

# Årsredovisning 2001



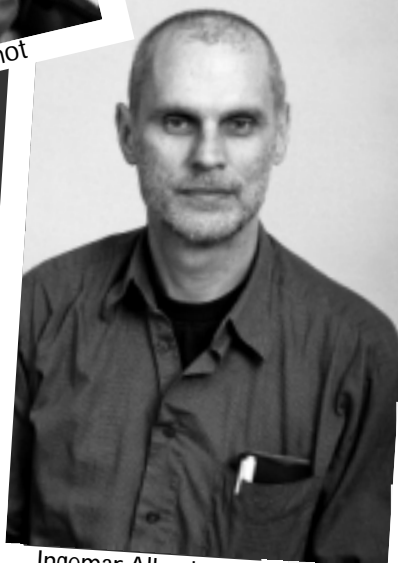
# Vår styrelse



Gunnar Eriksson, ledamot



Lillemor Svensson, ordförande



Ingemar Albertsson, suppleant



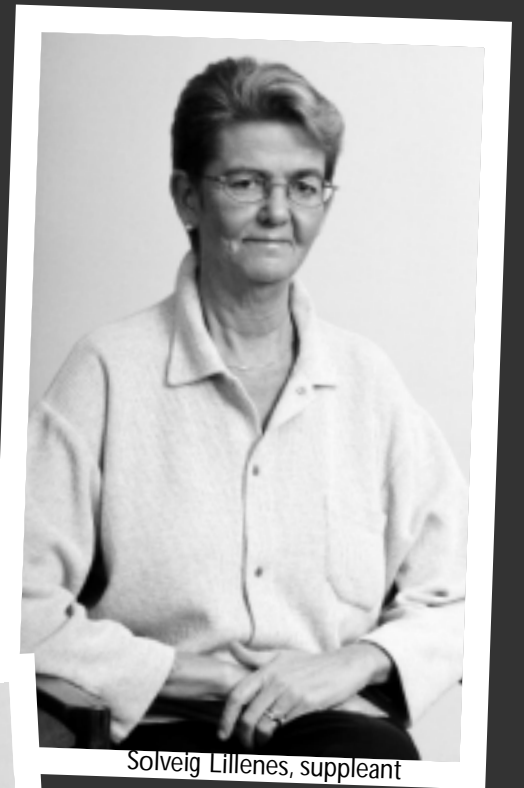
Johannes Kilner, suppleant



Joachim Sutinen, suppleant



Karl-Ake Hansen, vice sekreterare



Solveig Lillenes, suppleant



Ulla Warodell, sekreterare



Håkan Carlsson, vice ordförande



Patrik Jonsson ledamot



# DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt förtroendevalda
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MASTHUGGET**

Organisationsnummer 716408-5370

får härmed avge

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2001

Innehåll:	Sida:
Dagordning	4
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	13
Balansräkning	15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	15
Kassaflödesanalys	16
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	17
Underskrifter	21
Revisionsberättelse	22
Kostnader per kvadratmeter upplåtelseyta och år	23
Begreppsförklaring	24
Föreningens verksamhetsplan	25

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## STYRELSE

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

#### Ordinarie styrelseledamöter

Lillemor Svensson	ordförande
Håkan Carlsson	vice ordförande
Ulla Warodell	sekreterare
Karl-Åke Hansen	vice sekreterare
Gunnar Eriksson	ledamot
Patrik Jonsson	ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Ingemar Albertsson
Johannes Kilner
Solveig Lillenes
Joachim Sutinen

#### Riksbyggens representanter:

Thomas Erdegaard	ledamot t.o.m. 6 augusti	Ulf Jacobson	t.o.m. 6 augusti
Ulf Jacobson	ledamot fr.o.m. 7 augusti		

#### Avgående styrelseledamöter

Ulla Warodell
Karl-Åke Hansen
Gunnar Eriksson

#### Avgående styrelsesuppleanter

Ingemar Albertsson
Joachim Sutinen

## REVISORER

### REVISORER

#### Revisor

Hans Olsson

#### Revisorssuppleant

Hans Särngren

Revision har utförts av revisionsbyrån KPMG AB. Auktoriserade revisorn Lars Widell är anmäld som huvudansvarig.

## VAL- BEREDNING

### VALBEREDNING

Mia Lockman-Lundgren  
Lennart Finné  
Per-Olof Sporrang

## VERKSAMHET

### FÖRENINGENS VERKSAMHET

#### FASTIGHETER

##### Tomträtter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Stigberget 34:11, 34:14, 34:15, 34:16, 34:17, 34:18, 34:19, 34:20 och 34:21 i Göteborg.

##### Byggnader

På tomterna har under åren 1967-72 uppförts 20 hus.

Upplåtelseytor	Antal (st)	Yta (kvm)
Bostadslägenheter	1 053	79 533
Studentbostäder	119	3 625
Lokaler	79	17 387
Föreningslokaler	7	964
Garageplatser bil	1 565	
Garageplatser mc	44	
Parkeringsplatser (ute)	41	

##### Lägenhetsfördelning

1 rum och kokskåp:	8 st	3 rum och kök:	233 st
1 rum och kokvrå:	82 st	4 rum och kök:	198 st
1 rum och kök:	121 st	5 rum och kök:	95 st
2 rum och kokvrå:	21 st	6 rum och kök:	11 st
2 rum och kök:	284 st		

**Fastighetsadresser**

Andra Långgatan 44-48  
Fjällgatan 11-29  
Fyrmästaregängen 2 -20  
Klarneparegatan 3-17  
Klingners plats  
Klostergången 1-13  
Mattssonsliden 2-28

Masthuggsliden 10-22  
Masthuggsterrassen 2-10, 5-7  
Rangströmsliden 1-7  
Repslagaregatan 2  
Skepparegängen 2-30  
Vaktmästaregängen 1-13, 2-18

**Garageinfarter**

Andra Långgatan 48  
Fjällgatan 17  
Kjellmansgatan 28

Klarneparegatan 3  
Repslagaregatan 2

**Försäkring**

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Fastighetsförsäkringens grundomfattning består av egendom, hyresförlust, ansvar, rättsskydd, sanerings- och bekämpningsavtal samt olycksfall. Den innehåller även styrelseansvar, skadeståndsgaranti, självriskbefrielse och bostadstillägg för bostadsrätts-havare. Föreningen har även en ansvarsförsäkring för ren förmögenhetsskada.

**FÖRVALTNING**

Föreningen har egen anställd personal som ansvarar för drift, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning. Städning av föreningens fastigheter har utförts via entreprenad av ADA Service Partner AB och Primär Fastighetsförvaltning AB.

**ORGANISATIONSANSLUTNING**

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, FASTIGO  
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC  
Riksbyggen Ekonomisk Förening och Riksbyggen Representantskap i Göteborg  
Fonus

**HÄNDELSER UNDER ÅRET****FÖRENINGSTÄMMA**

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2001 deltog 97 (dag 1: 68, dag 2: 32) medlemmar.

**STYRELSEMÖTEN**

Styrelsen har under året avhållit 17 (24) styrelsesammanträden.

**BUDGETINFORMATION**

Styrelse och förvaltning hade ett informationsmöte den 6 december 2001 då medlemmarna erhöll information om budgeten för år 2002. Samtliga medlemmar erhöll härutöver skriftlig information

**ÖVERLÅTELSE**

Under verksamhetsåret har 75 (94) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen vilket motsvarar 7,1 % (8,9 %) av bostadslägenheterna.

**AVGIFTER**

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade jämfört med föregående år. Även hyror för garageplatser har varit oförändrade för föreningens medlemmar.

**ARBETSGRUPPER**

Styrelsen kan i vissa frågor tillsätta arbetsgrupper med uppdrag att vara remissinstans eller utföra visst arbete i en specifik fråga. I arbetsgrupperna har styrelsen en representant. Under året har styrelsen haft följande arbetsgrupper.

**Kabel-tv-gruppen**

Gruppen har till uppgift att fungera som samrådsgrupp för att diskutera föreningens programutbud. De har fortlöpande möten med vår programleverantör Sweden On Line. Förslag till ändringar läggs fram av gruppen till styrelsen som fattar beslut. Gruppen består av Jan Andersson, Jan Carle, Anders Ocklind, Erika Riise, Per Sjöstrand och Per-Åke Wilhelmsson. Styrelsens representant är Karl-Åke Hansen.

### **Estetiska gruppen**

Gruppen fungerar som remissinstans vid framtagande av nytt koncept för färgsättning och renovering av trapphus. Detta projekt är ännu inte avslutat.

Estetiska gruppen har även styrelsens uppdrag att inkomma med förslag på projekt där vi kan få användning av medlen som avsatts i fonden för konstnärlig utsmyckning.

I gruppen ingår Nina Nordström, Per-Olov Sporrang, Kerstin Lindahl, Barbro Zetterling och Linda Neuman. Patrik Jonsson är styrelserepresentant.

### **Masthuggsnytt**

Föreningens egna tidning syftar till att ge medlemmarna löpande information om föreningens verksamhet. Tidningen har kommit ut fyra gånger under året. Redaktionen består av Birgitta Edgren, Ulf Kalling, Anders Ocklind, Inga Sandberg och Sten Zackrisson. Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Olsson. Ingemar Albertsson är styrelserepresentant.

### **INTRESSEGRUPPER**

Intressegrupper skiljer sig från arbetsgrupper genom att de inte har styrelsens uppdrag att arbeta med en viss fråga. Dessa grupper saknar styrelserepresentant.

### **Miljögruppen**

Gruppen har kontinuerligt träffats under året för att diskutera miljöfrågor. De har även inkommit med skrivelser till styrelsen innehållande förslag på miljöförbättrande åtgärder. Intressegruppen består av Sune Andersson, Birgitta Edgren, Göran Gunnarsson, Andreas Milver, Björn Olsson och Maj-Britt Palm.

### **GEMENSAMMA AKTIVITETER**

#### **Gårdsombuden**

Våra gårdsombud som utses av varje gård har en viktig uppgift. De har en central roll vad gäller gårdarnas trädgårdsskötsel och inköp av sommarblommor. Gårdsombuden är även viktiga i arbetet med att skapa en god medlemsdemokrati. Ombuden främjar kontakten mellan boende samt fungerar som länk till styrelse och förvaltning. Under året har styrelse och förvaltning haft möte med gårdsombuden den 29 mars då verksamhetsplanen presenterades. På möte den 19 april diskuterades ombudens arbetsformer och planeringen av gårdarnas vårarbete.

Styrelsen har utsett Solveig Lillenes och Joachim Sutinen till ansvariga för gårdsombuden.

#### **Masthuggets dag**

På grund av svårigheter med att rekrytera ansvariga för Masthuggets dag beslutades om att ställa in arrangemanget. Målsättningen är att genomföra Masthuggets dag år 2002.

### **SVERIGES BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS CENTRALORGANISATION**

Föreningen har blivit medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC. Syftet med medlemsskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och spetskompetens som styrelse och förvaltning är i behov av för en effektiv löpande förvaltning. Genom medlemsskapet bidrar föreningen även till SBCs arbete med tillvaratagande av bostadsrättens intressen som upplåtelseform.

### **RIKSBYGGEN**

På ordinarie stämma den 26 april 2001 och extrastämma den 31 januari 2002 har föreningens medlemmar beslutat att begära utträde ur Riksbyggen Ekonomisk Förening och Riksbyggens Representantskap i Göteborg.

### **HANDKASSAN**

Under året har medel uppgående till 62 598 kronor försvunnit ur föreningens handkassa. Differensen har varit föremål för utredning internt och av föreningens auktoriserade revisor. Vi har inte kunnat finna några fel i bokföringen eller hanteringen i övrigt. Mot denna bakgrund måste vi utgå från att någon begått stöld. Det finns ingen misstänkt för stölden. Ärendet är polisanmält.



## BUDGETERADE PROJEKT

### **Masthuggstorget, Masthuggsterrassen och Andra Långgatan**

Förhandlingarna om ny- och ombyggnation av hissen, trappan samt Masthuggsterrassen är nu i en slutfas. Utöver föreningen ingår KB Platzer Förvaltning och Göteborgs kommun som parter i projektet. Efter det att överenskommelse träffats och avtal tecknats påbörjas projekteringen. Planarbetet för Masthuggstorget kommer härfter att ta ny fart. Planen omfattar Masthuggstorget och närliggande gator som Andra Långgatans västra del.

Syftet med förädlingen är att öka attraktiviteten för boende, besökare och näringsidkare.

Målsättningen är att skapa en grönare, mer levande och tryggare miljö. Härtill kommer förbättringar vad gäller kommunikationen mellan torget och terrassen. Parallellt med planarbetet håller föreningen på och skissar på ny utformning och förbättringar av fastigheten mot Andra Långgatan och ovanliggande terrassområde.

### **Datorisering av undercentraler**

Föreningen har av Energi & Fastighetsservice AB beställt datorisering av undercentraler. Samtliga dataundercentraler kommer att vara installerade under juli månad 2002.

### **Sophanteringssystem**

Sopsorteringsystemen Sophia och Redrop har provinstallerats i vardera två sopnedkast. Soppjektet medför en genomlysning av vår sophantering. Avlämningspunkter, transporter och mellanförvaring utreds. Även arbetsmiljön är under utredning. Beslut fattas tidigast under hösten 2002.

### **Telefonväxel**

Offerter har infordrats och utvärdering pågår. Upphandling och installation planeras till 2002.

### **Transporter**

Föreningen har köpt in en ny moped. För att värna om miljön beslutades om inköp av en elmoped som visats sig klara våra kuperade tomtytor bra. Inköp av ny traktor har med anledning av det pågående soppjektet flyttats fram till budgeten för år 2003.

### **Ombyggnation av förvaltningskontoret**

Projekteringen har slutförts under året och offertförfrågan har skickats ut. Beslut och genomförande planeras till 2002.

### **Skyltprogram**

Beställning av nya anvisningsskyltar har utförts. Montering kommer att ske under våren 2002.

### **Byggnation av lägenheter Skepparegången 14, U 3**

Tre nya lägenheter har producerats. Samtliga lägenheter har sålts och upplåtits med bostadsrätt.

## PLANERAT UNDERHÅLL

### **Trapphusrenoveringar**

De trapphus som var aktuella för renovering under året kommer att renoveras under 2002. Anledningen till förskjutningen i tid är att framtagandet av ett nytt renoveringskoncept försenats.

### **Ventilationsrensning**

Arbetet med rensning och injustering av våra ventilationskanaler är till största delen klart. På Vaktmästaregången 8-12 har vi dock kvarstående arbeten som slutförs i början av 2002.

### **Ombyggnation av hissar**

Hissombyggnaderna är nu i en slutfas. Under året har hissarna på Fyrmästaregången 12-20 och Klostergången 1-11 färdigställts. Kvarstående hissar byggs om under första halvåret 2002.

### **Fönstermålning**

Målning av fönster har utförts på Mattssonsliden 2-28 och Fyrmästaregången 2-20.

### **Asbestsanering**

Sanering av asbest har under året utförts enligt avtal. Avtalet har sagts upp. Syftet är att efter kartläggning av saneringsbehoven utföra ny upphandling.

### **Andra Långgatans garage**

Ramperna i Andra Långgatans garage har renoverats. Arbetena omfattade renovering av betong samt nya tät- och ytskikt. Även målning av väggar och pelare samt byte av belysningsarmaturer har utförts. Detta är den första etappen för åtgärdande av betongsskador i våra garage.

## FRAMTIDA UTVECKLING

### **FRAMTIDA UTVECKLING**

#### **PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT**

Styrelsen och förvaltningen beslutade i samband med framtagandet av ny verksamhetsplan om att ta fram nya planerings- och styrinstrument. Instrumenten som avses är underhållsplan, investeringsplan och framtidsvision.

Samtliga fastigheter har under året besiktigats och dokumenterats i syfte att skapa underlag för underhållsplan och investeringsplan.

#### **Underhållsplan**

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen. Under året har en ny underhållsplan arbetats fram. Planen är ett levande dokument som årligen skall revideras.

#### **Investeringsplan**

Denna plan är under framtagande. Syftet med investeringsplanen är att erhålla planmässighet även vad gäller framtida ny- och reinvesteringar.

#### **Framtidsvision**

Arbetet med framtidsvisionen har påbörjats och beräknas pågå under i vart fall hela 2002. Målsättningen är att skapa en bland medlemmarna väl förankrad framtidsvision.

#### **TOMTRÄTTSAVTAL**

Föreningens tomträttsavtal löper ut 2004. Tomträttsavgälden kommer att öka i samband härmed.

## FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL

#### **PLANERAT UNDERHÅLL**

Det planerade underhållet finns dokumenterat i föreningens underhållsplan. Planerat underhåll kostnadsförs men möts av motsvarande uttag ur föreningens reparationsfond.

Till reparationsfonden görs årliga avsättningar med 5 000 tkr. Uttagen ur fonden kommer under de närmaste tio åren att variera mellan 1 000 tkr och 9 000 tkr.

#### **Fasadrenovering**

Utredning pågår vad gäller plåtfasadernas framtida underhåll och reinvesteringar. Målningsrenovering av fasadernas plåt-, betong- och trätytor är planerad inom fem år och utgör den enskilt största posten i underhållsplanen.

## FRAMTIDA INVESTERINGAR

#### **INVESTERINGAR**

Re- och nyinvesteringar aktiveras och avskrivs under en beräknad ekonomisk livslängd. Då dessa projekt oftast är av beloppsmässigt stor art krävs i allmänhet lånefinansiering. Under rubriken "budgeterade projekt" och nedan framgår stora re- och nyinvesteringar.

#### **Garagesäkerhet**

Som ett led i vår strävan att förbättra säkerheten i våra garage kommer vi att byta ut och förstärka belysningen i garagen på Andra Långgatan och Fjällgatan. I samband härmed kommer vi även att möjliggöra nedsläckning av ytor när ingen vistas i garagen. Detta medför, tillsammans med energisnålare armaturer, minskad elförbrukning. Detta projekt är med i budgeten för 2002.

#### **Gårdsbjälklag**

Vi har problem i våra garage med inträngande dagvatten genom ovanliggande gårdsbjälklag. Under 2002 har budgeterats för att som en första etapp täta delar av gårdarna på Fyrmästaregången och Vaktmästaregången. Kartläggning och utvärdering av samtliga läckage pågår.

#### **Masthuggsliden**

Gångstråket genom vårt område mellan Masthuggstorget och Fjällgatan det s.k. Stråket är hos Göteborgs stadsbyggnadskontor upptaget som planärende under 2002. Stråket utgörs till största delen av allmän platsmark där kommunen är ägare. Förhandlingar om förbättringsarbeten avseende

trapplöp och belysning pågår. Även Fjällgatan och Stråkets anslutning vid Fjällgatan ingår i planområdet. Medel har avsatts i budgeten för 2002 avseende förstärkt belysning.

### **Lekplatssäkerhet**

Vi har genomfört säkerhetsbesiktningar av våra lekplatser. Syftet är att skapa lekplatser som uppfyller kraven enligt svensk standard. Projektering pågår och ombyggnationer kommer att påbörjas under 2002. Projektet återfinns i budgeten för 2002.

### **Vakanta ytor**

Föreningen har vakanta lokalytor uppgående till 2 341 kvadratmeter. Vakansgraden har minskat med 301 kvadratmeter under året. Föreningen har i de vakanta ytorna en outnyttjad resurs. De vakanta ytorna är till stora delar i behov av renovering före uthyrning. På Skepparegången 6 och Fyrmästaregången 6 finns två vakanta lokaler som vi planerar att bygga om till bostadsrättslägenheter. Den totala ytan uppgår till 432 kvm. Projektering pågår.

### **Betongrenovering i garagen**

Betongen i föreningens garage har skador som måste åtgärdas inom fem år. Renoveringsbehoven har kalkylerats till c:a 20 Mkr, exklusive moms. Etapp ett har genomförts under 2001.

## ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar ett överskott på 1 604 300 kronor. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

Skattesatsen för beräkning av fastighetsskatt sänktes för bostäder med retroaktiv verkan från 0,7 % till 0,5 %. Detta medförde en sänkning av föreningens fastighetsskatt för 2001 med 932 061 kronor.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst från föregående år	1 834 047
Årets vinst	<u>1 604 300</u>
	<b>3 438 347</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till föreningens fond för konstnärlig utsmyckning avsättes	100 000
att i ny räkning överföres	<u>3 338 347</u>
	<b>3 438 347</b>

## RESULTATRÄKNING

## RESULTAT- RÄKNING

	2001.01.01 – 2001.12.31	2000.01.01 – 2000.12.31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter bostäder	31 924 623	31 874 180
Hyseslägenheter	1 187 959	1 229 728
Studentbostäder	3 737 029	3 523 974
Lokaler	7 150 122	6 133 069
Uppvärmning	7 401 141	7 526 560
Garage o p-platser	6 022 305	5 544 653
Gemensamhetslokaler	47 150	152 484
Biltvätt/parkeringsautomat	926 115	911 811
Kabel-tv	770 987	796 263
Internet	974 535	735 927
Övriga intäkter	<u>434 357</u>	<u>861 609</u>
	<b>60 576 323</b>	<b>59 290 258</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Förbrukningsavgifter</b>		
Fastighetsel	-2 625 109	-1 602 021
Fjärrvärme	-9 071 814	-7 966 056
Vatten	-1 573 877	-1 532 937
Sophämtning	<u>-958 944</u>	<u>-933 471</u>
	<b>-14 229 744</b>	<b>-12 034 485</b>
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	Not 2 <u>-6 572 873</u>	<u>-7 398 333</u>
	<b>-6 572 873</b>	<b>-7 398 333</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll	Not 3 -8 040 502	-10 853 910
Lyft ur föreningens reparationsfond	8 040 502	10 853 910
Avsättning föreningens reparationsfond	<u>-8 000 000</u>	<u>-6 900 000</u>
	<b>-8 000 000</b>	<b>-6 900 000</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Tomträttsavgäld	-1 959 560	-1 959 562
Fastighetsskatt	-3 072 100	-3 710 240
Fastighetsförsäkring	-252 374	-188 529
Styrelse och revisionskostnader	Not 1 -497 593	-561 797
Förvaltning	Not 1 -2 877 769	-3 148 024
Fastighetsskötsel	Not 1 -4 322 540	-4 639 803
Transportmedel, maskiner, verktyg	-366 990	-238 567
Städning	-1 334 920	-1 269 172
Kabel-tv	-885 691	-666 566
Internet	-926 736	-921 091
Externa tjänster	-1 817 531	-1 617 320
Administration och övrigt	<u>-1 184 117</u>	<u>-1 697 051</u>
	<b>-19 497 921</b>	<b>-20 617 722</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>	<b>12 275 785</b>	<b>12 339 718</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	Not 5 -3 948 371	-3 962 475
Avskrivningar maskiner och inventarier	<u>-524 804</u>	<u>-978 264</u>
	<b>-4 473 175</b>	<b>-4 940 739</b>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>	<b>7 802 610</b>	<b>7 398 979</b>

RESULTAT-  
RÄKNING

		2001.01.01 – 2001.12.31	2000.01.01 – 2000.12.31
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Utdelning på andelar		4 500	4 500
Ränteintäkter		269 327	296 062
Räntekostnader		-8 377 068	-8 852 844
Räntebidrag		47 438	58 395
		<u>-8 055 803</u>	<u>-8 493 887</u>
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>-253 193</b>	<b>-1 094 908</b>
<b>Extraordinära intäkter och kostnader</b>			
Försäljning hyreslägenheter	Not 11	1 583 916	1 632 127
Försäljning övriga lägenheter	Not 12	336 175	-
Skattereduktion		-	81 449
Återbetald fastighetsskatt		-	34 031
Handkassan		-62 598	-
Jämförelsestörande poster	Not 4	-	2 225 069
Extra avsättning föreningens reparationsfond		-	-2 600 000
		<u>1 857 493</u>	<u>1 372 676</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>1 604 300</b></u>	<u><b>277 768</b></u>



## BALANSRÄKNING

BALANS-  
RÄKNING

		2001.12.31	2000.12.31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och markanläggningar	Not 6	232 673 469	236 128 761
Pågående ombyggnad	Not 7	2 550 774	428 479
Maskiner och inventarier	Not 8	2 502 424	2 958 402
Andelar	Not 9	<u>85 200</u>	<u>75 200</u>
		<b>237 811 867</b>	<b>239 590 842</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Likvida medel	Not 10	8 776 965	7 975 685
Avgifts- och hyresfordringar		242 904	270 590
Fastighetsskattefordran		1 268 731	1 310 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 614 404	1 923 400
Hyreslägenheter	Not 11	8 896 143	9 289 383
Övriga fordringar		<u>88 737</u>	<u>365 729</u>
		<b>20 887 884</b>	<b>21 135 090</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 699 751</b>	<b>260 725 932</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundavgifter	Not 12	91 256 635	91 201 010
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 834 047	1 834 047
Årets vinst		<u>1 604 300</u>	<u>277 768</u>
		<b>94 694 982</b>	<b>93 312 825</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	Not 13	<u>141 828 096</u>	<u>146 393 538</u>
		<b>141 828 096</b>	<b>146 393 538</b>
<b>Reservationer</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 14	8 426 691	8 467 193
Fond för konstnärlig utsmyckning	Not 15	<u>427 768</u>	<u>150 000</u>
		<b>8 854 459</b>	<b>8 617 193</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 414 730	7 892 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 354 459	4 159 198
Övriga kortfristiga skulder		<u>553 025</u>	<u>350 518</u>
		<b>13 322 214</b>	<b>12 402 376</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>258 699 751</b>	<b>260 725 932</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		159 375 656	159 375 656
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
FASTIGO		87 561	40 394

## KASSAFLÖDESANALYS

	2001.01.01 – 2001.12.31	2000.01.01 – 2000.12.31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 604 300	277 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	<u>4 432 673</u>	<u>3 802 149</u>
	<b>6 036 973</b>	<b>4 079 917</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 036 973</b>	<b>4 079 917</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	393 240	510 851
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	655 246	-1 716 516
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	<u>919 838</u>	<u>-1 001 635</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 005 297</b>	<b>1 872 617</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 684 200	-2 867 019
Investeringar i finansiella tillgångar	<u>-10 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 694 200</b>	<b>-2 867 019</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av grundavgifter	55 625	-
Amortering av låneskulder	<u>-4 565 442</u>	<u>-1 801 991</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 509 817</b>	<b>-1 801 991</b>
<b>Likvida medel</b>		
Årets kassaflöde	801 280	-2 796 393
Likvida medel vid årets början	<u>7 975 685</u>	<u>10 772 078</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 776 965</b>	<b>7 975 685</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNINGAR</b>		
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	269 327	296 062
Erlagd ränta	-8 377 068	-8 852 844
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	4 473 175	4 940 739
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	115 320
Förändring reparationsfond	<u>-40 502</u>	<u>-1 253 910</u>
	<b>4 432 673</b>	<b>3 802 149</b>

**NOTER  
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER**

NOTER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	<b>Styrelse och personalkostnader</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
	<u>Medeltalet anställda</u>	16 st	16 st
	Kvinnor	16%	16%
	Män	84%	84%
	<u>Löner och ersättningar</u>		
	Styrelsearvode	198 484	180 344
	Föreningsvald revisor	17 784	16 784
	Övriga anställda	4 241 380	4 622 201
		<u>4 457 648</u>	<u>4 819 329</u>
	Sociala kostnader	1 490 585	1 605 541
	Pensionskostnader	279 251	323 313
		<u>6 227 484</u>	<u>6 748 183</u>

Under året arbetade 19 ungdomar i c:a tre veckor vardera hos föreningen. De ingår i ovan angivna löner och sociala kostnader men är inte inräknade i medeltalet anställda.

<b>Not 2</b>	<b>Löpande underhåll</b>	<b>2001</b>
	<u>Konton överstigande 300 tkr:</u>	<u>Tkr</u>
	Bostadsrätter	940
	Hysesbostäder	307
	Lokaler	979
	Tvättstugor	382
	Ventilation	552
	Fasad	301
	Hårdgjorda markytor	313
	Garage	478
	Övriga konton	2 320
		<u>6 572</u>

<b>Not 3</b>	<b>Planerat underhåll</b>	<b>2001</b>
		<u>Tkr</u>
	Entréer och trapphus	19
	Rengöring ventilationskanaler	3 568
	Ombyggnation hissar	2 085
	Fönster	418
	Garage	1 950
		<u>8 040</u>

<b>Not 4</b>	<b>Jämförelsestörande poster</b>	<b>2001.12.31</b>	<b>2000.12.31</b>
	Upplösning fastighetsskatteskuld	-	2 262 530
	Övriga balansposter	-	-37 461
		<u>0</u>	<u>2 225 069</u>

Avser justering av felaktiga ingående balansposter.

**Not 5 Avskrivningar enligt plan**

Avskrivningar enligt plan baseras på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

<u>Byggnader och markanläggningar</u>	
Ursprunglig anskaffning	143 år
Nyanskaffningar	3-50 år
<u>Maskiner och inventarier</u>	3-20 år

**Not 6 Byggnader och markanläggningar 2001.12.31 2000.12.31**

<u>Akkumulerade anskaffningsvärden:</u>		
Vid årets början	283 334 393	281 032 416
Årets anskaffningar	493 079	2 301 977
<u>Akkumulerade avskrivningar:</u>		
Vid årets början	-47 205 632	-43 243 157
Årets avskrivningar	-3 948 371	-3 962 475
	<u>232 673 469</u>	<u>236 128 761</u>

<u>Taxeringsvärde:</u>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Byggnader bostäder	319 780 000	271 000 000
Byggnader lokaler	64 900 000	61 360 000
Mark bostäder	127 440 000	108 000 000
Mark lokaler	<u>18 700 000</u>	<u>17 680 000</u>
	530 820 000	458 040 000

**Not 7 Pågående ombyggnad**

Pågående arbeten resultatavräknas eller aktiveras i takt med färdigställande.

	<b>2001.12.31</b>	<b>2000.12.31</b>
Ombyggnad lägenheter	1 360 815	186 093
Ombyggnad lokaler	884 597	-
Källsorteringsprojektet	193 562	105 189
Datorisering undercentraler	36 516	-
Garagerenovering	-	137 197
Andra Långgatan	58 304	-
Garagesäkerhet	<u>16 980</u>	<u>-</u>
	2 550 774	428 479

**Not 8 Maskiner och inventarier 2001.12.31 2000.12.31**

<u>Akkumulerade anskaffningsvärden:</u>		
Vid årets början	7 418 773	9 103 853
Årets anskaffningar	68 827	136 563
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 821 643
<u>Akkumulerade avskrivningar:</u>		
Vid årets början	-4 460 371	-5 188 430
Avyttringar och utrangeringar	-	1 706 323
Årets avskrivningar	<u>-524 805</u>	<u>-978 264</u>
	2 502 424	2 958 402

Not 9	Andelar	2001.12.31	2000.12.31
	Riksbyggen ekonomisk förening (150 andelar)	75 000	75 000
	Fonus (1 andel)	200	200
	Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC	10 000	-
		<u>85 200</u>	<u>75 200</u>

Not 10	Likvida medel	2001.12.31	2000.12.31
	Handkassa	56 395	18 731
	Postgiro	1 440 716	634 927
	Nordbanken	7 279 854	2 322 027
	Nordbanken deposit	-	5 000 000
		<u>8 776 965</u>	<u>7 975 685</u>

### Not 11 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt 44 lägenheter. Vid bokslutet var 77 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 8 896 143 kr. Under året har 4 st hyreslägenheter sålts.

Försäljning av hyreslägenheter	2001.12.31	2000.12.31
Likvid	2 185 000	2 595 000
Avskrivning anskaffningskostnad	-393 240	-510 851
Ombyggnadskostnad	-112 396	-337 458
Försäljningskostnad	<u>-95 448</u>	<u>-114 564</u>
	1 583 916	1 632 127

### Not 12 Övriga lägenheter

Under året har en av de tre lägenheter som byggts på Skepparegången 14 sålts och upplåtits med bostadsrätt.

Ombyggnadskostnaden täcks i princip av grundavgift och upplåtelseavgift.

Resultatmässigt belastar dock lägenheten årets resultat med -76 538 kronor.

Förklaringen är att grundavgift på 55 625 kronor bokats upp i balansräkningen.

Detta ökar föreningens egna kapital.

De övriga två lägenheterna på Skepparegången 14 såldes i januari 2002 och påverkar inte årets resultat.

Härutöver har en lägenhet på Fyrmästaregången 8 sålts och upplåtits med bostadsrätt. Denna bostadslägenhet har tidigare upplåtits som lokal.

Försäljning av övriga lägenheter	2001.12.31	2000.12.31
Likvid	1 196 375	-
Ombyggnadskostnad	-811 768	-
Försäljningskostnad	<u>-48 432</u>	<u>-</u>
	336 175	0

<b>Not 13</b>	<b>Inteckningslån</b>	<b>2001.12.31</b>	<b>2000.12.31</b>
	Spintab	9 592 302	9 632 952
	Nordbanken	63 678 732	67 203 524
	Stadshypotek	55 151 051	55 151 051
	SBAB	<u>13 406 011</u>	<u>14 406 011</u>
		141 828 096	146 393 538
	Genomsnittlig räntesats	5,69%	6,01%
	Genomsnittlig bindningstid	2,7 år	2,5 år
	Låneomsättning 2002	33 181 983	
	Planmässiga amorteringar 2002	1 042 780	
<b>Not 14</b>	<b>Föreningens reparationsfond</b>	<b>2001.12.31</b>	<b>2000.12.31</b>
	Behållning vid årets början	8 467 193	9 821 103
	Avsättning	8 000 000	6 900 000
	Extra avsättning	-	2 600 000
	Lyft ur föreningens reparationsfond	<u>-8 040 502</u>	<u>-10 853 910</u>
		8 426 691	8 467 193
<b>Not 15</b>	<b>Fond för konstnärlig utsmyckning</b>	<b>2001.12.31</b>	<b>2000.12.31</b>
	Behållning vid årets början	150 000	50 000
	Avsättning föregående års vinst	<u>277 768</u>	<u>100 000</u>
		427 768	150 000




Göteborg den 11 mars 2002


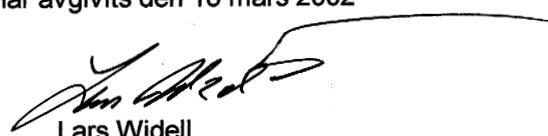
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

    
Lillemor Svensson      Håkan Carlsson      Ulla Warodell

    
Karl-Åke Hansen      Gunnar Eriksson      Patrik Jonsson

  
Ulf Jacobson  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2002

   
Hans Olsson      Lars Widell  
Revisor      Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masthugget

Org nr 716408-5370


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Masthugget för år 2001. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2002-03-18



Hans Olsson



Lars Widell  
Auktoriserad revisor

## KOSTNADER PER KVADRATMETER UPPLÅTELSEYTA OCH ÅR

KOSTNADER  
KVM/ÅR

	2001.01.01 – 2001.12.31	2000.01.01 – 2000.12.31
<b>Förbrukningsavgifter</b>		
Fastighetsel	-26	-16
Fjärrvärme	-89	-78
Vatten	-16	-15
Sophämtning	<u>-9</u>	<u>-9</u>
	<b>-140</b>	<b>-119</b>
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	<u>-65</u>	<u>-73</u>
	<b>-65</b>	<b>-73</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Planerat underhåll	-79	-107
Lyft ur föreningens reparationsfond	79	107
Avsättning föreningens reparationsfond	-79	-68
Extra avsättning föreningens reparationsfond	<u>-</u>	<u>-26</u>
	<b>-79</b>	<b>-94</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Tomträttsavgäld	-19	-19
Fastighetsskatt	-30	-37
Fastighetsförsäkring	-2	-2
Styrelse och revisionskostnader	-5	-6
Förvaltning	-28	-31
Fastighetsskötsel	-43	-46
Transportmedel, maskiner, verktyg	-4	-2
Städning	-13	-13
Kabel-tv	-9	-7
Internet	-9	-9
Externa tjänster	-18	-16
Administration och övrigt	<u>-12</u>	<u>-17</u>
	<b>-192</b>	<b>-198</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-39	-39
Avskrivningar maskiner och inventarier	<u>-5</u>	<u>-10</u>
	<b>-44</b>	<b>-47</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader	-83	-87
Räntebidrag	<u>0</u>	<u>1</u>
	<b>-83</b>	<b>-87</b>

**Kommentar:**

Kostnaderna har omräknats per kvadratmeter upplåtelseyta. I upplåtelseytan ingår bostadslägenheter, studentbostäder, lokaler och föreningslokaler. I beräkningen ingår inte yta för garageplatser. Sammanställningen syftar till att enklare kunna jämföra årets kostnader med föregående räkenskapsår.

**Bostadsrättsförening**

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

**Årsredovisning**

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

**1. Förvaltningsberättelsen**

redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse

**2. Resultaträkningen**

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

**3. Balansräkningen**

visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grundavgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar. Notförklaringarna kompletterar siffermaterialet i resultat- och balansräkningen.

**4. Revisionsberättelsen**

Där revisorerna skall uttala sig om förvaltningen, årsredovisningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Omsättningstillgångar**

Skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

**Kortfristiga skulder**

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder**

Är i huvudsak de lån föreningen erhållit för att finansiera fastighetsförvärvet. Dessa skulder återbetalas efter en särskild amorteringsplan.

**Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man att likviditeten är god.

**Avskrivning byggnader och mark**

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande.

**Avskrivning maskiner och inventarier**

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaden för maskiner och inventarier över flera år.

**Föreningens reparationsfond**

Till denna fond görs årliga avsättningar. Ur fonden tas erforderliga medel för årets planerade underhåll. Avsikten är att fondens behållning skall täcka de kommande större underhållsbehov som finns medtagna i föreningens underhållsplan.

**Räntebidrag**

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan subventionsränta (marknadsränta) och garanterad ränta.

**Ställda panter**

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Föreningsstämma**

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själv vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

**Använd den möjligheten!**

## VERKSAMHETSPLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Föreningens verksamhetsplan består av syfte, mål, strategi och handlingsplan. Nedan presenteras föreningens syfte, mål och strategi.

### SYFTE

- Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

### MÅL

- Att föreningen skall ha en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet.
- Att vara ett av de bästa bostadsområdena i Göteborg.
- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att föreningen i egenskap av hyresvärd skall hålla en hög servicenivå och erbjuda hyresobjekt med god standard.
- 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 fastighetservice.
- Att föreningen i sin verksamhet skall verka för och iakttaga god etik och moral.

### STRATEGI

#### Medlemsdemokrati

- Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor.
- Att via gårdsombud och arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att via rådgivande medlemsenkäter kunna fatta väl förankrade beslut.

#### Information

- Att via föreningsstämmor, informationsmöten, årsredovisning, informationspärm, Masthuggsnytt, informationsbrev och Internet 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 i enlighet med medlemmarnas önskemål tillhandahålla gemensamhetslokaler för fritidsaktiviteter, träffar och sammankomster.
- Att genomföra trivselaktiviteter i syfte att skapa trivsel och samhörighetskänsla.

#### Upplåtelseformer

- Att som komplement till upplåtelse med bostadsrätt och i syfte att skapa en levande stadsmiljö uthyra lämpliga ytor till verksamhetslokaler och studentlägenheter.
- Att extern uthyrning skall ske på kommersiell grund.
- Att bostadslägenheter som idag upplåtes med hyresrätt snarast möjligt övergår till bostadsrätt.

#### Teknisk planering

- Att upprätta och årligen revidera underhållsplan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera investeringsplan omfattande tio år.

#### Ekonomisk planering

- Att upprätta och årligen revidera ekonomisk plan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera finanspolicy.

#### Förvaltning

- Att höja skötselkvaliteten i syfte att uppnå och upprätthålla en synligt god skötsel av området.
- Att förvaltningen skall verka för kostnadseffektivitet i samband med drift samt upphandling av entreprenader, varor och tjänster.
- 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 servicemedvetenhet 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 årligen upprättar handlingsplan för säkerställande av att de av styrelsen satta målen efterlevs.

#### Etik

- Att de fastställda etiska riktlinjerna efterlevs.

# Våra anställda



Christer Johansson, tekniskt ansvarig, Kjell Johansson, förvaltningschef  
Sonia Andersen-Siirak, ekonomiansvarig



Cecilia Augustsson, ekonomiassistent, Lars Ohlsson, förvaltare  
Christina Falk, förvaltningsassistent



Eddy Sjögren, områdesansvarig



Urban Junevik, områdesansvarig  
Walter Alfredsson, områdesansvarig





Gert Lindberg, trädgårdsmästare



Tommie Löverdal, områdesansvarig



Thomas Bergh, fastighetskötare



Lennart Kristersson,  
driftsansvarig



Göran Bewert, fastighetskötare



Mikael Wårdh, områdesansvarig, Kjell Söderberg,  
områdesansvarig





"Sikta mot stjärnorna" är barnens scen varje sommar på Skepparegården 10-18. Kjeld Pedersen, framsidan, är den uppmuntrande eldsjelen.