSPLAN**

Underhållsplanen visar det planerade underhåll som skall utföras de kommande 10 åren. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens befintliga tillgångar. Till detta underhåll sker årliga avsättningar till föreningens underhållsfond. Den årliga planmässiga avsättningen under de kommande tio åren uppgår till 3 000 000 kronor.

Föreningen riskerar i samband med fastställande av tomträttsavgäld 2025 att ställas inför nya ekonomiska förutsättningar. Styrelsen har därför tagit beslut om stora ändringar avseende planerat underhåll.

Den reviderade underhållsplanen som styrelsen beslutade om 2018 medför en minskning avseende planerat underhåll med 14 Mkr. Gårdsombyggnader och hissorgsrenoveringar kommer enligt planen inte att genomföras under de kommande tio åren.

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

Åtgärd	Kostnad	Årtal för genomförande
Trapphusrenovering	28 000 000 kr	2020-2027
Tvättstugerenovering	12 000 000 kr	2020-2027

### **INVESTERINGSPLAN**

Föreningens investeringsplan innehåller projekt i form av ny- eller reinvesteringar. Dessa projekt aktiveras, d.v.s. bokförs som tillgång, och skrivs av under en beräknad nyttjandeperiod. Investeringsplanen omfattar 20 år. Detta gör att vi har en god framförhållning avseende stora investeringar vilket är av vikt för vår långsiktiga ekonomiska planering.

Föreningen riskerar i samband med fastställande av tomträttsavgäld 2025 att ställas inför nya ekonomiska förutsättningar. Styrelsen har därför tagit beslut om stora ändringar avseende planerade projekt.

Den reviderade investeringsplanen som styrelsen beslutade om 2018 medför en minskning avseende investeringar med 147 Mkr. Belysningsprojektet flyttas fram till 2033-2034. Byte av huvudledningar i elsystemet flyttas fram till 2035-2038. Byte av vvc-ledningar flyttas fram till 2029-2032.

Vi har tvingats ta bort följande projekt helt de kommande 20 åren. Gårdsombyggnader, elektroniska informationstavlor, nya lägenhetsförråd, solcellsanläggningar, byte eller renovering av kall- och varmvattensystem, byte eller renovering av värmesystem och byggnation av återvinningshus.

Investeringsplanen innehåller investeringar uppgående till 287 500 000 kronor. De enskilt största posterna framgår nedan.

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

### **Avloppsrenovering**

Baseras på avloppsrenovering med byte av ledningar där det är möjligt och strumprelining av övriga ledningar.

### **Elsystem: huvudledning**

Den grovt beräknade utgiften avser nya huvudledningar med trefas till samtliga lägenheter samt byte av elcentraler.

### **Elsystem: utebelysning**

Avser byte av belysningsarmaturer, kablage och elcentraler.

### **Laddstationer**

I Andra Långgatans garage installeras 32 laddningsstationer under 2019. Som framgår under "Projekt" räknar vi med att under 2020 tillföra 23 laddningsstationer i Fjällgatans garage. Investeringsplanen innehåller även en utbyggnad där 25 % av samtliga garageplatser skall vara utrustade med laddningsstationer.

### **Vattensystem: varmvattencirkulation (vvc)**

Avser byte av befintliga vvc-rör som orsakar en del vattenskador. De gamla rören ersätts med nya rör som placeras i befintliga varmvattenrör.



## **Ventilation**

Ventilationsåtgärderna avser byte av samtliga fläktar och aggregat i området samt återvinning av frånluft där detta är möjligt.

## **FINANSIERINGSPLAN**

Finansieringsplanen är ett planeringsinstrument där vi försöker analysera hur föreningens ekonomi kommer att se ut i ett tioårigt perspektiv. Hänsyn tas till kända faktorer som planerat underhåll (underhållsplanen) och planerade investeringar (investeringsplanen). Planen innehåller analys över nyupplåningsbehov, amorteringsmöjligheter och behov av höjningar av årsavgifterna.

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

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs kommun genom tomträtt. Den nuvarande tomträttsavgälden uppgående till 3 225 108 kronor per år gäller under perioden 5 augusti 2005 - 4 augusti 2025. Göteborgs kommuns schablonmässiga beräkningsmodell avseende tomträttsavgäld baseras på marktaxeringsvärden.

Föreningens marktaxeringsvärde under 2018 uppgick till 715 600 000 kronor. Taxeringsvärdet för marken har under 2019 ökat till 1 219 200 000 kronor. Det kraftigt höjda taxeringsvärdet på c:a 70 % ökar föreningens risk i samband med fastställande av tomträttsavgäld från och med den 5 augusti 2025. Det är mycket svårt att i nuläget bedöma storleken på den tomträttsavgäld som kommer att gälla från detta datum.

Det skulle medföra stora negativa konsekvenser för föreningens ekonomi om tomträttsavgälden med det nya marktaxeringsvärdet skulle fastställas enligt Göteborgs stads nuvarande beräkningsmodell.

Mot bakgrund av de nya ekonomiska förutsättningarna som vår förening riskerar att ställas inför 2025 har styrelsen tagit beslut om stora ändringar avseende planerat underhåll och planerade projekt. Detta beskrivs under "Underhållsplan" och "Investeringsplan" ovan.

Förvaltningen har tagit fram tre alternativa finansieringsplaner under perioden 2020-2029. Dessa baseras på tomträttsavgäld 2025 uppgående till 10 500 000 kronor (alternativ 1), 15 000 000 kronor (alternativ 2) respektive 21 000 000 kronor (alternativ 3). De årliga höjningarna av årsavgifterna från 2021 beräknas i de olika alternativen hamna på 2-4 %. Ersättningen för värme höjs årligen med 2 %.

Fastighetskontoret i Göteborg har tagit fram förslag till "Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus". Förslaget har behandlats av Fastighetsnämnden som på möte den 14 juni beslutade om att skicka tjänsteutlåtandet på remiss.

Förslaget från Fastighetskontoret innebär att friköp av tomträttsupplåtna flerbostadshus skall beräknas till 50 % av en fri marknadsvärdering. Marken värderas utifrån fullt marknadsvärde för marken i avröjt skick, d.v.s. markens värde för nyproduktion av bostadsrätter oavsett om tomträtten är upplåten för bostadsrätt eller hyresrätt.

Fastighetsägarna, HSB, Bostadsrätterna och Bostadsrättsföreningen Masthugget har lämnat synpunkter på förslaget. Föreningens synpunkter på förslaget finns att ta del av på hemsidan ([www.brfmasthugget.se](http://www.brfmasthugget.se)).

Styrelsen och förvaltningen kommer att arbeta vidare med tomträtsfrågan. Detta arbete omfattar både eventuellt friköpande av marken och översyn av kommunens beräkningsmodell för tomträttsavgäld.

Med vänlig hälsning



Boris Pejić  
Styrelseordförande



Kjell Johansson  
Förvaltningschef

	BUDGET 2020	BUDGET 2019	UTFALL 2018
<b>RÖRELSENS INTAKTER</b>			
<b>Hyresintäkter</b>			
Bostadsrätter	51 912 116	51 695 586	50 541 163
Hyreslägenheter	1 736 862	1 710 960	1 695 026
Studentbostäder	586 554	1 033 280	1 405 740
Lokaler	18 937 439	17 351 407	16 630 869
Garage och parkeringsplatser	10 567 308	10 066 320	10 074 945
Gemensamhetslokaler	250 000	250 000	235 535
Besöksparkering	1 900 000	2 000 000	1 630 545
Övriga intäkter	375 600	380 600	502 735
	<b>86 265 879</b>	<b>84 488 153</b>	<b>82 716 558</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Förbrukningsavgifter</b>			
Fastighetsel	-3 500 000	-3 500 000	-3 275 615
Fjärrvärme	-9 200 000	-9 400 000	-8 715 686
Vatten	-2 600 000	-2 500 000	-2 222 087
Sophämtning	-2 500 000	-2 500 000	-2 302 436
	<b>-17 800 000</b>	<b>-17 900 000</b>	<b>-16 515 824</b>
<b>Löpande underhåll</b>	<b>-15 685 000</b>	<b>-12 860 000</b>	<b>-12 149 480</b>
<b>Planerat underhåll</b>	<b>-11 560 000</b>	<b>-18 410 000</b>	<b>-5 964 953</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Tomträttsavgäld	-3 225 108	-3 225 108	-3 225 108
Samfällighetsavgift	-770 000	-291 660	-291 660
Fastighetskatt	-1 582 000	-1 582 000	-1 596 000
Fastighetsavgift	-1 659 552	-1 613 844	-1 566 964
Fastighetsförsäkring	-685 000	-500 000	-664 984
Förvaltning	-12 987 259	-12 990 098	-12 110 906
Städning	-2 259 000	-2 260 000	-2 168 467
Övriga externa kostnader	-6 795 000	-7 464 229	-5 641 959
	<b>-29 962 919</b>	<b>-29 926 939</b>	<b>-27 266 048</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>11 257 960</b>	<b>5 391 214</b>	<b>20 820 253</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-17 928 560	-18 267 436	-16 340 081
Avskrivningar maskiner och inventarier	-1 011 176	-625 412	-240 094
Avskrivning Masthuggsterrassens samfällighetsförening	0	-80 000	0
	<b>-18 939 736</b>	<b>-18 972 848</b>	<b>-16 580 175</b>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	<b>-7 681 776</b>	<b>-13 581 634</b>	<b>4 240 078</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	0	0	0
Räntekostnader	-1 688 875	-2 640 115	-2 535 352
	<b>-1 688 875</b>	<b>-2 640 115</b>	<b>-2 535 352</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-9 370 651</b>	<b>-16 221 749</b>	<b>1 704 726</b>
<b>FÖRÄNDRING FRITT EGET KAPITAL</b>			
Avsättning till reparationsfond	-3 000 000		
Lyft ur reparationsfond	11 560 000		
Periodens resultat	-9 370 651		
	<b>-810 651</b>		