

Årsredovisning



Vår styrelse



Ingemar Albertsson, ordförande och Ingvald Jätby, ledamot



Patrik Jonsson, sekreterare och Ellika Riise, ledamot



Gunnar Eriksson, vice ordförande och Håkan Carlsson, vice sekreterare.



Göran Lindahl, suppleant



Christina Imark, Carolina Lögdström och Berit Petersson, suppleanter.



Ordföranden har ordet

Ett år har sina fasta punkter och ser på det sättet likadant ut år från år. Våren tar tag i ljuset och värmen precis som inför förra årsmötet. Vi börjar ana att det inte är så långt kvar till sommaren och börjar planera vår semester. Under hösten gör vi allt för att dröja kvar i den värme som sommaren lämnat kvar. Vi vet naturligtvis att vintern kommer att vinna och förhoppningsvis ligger det ett vitt täcke av snö när vi har vår juledighet. Sedan är det bara att vänta på våren och nästa årsmöte. Om och om igen.

Med samma cykliska tidsuppfattning kan vi dela in styrelsens arbete. Efter årsmötet konstituerar sig styrelsen. Vi åker iväg på en styrelsekonferens för att lära känna varandra i styrelsen och planera det nya året. Möte med gårdombuden skall hållas, kvartalsrapport, och sedan sommaruppehåll. Under hösten kommer ny kvartalsrapport och förberedelser inför höstens budgetmöte där medlemmarna i föreningen har möjlighet att diskutera föreningens ekonomi. Så är det dags att förbereda nästa årsmöte. Om och om igen.

Om man fastnar i dessa cirklar och inte försöker att tänka linjärt d.v.s. att blicka längre än ett år i taget står föreningen sämre rustad inför framtiden.

Det var tjugo år sedan som föreningen senast fick sin tomträttsavgäld justerad. Den nya beräknade avgälden blev en mindre chock för föreningen. Helt oförberedd var inte styrelse och förvaltning men avgiften blev högre än vad vi förväntat oss. Vi är inte ensamma i denna fråga. Styrelse och förvaltning har kontakt både med kommunen samt andra bostadsrättsföreningar och räknar med att vi skall lyckas få ner höjningen till en mer rimlig nivå. Tjugo år är en lång tid och det är omöjligt att förutspå vad som kan hända men vi måste så långt det är möjligt se vad som kan påverka vår förening. När vi nu skall rusta upp miljön längs Andra Långgatan så är det en satsning inför framtiden. Det är nödvändigt för att få kommersiella hyresgäster som kan ge föreningen intäkter. Det är svårt att sia om framtiden. Vilka hyresgäster passar in i den nya stadsmiljö som kommer att växa upp i vår närhet? Vi vill ha hyresgäster som kan vara en del av föreningen under en längre period. Visionsarbetet som pågår är ett led i föreningens långsiktiga planering. Det första steget är taget med hjälp av ett examensarbete från en studerande på arkitekturlinjen på Chalmers. Både detta arbete och den slutliga framtidsvisionen kommer att presenteras för medlemmarna.

Men det mesta av styrelsens arbete handlar om att se till att vår boendekvalité blir den bästa. Med en fungerande förvaltning som motsvarar den service vi förväntar oss. Att information och medinflytande utvecklas. Att föreningens goda ekonomi utvecklas genom att minska utgifter och öka inkomster. Det är ett arbete som återkommer år efter år. Alla i styrelsen gör sitt bästa för att föreningen skall utvecklas på detta sätt. Det är detta som ni skall behandla på detta års möte, hur vi lyckats förvalta det förtroende ni gav oss på tidigare årsstämma.

Gårdombud, kulturförening, Masthuggsnytt's redaktion o.s.v, alla som ställer upp med sin fritid skall ha tack för året som varit. Våren är här och på gårdarna vaknar blommor och träd. Mycket frivilligt arbete läggs ner på vår fritid för att det skall bli fint på våra gårdar. Det är dags för alla att gå ut och göra en insats för föreningen. Det är oftast samma medlemmar som sköter detta. Om och om igen.

Ingemar Albertsson

Styrelsen för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET
Organisationsnummer 716408-5370

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2003

Innehåll:	Sida:
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning	14
Balansräkning	16
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	16
Kassaflödesanalys	17
Noter, redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	24
Revisionsberättelse	25
Kostnader per kvadratmeter upplåtelseyta och år	26
Begreppsförklaring	27
Föreningens verksamhetsplan	28
Dagordning	29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordinarie styrelseledamöter

Ingemar Albertsson ordförande
Gunnar Eriksson vice ordförande
Patrik Jonsson sekreterare
Håkan Carlsson vice sekreterare
Ingvald Jätby ledamot
Ellika Riise ledamot

Styrelsesuppleanter

Göran Lindahl
Christina Imark
Carolina Lögdström
Berit Pettersson

Avgående styrelseledamöter

Ingemar Albertsson
Gunnar Eriksson
Håkan Carlsson

Avgående styrelsesuppleanter

Göran Lindahl
Berit Pettersson

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
Lillemor Svensson

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.

Fastighetsadresser

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

Masthuggsliden 10-22
Masthuggsterrassen 4-14, 7-9
Rangströmsliden 1-7
Repslagaregatan 2
Skepparegången 2-30
Vaktmästaregången 1-13, 2-18

Upplåtelseypor

	<u>Antal (st)</u>	<u>Yta (kvm)</u>
Bostadslägenheter	1 056	79 332
Studentbostäder	119	3 625
Lokaler	81	17 163
Föreningslokaler	5	888
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:	287 st		

Garage

Andra Långgatan 44-48	Klamparegatan 3
Fjällgatan 17	Repslagaregatan 2
Kjellmansgatan 28	

Besöksgarage

Andra Långgatan 44	Fjällgatan 17
--------------------	---------------

Försäkring

Från och med den 1 januari 2003 har föreningen sina fastigheter försäkrade hos Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringens grundomfattning består av egendom, saneringsavtal, husbocksförsäkring, hyresförlust, ansvar, rättsskydd, skadeståndsgaranti, ansvarsförsäkring för styrelse och anställda tjänstemän, förmögenhetsbrott och kollektiv olycksfall.

Förvaltning

Föreningen har egen anställd personal som ombesörjer ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift. Städning har under året utförts via entreprenad av ADA Service Partner AB och Primär Fastighetsförvaltning AB.

Organisationsanslutning

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, FASTIGO
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC
Fonus

HÄNDELSER UNDER ÅRET**Föreningsstämma**

Vid ordinarie föreningsstämma den 29 april 2003 deltog 86 (66) medlemmar.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 18 (15) styrelsesammanträden.

Budgetinformation

Skriftlig information om budgeten för år 2004 har tillställts samtliga medlemmar. Härutöver har budgeten presenterats på ett välbesökt medlemmöte den 3 december 2003.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 98 (69) lägenhetsöverlåtelse ägt rum inom föreningen vilket motsvarar 9,3 % (6,5 %) av bostadslägenheterna.

Avgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2003 med 2 %. Detta motsvarar en höjning på mellan 20 - 90 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek.

Arbetsgrupper

Föreningens arbetsgrupper har till uppgift att vara remissinstans eller utföra visst arbete i en särskild fråga. Styrelsen har en representant i varje arbetsgrupp. Nedan presenteras de grupper som varit verksamma under året.

Kabel-tv-gruppen

Denna samrådsgrupp har till uppgift att diskutera föreningens programutbud och framlägga förslag på ändringar till styrelsen. De har regelbundna träffar med vår programleverantör Canal Digital (Sweden On Line har köpts upp).

Masthuggsnytt

Föreningen har i sin verksamhetsplan som mål att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet. I detta arbete är Masthuggsnytt en viktig länk. Tidningen kommer ut fyra gånger per år.

Intressegrupper

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

Nya Masthuggets Kulturförening

Kulturföreningen arrangerar kulturella aktiviteter riktade till de boende i föreningen. Under året har kulturföreningen arrangerat föredrag, bildvisning, danskväll, Taubeafton och en konstutställning.

Miljö i Masthugget

Intressegruppens mål är att påverka miljön i allmänhet i närområdet i en positiv riktning genom att ge förslag till styrelse och förvaltning eller till berörd myndighet. De vill skapa opinion inom föreningen för en bättre närmiljö.

Gårdsombuden

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 även gårdarnas trädgårdsskötsel och inköp av sommarblommor. Föreningen har indelats i fem områden. Styrelsen har till vardera område utsett en gårdsombudsansvarig. Områdesindelningen och de gårdsombudsansvariga framgår nedan.

<u>Område</u>	<u>Adress</u>	<u>Gårdsombudsansvarig</u>
1	Mattssonsliden	Berit Pettersson
2	Klamparegatan, Rangströmsliden	Gunnar Eriksson
3	Skepparegången	Ingvald Jätby
4	Fyrmästaregången	Carolina Lögdström
5	Klostergången, Vaktmästaregången	Christina Imark

Projekt 2003

Förvaltningskontoret

Ombyggnaden av förvaltningskontoret färdigställdes under året. Den 2 april lämnade personalen det tillfälliga kontoret på Masthuggsterrassen 2 och flyttade in i det nya funktionella kontoret på Klostergången 13.

Masthuggsliden

Föreningen har i samarbetet med Göteborgs kommun, genom dess Park- och naturförvaltning, förstärkt belysningen samt renoverat trappor och gångtytor längs Masthuggsliden.

Datoriserad ritningshantering

Under året har ca 7 400 ritningar scannats in och lagts i föreningens digitala ritningsarkiv.

Garagesäkerhet

Andra Långgatans garage har försetts med nya moderna armaturer med ljusreducering när ingen vistas i garagen. Samtliga inre slussdörrar har bytts ut mot nya säkrare dörrar försedda med fönster, nya lås och larm. Kortläsare har monterats vid de inre slussdörrarna. Åtgärderna syftar till att spara el, förbättra skalskyddet och öka trygghetskänslan.

Masthuggshallen

Entrén till Masthuggshallen har byggts om och har nu en mer välkomnande utformning.

Gårdsombyggnad

Gården på Fyrmästaregången 2-10 har byggts om under året.

Entréeräcken

Under året har 63 entréer försetts med ledstänger. Beslut om denna åtgärd fattades på föreningsstämman 2002.

Masthuggsterrassen

Avtal har tecknats med KB Platzer Förvaltning och Göteborgs kommun avseende om- och nybyggnation av del av Masthuggsterrassen samt hiss och trappa mellan terrassen och Masthuggstorget. Trappan och hissen har färdigställts. Ombyggnation av terrassen sker under 2004. En samfällighetsförening har bildats för att säkerställa framtida skötsel och underhåll av ytorna.

Fasadrenovering Andra Långgatan

Detta projekt har på grund av pågående byggnation i kv. Kostern flyttats fram till 2004.

Beöksgarage

Föreningens nya avgiftsbelagda besöksgarage på Andra Långgatan 44 invigdes i november månad.

Ombyggnation av lekplatser

Samtliga lekplatser har nu byggts om och anpassats till Svensk Standard. Styrelsen har i och med detta verkställt ett stämmobeslut från 2001.

Nya och ombyggda trappor

I enlighet med stämmobeslut från 2002 har föreningen byggt om trappan mellan Mattssonsliden 2 och Johannes kyrkogång. En trappa vid bollplan på Klingners plats har byggts om. En helt ny trappa har byggts mellan Mattssonsliden 6-8 och Masthuggsterrassen.

Orienteringstavlor

Detta projekt har flyttats till 2004.

Masthuggstorget och Andra Långgatan

Genomförandeavtal har tecknats mellan Göteborgs kommun, genom dess trafikkontor, och fastighetsägarna runt Masthuggstorget. Avtalet innebär att parterna är överens om ombyggnad till en kostnad på 6 621 000 kronor. Föreningen bidrar enligt avtalet med 718 265 kronor. I detta belopp ingår utöver ombyggnad av Masthuggstorget även Andra Långgatans västra del. Anbud har tagits in och beställning sker våren 2004. Färdigställande planeras till hösten 2004.

Traktorinköp

Detta projekt har flyttats till 2004.

Masthuggets hus

Den stora salen i Masthuggets hus har försetts med nya kopplingsbara stolar. Detta var ett brandsäkerhetskrav. Även andra brandsäkerhetsförbättringar har genomförts. Den stora salen har utrustats med projektor, ny visningsduk, video och DVD.

Framtidsvision

En arbetsgrupp bestående av Ingemar Albertsson, Erika Riise, Patrik Jonsson, Göran Lindahl och Kjell Johansson har styrelsens uppdrag att ta fram en framtidsvision. Henrik Brodén som studerar på Chalmers har ett pågående examensarbete där han gör en framtidsanalys för föreningen. Projektet kommer i vart fall att pågå under 2004.

Planerat underhåll 2003

Trapphusrenoveringar

Trapphusen på Mattssonsliden 16,24,26,28, Skepparegången 10,16,18,22, Rangströmsliden 3, Klostergången 13, Fyrmästaregången 20, Vaktmästaregången 1,2,3,4,5,8,10 och 12 har renoverats under året.

Fasadmålning

Detta underhåll utförs 2004.

Fönstermålning

Detta underhåll har ersatts med den plåtbeklädnad som planeras 2004.

FRAMTIDA UTVECKLING

Planerings- och styrinstrument

Föreningen har arbetat fram en rad planerings- och styrinstrument för verksamheten. Dessa instrument är avsedda att användas av styrelse och förvaltning både i den löpande förvaltningen och i den långsiktiga planeringen.

Verksamhetsplan

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

Underhållsplan

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

Investeringsplan

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

Finansieringsplan

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

Framtidsvision

Framtidsvisionen skall fungera som ett komplement till föreningens underhålls- och investeringsplan. Den skall ange en framtida verksamhetsinriktning som långsiktigt säkerställer de mål som anges i föreningens verksamhetsplan. Arbetet med framtagande pågår.

Vakanta ytor

Föreningen hade per den 31 december vakanta lokaler till en yta på 2 050 kvm.

Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal löper ut den 5 augusti 2005. Tomträttsavgälden beräknas öka från nuvarande 1 959 000 kronor till mellan 10 000 000-11 000 000 kronor. Föreningen kommer under 2004 att få ett nytt taxeringsvärde som bl.a. påverkar avgäldens storlek. Förhandlingarna med Göteborgs kommun angående ny tomträttsavgäld och nytt tomträttsavtal har påbörjats.

Framtida höjningsbehov

Föreningen har mot bakgrund av den kraftigt höjda tomträttsavgälden och övriga kostnadsökningar behov av att ett antal år framöver höja årsavgifterna.

Per den 1 januari 2004 har årsavgifterna höjts med 6 %. Utdebiteringen för uppvärmning höjdes med 10 kronor per kvadratmeter. Hyrorna för de internt uthyrda garageplatserna höjdes med 45 kronor per månad.

Budgerade projekt 2004

Nedan anges de större budgeterade projekten för 2004, som genomförs utan nyupplåningsbehov.

Fasadrenovering

Fasaden vid Andra Långgatan 44-48 kommer att renoveras. Utöver betonglagning och målning kommer vi att byta ut entrépartier och skyltfönster. Även skyltningen kommer att förbättras.

Fönsterbeklädnad

Kvarvarande träfönster på Mattssonsliden, Klamparegatan, Skepparegången, Fyrmästaregången, Rangströmsliden och Masthuggsliden kommer att plåtbeklädas.

Sophanteringen

Vi har budgeterat för nya transportlösningar och andra arbetsmiljömässiga förbättringar.

Masthuggsterrassen

Vi har träffat överenskommelse med KB Platzer Förvaltning avseende ombyggnad av del av Masthuggsterrassen.

Ombyggnad av vakanta ytor

Projektering pågår för att under nästa år ombygga vakanta lokaler på Fjällgatan 13, Masthuggsterrassen 4 och Masthuggsterrassen 9 (västra paviljongen). Beslut har ännu inte tagits om vilken upplåtelseform som skall gälla efter ombyggnad. I budgeten har vi tagit hänsyn till intäkter eller kostnader tagits med. Vid beslut om ombyggnad väger lönsamhetskravet tungt. Projekten kommer att medföra ökad intäkt. Dessa intäktsökningar kommer dock tidigast 2005 att ge effekt fullt ut.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan anges de enskilt största posterna i föreningens underhålls- och investeringsplan.

Tätning av gårdsbjälklag

Vi har problem med läckande gårdsbjälklag till underliggande garage- och lokalytor. Kvarstående arbeten har beräknats till 7 500 000 kronor. Detta belopp skall aktiveras.

Betongrenovering i garagen

Betongen i föreningens garage har skador som behöver åtgärdas inom c:a fem år. Detta projekt beräknas hamna på 22 750 000 kronor uppdelat på planerat underhåll (9 750 000 kronor) och investering (13 050 000 kronor).

Förädling av Masthuggsterrassen

Masthuggsterrassen är i behov av förädling. Beslut har inte fattats i vilken omfattning detta skall ske. Arbetet med framtagande av beslutsunderlag med alternativa lösningar har påbörjats.

Fasadmålning

Målning av fasadernas plåt-, betong- och trätytor är planerad inom fem år. Kostnaden har beräknats till 17 000 000 kronor och ingår i föreningens underhållsplan.

Sopsorteringsystem

Beslut om installation av sopsorteringsystem som möjliggör sortering av avfall i två fraktioner i sopnedkastan har fattats av föreningsstämma. Utredningsprojekt pågår. Investeringen är svår att beräkna då beslut om slutlig lösning inte fattats. Projektet har i investeringsplanen beräknats till totalt 5 500 000 kronor.

HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Omprövningsbeslut allmänna fastighetstaxeringen 2000

Föreningen har efter begäran om omprövning av den allmänna fastighetstaxeringen 2000 erhållit skattemyndighetens omprövningsbeslut. Skattemyndigheten bifaller föreningens begäran om ändring av fastigheternas värdeområdesplacering. Beslutet innebär att föreningens fastigheter placeras i ett lägre värderat värdeområde. Detta medför lägre taxeringsvärde från år 2000. Föreningen har begärt omprövning av taxeringsbeslut med återbetalningskrav avseende fastighetsskatt och minskad schablonintäkt under de aktuella åren.

Omprövningsbeslutet kommer även att inverka positivt på framtida fastighetsskatt, schablonintäkt, förmögenhetsvärde och den nya tomträttsavgälden.

Föreningens reparationsfond

Styrelsen har fattat beslut om att revidera den planmässiga avsättningen till föreningen reparationsfond. För år 2003 höjs avsättningen till 7 000 000 kronor. År 2004 avsätts i enlighet med budgeten 5 000 000 kronor. Revideringen medför att den årliga avsättningen med start redan 2005 kan minskas till 3 750 000 kronor. Detta är givetvis önskvärt i och med att den nya tomträttsavgälden träder i kraft den 5 augusti 2005.

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar ett överskott på 1 134 278 kronor. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst från föregående år	3 372 374
Årets vinst	<u>1 134 278</u>
	4 506 652

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres

	<u>4 506 652</u>
	4 506 652

RESULTATRÄKNING

		2003	2002
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter bostäder		32 663 464	31 996 515
Hyseslägenheter		1 098 383	1 167 472
Studentbostäder		3 440 024	3 533 913
Lokaler		8 589 020	7 902 610
Uppvärmning		8 569 088	8 368 134
Garage o p-platser		5 955 867	5 737 856
Gemensamhetslokaler		50 400	54 650
Parkeringsautomater		489 689	399 638
Biltvätt		756 280	773 849
Kabel-tv		951 974	965 436
Internet		1 115 630	928 850
Försäljning hyreslägenheter	Not 1	1 072 237	1 619 279
Försäljning övriga lägenheter	Not 2	645 727	-250 767
Övriga intäkter		248 355	227 779
		65 646 138	63 425 214
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förbrukningsavgifter			
Fastighetsel	Not 3	-3 397 808	-2 825 826
Fjärrvärme	Not 4	-9 717 023	-9 852 246
Vatten	Not 5	-1 784 848	-1 616 794
Sophämtning		-995 009	-1 030 635
		-15 894 688	-15 325 501
Löpande underhåll			
Löpande underhåll	Not 6	-7 098 819	-7 141 588
		-7 098 819	-7 141 588
Planerat underhåll			
Planerat underhåll	Not 7	-4 162 028	-3 019 029
Lyft ur föreningens reparationsfond		4 162 028	3 019 029
Avsättning föreningens reparationsfond		-7 000 000	-6 500 000
		-7 000 000	-6 500 000
Övriga kostnader			
Tomträttsavgäld		-1 959 560	-1 959 560
Fastighetsskatt	Not 8	-3 037 700	-3 572 800
Fastighetsförsäkring		-411 110	-342 851
Styrelse och revisionskostnader	Not 9	-462 869	-522 187
Förvaltning	Not 9	-3 161 417	-3 105 267
Fastighetsskötsel	Not 9	-4 138 786	-4 344 144
Transportmedel, maskiner, verktyg		-361 060	-356 513
Städning		-1 418 009	-1 427 326
Kabel-tv		-1 041 394	-1 026 248
Internet		-1 102 760	-1 063 167
Externa tjänster		-1 460 478	-2 128 343
Administration och övrigt		-1 545 534	-1 249 105
		-20 100 677	-21 097 511
Rörelseresultat före avskrivningar		15 551 954	13 360 614

	2003	2002
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-6 131 513	-5 247 915
Avskrivningar maskiner och inventarier	-655 240	-542 759
	<u>-6 786 753</u>	<u>-5 790 674</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar	8 765 201	7 569 940
Finansiella intäkter och kostnader		
Utdelning på andelar	7 500	4 500
Ränteintäkter	49 160	231 776
Räntekostnader	-7 727 767	-7 812 374
Räntebidrag	40 184	40 184
	<u>-7 630 923</u>	<u>-7 535 914</u>
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	1 134 278	34 026
Inkomstskatt	Not 10	-
	-	-
ÅRETS RESULTAT	<u>1 134 278</u>	<u>34 026</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2003-12-31	2002-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 11	245 960 014	240 949 252
Pågående ombyggnad	Not 12	1 664 869	2 604 583
Maskiner och inventarier	Not 13	2 133 814	2 227 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 14	10 200	85 200
		249 768 897	245 866 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		94 434	381 044
Övriga fordringar		81 135	669 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 815 795	1 447 158
Hyreslägenheter	Not 1	8 362 130	8 557 871
Kassa och bank	Not 16	4 124 727	4 370 752
		14 478 221	15 425 845
SUMMA TILLGÅNGAR		264 247 118	261 292 788
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	Not 2	91 538 280	91 363 372
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 372 374	3 338 348
Årets vinst		1 134 278	34 026
		96 044 932	94 735 746
Reservationer			
Föreningens reparationsfond	Not 17	14 745 634	11 907 662
Fond för konstnärlig utsmyckning	Not 18	527 768	527 768
		15 273 402	12 435 430
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	Not 19	138 814 271	137 601 985
		138 814 271	137 601 985
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 511 535	10 516 566
Övriga kortfristiga skulder		371 926	469 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	7 231 052	5 534 014
		14 114 513	16 519 627
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		264 247 118	261 292 788
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		164 750 356	173 895 356
Ansvarsförbindelser			
FASTIGO		92 421	91 282

KASSAFLÖDESANALYS

	2003	2002
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 134 278	34 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9 624 725	9 271 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 759 003	9 305 671
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	195 741	338 272
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	505 858	717 554
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-2 405 114	3 197 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 055 488	13 558 910
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 763 707	-13 845 749
Investeringar i finansiella tillgångar	75 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 688 707	-13 845 749
Finansieringsverksamheten		
Ökning av grundavgifter	174 908	106 737
Amortering av låneskulder	1 212 286	-4 226 111
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 387 194	-4 119 374
Likvida medel		
Årets kassaflöde	-246 025	-4 406 213
Likvida medel vid årets början	4 370 752	8 776 965
Likvida medel vid årets slut	4 124 727	4 370 752
Tilläggsupplysningar		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	49 160	231 776
Erlagd ränta	-7 554 761	-7 824 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	6 786 753	5 790 674
Förändring reparationsfond	2 837 972	3 480 971
	9 624 725	9 271 645

NOTER REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

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.

Avskrivningsprinciper

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

Byggnader och markanläggningar

Ursprunglig anskaffning 143 år

Nyanskaffningar 3-50 år

Maskiner och inventarier 3-20 år

Not 1 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt 49 lägenheter. Vid bokslutet var 72 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 8 362 130 kronor. Under året har 2 st lägenheter sålts med bostadsrätt.

Försäljning av hyreslägenheter	2003	2002
Likvid	1 465 000	2 170 000
Avskrivning anskaffningskostnad	-195 741	-338 272
Ombyggnadskostnad	-149 022	-137 357
Försäljningskostnad	<u>-48 000</u>	<u>-75 092</u>
	1 072 237	1 619 279

Not 2 Övriga lägenheter

En vakant lokal på Skepparegången 6 har byggts om till tre lägenheter som under året upplåtits med bostadsrätt.

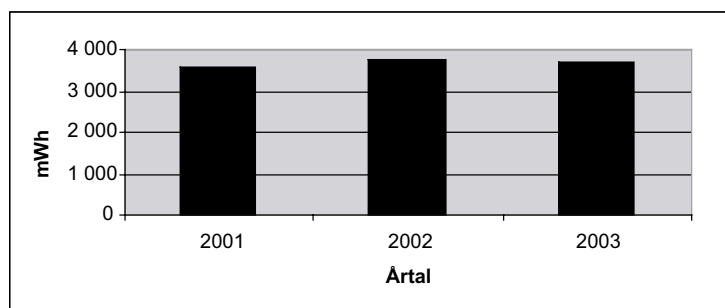
De resultatpåverkande posterna framgår nedan. Härutöver har grundavgifter uppgående till 174 908 kronor erlagts. Grundavgifterna bokförs i balansräkningen och påverkar således inte resultatet. De påverkar dock det likviditetsmässiga resultatet som följaktligen hamnade på 820 635 kronor.

Försäljning av övriga lägenheter	2003	2002
Likvid	3 295 092	1 195 763
Ombyggnadskostnad	-2 577 365	-1 398 098
Försäljningskostnad	<u>-72 000</u>	<u>-48 432</u>
	645 727	-250 767

Not 3 Fastighetsel

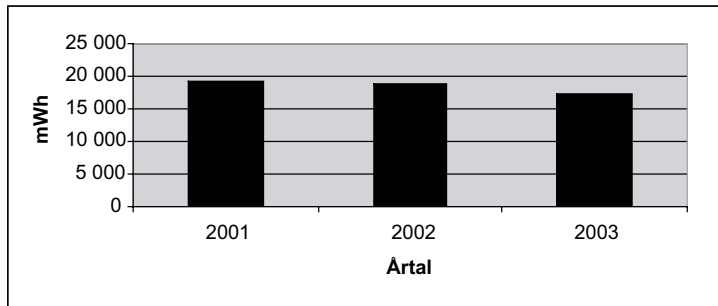
Förbrukningen har minskat med -1,8 % jämfört med föregående år.

Kostnadsökningen förklaras framförallt av ökade elmarknadspriser men även av införandet av elcertifikat (1,85 öre/kWh, exkl. moms) som skall stimulerar nyttjande och produktion av förnyelsebar el (sol, vind, vatten och biobränslen). Föreningen köper sedan tidigare grön el till en extra kostnad på 0,45 öre/kWh, exklusive moms.



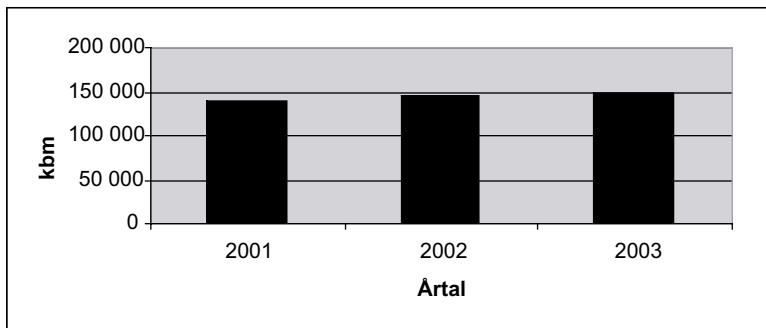
Not 4 Fjärrvärme

Den normalårskorrigerade årsförbrukningen har minskat med -6,6 % jämfört med föregående år. Vid en jämförelse med föregående år kan vi notera stora skillnader för de olika husen. Ett hus har en minskad förbrukning på -16,6 % medan ett annat hus visar en ökad förbrukning på +30,7 %. Av våra 20 hus visar 17 en minskad förbrukning, 2 en viss ökning och ett hus en markant ökning.



Not 5 Vatten

Jämfört med föregående år har vattenförbrukningen ökat med +1,9 %. Vi kan se att sex hus står för merparten av ökningen. Dessa hus har en ökad förbrukning på mellan +6,1 % och +27,5 %. Vissa fastigheter har en minskad förbrukning.



Not 6 Löpande underhåll

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

Konton överstigande 300 000 kronor:	2003
Bostadsrätter	-694 847
Lokaler	-884 942
Gemensamhetslokaler	-309 345
Tvättstugor	-598 072
Övrig utrustning	-570 122
Garage	-595 101
Övriga konton	<u>-3 446 390</u>
	-7 098 819

Not 7 Planerat underhåll

Planerat underhåll är underhåll som ingår i föreningens underhållsplan. Till detta underhåll görs årliga avsättningar. Kostnaden för planerat underhåll möts med motsvarande uttag ur föreningens reparationsfond.

	2003
Renovering entréer och trapphus	-3 271 765
Ventilationsrengöring	-259 388
Ombyggnation hissar	-115 875
Gårdsombyggnad Fyrmästaregången 2-10	-250 000
Besöksgaraget Andra Långgatan 44	<u>-265 000</u>
	-4 162 028

Not 8 Fastighetsskatt

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningen efter omprövningsbeslut erhållit lägre taxeringsvärde från och med inkomståret 2000.

Detta innebär att föreningen har erlagt för mycket i fastighetsskatt under 2000-2002. Även fastighetsskatten för 2003 minskar från 3 572 800 kronor till 3 389 700 kronor.

	2003
Återbetalning fastighetsskatt 2000-2002	352 000
Fastighetsskatt 2003	<u>-3 389 700</u>
	-3 037 700

Not 9 Styrelse och personalkostnader

	2003	2002
Medeltalet anställda	14 st	15 st
Kvinnor	19%	16%
Män	81%	84%
Löner och ersättningar		
Styrelsearvode	-186 303	-192 032
Föreningsvald revisor	-10 652	-10 145
Övriga anställda	<u>-4 211 252</u>	<u>-4 230 247</u>
	-4 408 207	-4 432 424
Sociala kostnader	-1 528 159	-1 430 175
Pensionskostnader	<u>-414 434</u>	<u>-428 312</u>
	-6 350 800	-6 290 911

I ovan angivna löner och ersättningar ingår 2 säsongsarbetare under två månader och 12 sommarundomar som arbetade i ca tre veckor var hos föreningen.

De är dock inte inräknade i medeltalet anställda som enbart omfattar tillsvidareanställd personal.

Sjukfrånvaro

Från och med den 1 juli 2003 är arbetsgivare skyldiga att i årsredovisningen lämna uppgifter om de anställdas sjukfrånvaro.

De anställdas samlade ordinarie arbetstid under perioden 1 juli - 31 december 2003 uppgick till 15 124 timmar.

Under samma period hade vi en sjukfrånvaro uppgående till 5,2 % av ordinarie arbetstid. Av denna sjukfrånvaro utgjorde 14 % långtidssjukfrånvaro. Med långtidssjukfrånvaro avses den del av frånvaron som pågått under en sammanhängande tidsperiod av 60 kalenderdagar eller mer.

Not 10 Inkomstskatt

Föreningens skattemässiga intäkt baseras på en schablonintäkt, som uppgår till 3 % av taxeringsvärdet, med tillägg för räntebidrag och kapitalintäkter.

Avdrag görs för räntekostnad och tomträttsavgäld.

Som framgår nedan har föreningen stora utnyttjade underskott från tidigare år. Detta gör att föreningen inte behöver betala inkomstskatt för 2003.

Ett överskott medför inkomstskatt på 28 %.

Även här inverkar omprövningsbeslutet och det lägre taxeringsvärdet positivt. Schablonintäkten minskar vilket för åren 2000-2002 medför att det utnyttjade underskottet ökas med 2 758 500 kronor.

För 2003 medför det lägre taxeringsvärdet minskad schablonintäkt med 1 059 300 kronor. Dessa förändringar har beaktats nedan.

Inkomstdeklaration	2003	2002
Skattemässig intäkt	7 800 217	7 895 276
Outnyttjat underskott från tidigare år	<u>-112 566 929</u>	<u>-120 462 205</u>
Underskott	-104 766 712	-112 566 929

Not 11 Byggnader och markanläggningar

	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	297 351 170	283 827 472
Årets anskaffningar	11 142 275	13 523 698
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-56 401 918	-51 154 003
Årets avskrivningar	<u>-6 131 513</u>	<u>-5 247 915</u>
	245 960 014	240 949 252

Taxeringsvärde:

Omprövningsbeslutet där föreningens fastigheter omplacerats till ett lägre värderat värdeområde medför att taxeringsvärdet för mark minskar. Före beslutet låg markvärdet för bostäder på 146 880 000 kronor och för lokaler på 22 270 000 kronor. Det samlade markvärdet har följaktligen minskat med 35 310 000 kronor.

	2003	2002
Byggnader bostäder	368 560 000	368 560 000
Byggnader lokaler	77 290 000	77 290 000
Mark bostäder	112 880 000	112 880 000
Mark lokaler	<u>20 960 000</u>	<u>20 960 000</u>
	579 690 000	579 690 000

Not 12 Pågående ombyggnad

Pågående arbeten resultatavräknas eller aktiveras i takt med färdigställande.

	2003-12-31	2002-12-31
Ritningsarkiv	-	172 219
Ombyggnad förvaltningskontoret	-	507 585
Lägenheter Skepparegången 6	-	1 813 505
Masthuggsliden (belysning, trappor)	892 855	82 494
Masthuggsterrassen (trappa och hiss)	430 940	-
Fasadrenovering Andra Långgatan	125 791	-
Ombyggnad lokaler	25 500	-
Fjällgatans besöksgarage (belysning)	161 110	28 780
Sophantering (transport, arbetsmiljö)	<u>28 673</u>	-
	1 664 869	2 604 583

Not 13 Maskiner och inventarier

	2003-12-31	2002-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	7 755 843	7 487 600
Årets anskaffningar	561 146	268 243
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-5 527 934	-4 985 176
Årets avskrivningar	<u>-655 241</u>	<u>-542 759</u>
	2 133 814	2 227 908

Not 14 Andelar

	2003-12-31	2002-12-31
Riksbyggen ekonomisk förening (150 andelar)	-	75 000
Fonus (1 andel)	200	200
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC	10 000	10 000
	<u>10 200</u>	<u>85 200</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2003-12-31	2002-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	382 957	411 110
Internet	313 035	194 880
Kabel tv	260 143	258 487
Tomträttsavgäld	489 890	489 890
SBC	17 450	17 450
Räntekostnader	-	26 736
Övrigt	44 909	48 605
Upplupna intäkter		
Fastighetsskattefordran	307 411	-
	<u>1 815 795</u>	<u>1 447 158</u>

Not 16 Kassa och bank

	2003-12-31	2002-12-31
Handkassa	15 918	14 032
Parkerings- och tvättautomater	76 970	-
Postgiro	3 068 861	1 339 033
Nordbanken	962 126	3 017 687
FöreningsSparbanken	852	-
	<u>4 124 727</u>	<u>4 370 752</u>

Not 17 Föreningens reparationsfond

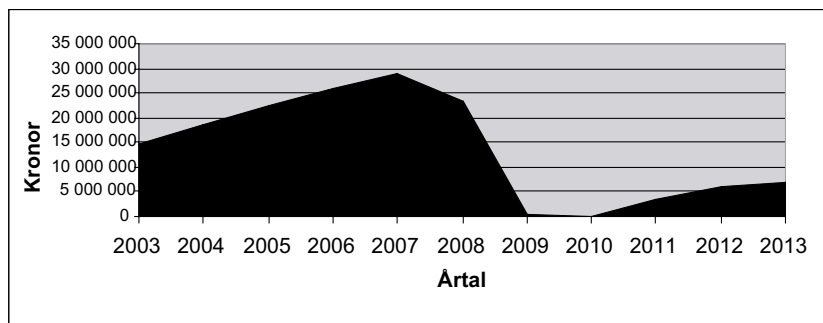
Till föreningens planerade underhåll görs årliga avsättningar i föreningens reparationsfond. Kostnader för planerat underhåll möts med motsvarande lyft ur föreningens reparationsfond.

	2003-12-31	2002-12-31
Behållning vid årets början	11 907 662	8 426 691
Avsättning	7 000 000	6 500 000
Lyft ur föreningens reparationsfond	-4 162 028	-3 019 029
	<u>14 745 634</u>	<u>11 907 662</u>

Som framgår enligt ovan har under 2003 avsättning till reparationsfonden skett med 7 000 000 kronor. Enligt underhållsplanen avsätts 5 000 000 kronor 2004. Härefter sänks de årliga avsättningarna till 3 750 000 kronor.

Under de närmaste tio åren kommer lyften ur fonden enligt underhållsplanen att variera mellan 0 och 26 500 000 kronor.

Nedan framgår behållningen i reparationsfonden med ovan angivna planerade förutsättningar.

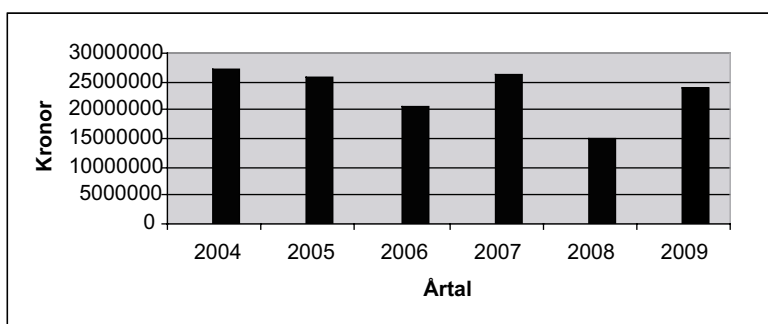
**Not 18 Fond för konstnärlig utsmyckning**

	2003-12-31	2002-12-31
Behållning vid årets början	527 768	427 768
Avsättning föregående års vinst	-	100 000
	<u>527 768</u>	<u>527 768</u>

Not 19 Inteckningslån

	2003-12-31	2002-12-31
Spintab	9 500 271	9 548 174
Nordbanken	77 492 600	63 492 600
Stadshypotek	51 821 400	52 155 200
SBAB	-	12 406 011
	<u>138 814 271</u>	<u>137 601 985</u>
Genomsnittlig räntesats:	5,50%	5,56%
Genomsnittlig bindningstid:	2,7 år	2,5 år
Låneomsättning 2004:	27 000 000	
Planmässiga amorteringar 2004:	52 001	

Nedanstående diagram visar framtida lånekonverteringar.

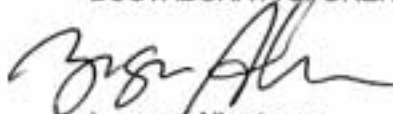
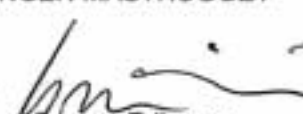
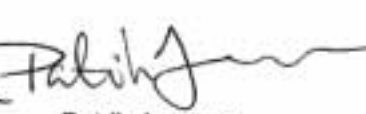
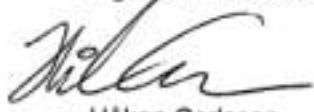
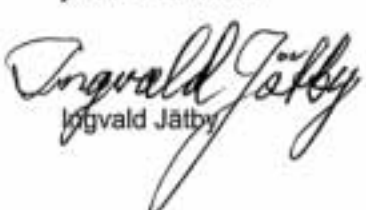

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna utgiftsräntor	550 031	355 159
Upplupna driftkostnader	1 371 381	557 655
Upplupna löner, sociala avgifter, löneskatt	298 746	411 524
Övriga upplupna kostnader	385 331	592 825
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	4 625 563	2 970 675
Fastighetsskatteskuld	-	146 176
Övriga förutbetalda intäkter	-	500 000
	<u>7 231 052</u>	<u>5 534 014</u>

UNDERSKRIFTER

Göteborg den 15 mars 2004

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

 Ingemar Albertsson	 Gunnar Eriksson	 Patrik Jonsson
 Håkan Carlsson	 Ingvald Jätby	 Erika Riise

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2004

 Hans Olsson Revisor	 Lars Widell 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 2003. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg 2004-03-13



Hans Olsson



Lars Widell
Auktoriserad revisor

KOSTNADER PER KVADRATMETER UPPLÅTELSEYTA OCH ÅR

	2003	2002
Förbrukningsavgifter		
Fastighetsel	34	28
Fjärrvärme	96	98
Vatten	18	16
Sophämtning	10	10
	<u>158</u>	<u>152</u>
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	70	71
	<u>70</u>	<u>71</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll	41	30
Lyft ur föreningens reparationsfond	-41	-30
Avsättning föreningens reparationsfond	69	64
	<u>69</u>	<u>64</u>
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	19	19
Fastighetsskatt	30	35
Fastighetsförsäkring	4	3
Styrelse och revisionskostnader	5	5
Förvaltning	31	31
Fastighetsskötsel	41	43
Transportmedel, maskiner, verktyg	4	4
Städning	14	14
Kabel-tv	10	10
Internet	11	11
Externa tjänster	14	21
Administration och övrigt	15	12
	<u>198</u>	<u>208</u>
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	61	52
Avskrivningar maskiner och inventarier	6	5
	<u>67</u>	<u>57</u>
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	77	77
Räntebidrag	0	0
	<u>77</u>	<u>77</u>

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 bl. a. 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 består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörskulder; ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grundavgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar.

4. Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande.

Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Räntebidrag

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

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.

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.

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 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. Planen revideras årligen. 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 bostadsrätten som upplåtelseform.

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 god miljöhänsyn
- 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 gårdombud och arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att vid behov 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 finansieringsplan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera finanspolicy.

Miljö

- Att upprätta och årligen revidera miljöpolicy.

Förvaltning

- Att utveckla 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 en plan för säkerställande av att de av styrelsen satta målen efterlevs.
- Att förvaltningen vid upphandling och i övrigt skall verka för god miljöhänsyn.

Etik

- Att de fastställda etiska riktlinjerna efterlevs.

DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- 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.

Vår personal



Christer Johansson (tekniskt ansvarig)
Kjell Johansson (förvaltningschef).



Sonia Andersen Siirak (ekonomiansvarig) Helena Broman
och Christina Falk (förvaltningsassistenter)



Lars Ohlsson (förvaltare) Jörgen Jalmsjö (driftsansvarig)



Gert Lindberg (trädgårdsmästare) Fredrik Blidö (fastighetsreparatör)
Göran Bewert (fastighetsskötare)



Kjell Söderberg
(områdesansvarig)



Tommie Löverdal
(områdesansvarig)



Tommy Lundqvist
(områdesansvarig)



Urban Junevik
(områdesansvarig)



Walter Alfredsson
(områdesansvarig)

På omslagets framsida syns några av gårdsombuden: Ovan från vänster Helena Hansson, Lennart Thorsson, Martin Norvenius, Arne Zetterling, Maria Forsenius, Solveig Lillén, Monica Carlsson, Anna Yregård, Berit Pettersson, Sirpa Pedersen Holappa, Inga Sandberg, Urszula Szaron och Maria Hägg.

Arbets- och intressegrupper



Kabeltv-grupp: Jan Carle, Anders Ocklind, Jan Andersson, Lennart Krona (Canal Digital), Per Sjöstrand, Per-Åke Wilhelmsson. Styrelsens representant Carolina Lögdström saknas på bilden.



Miljö i Masthugget: Göran Gunnarsson, Andreas Milver, Björn Ohlsson och Birgitta Edgren.



Masthuggsnytt: Anders Ocklind, Sten Zackrisson, Birgitta Edgren, Björn Ohlsson och Inga Sandberg. Styrelsens representant Håkan Carlsson saknas på bilden.



Nya Masthuggets kulturförening: Styrelsen består av Jeanette Jonsson, Bertil Kilner, Barbro Zetterling, Anna-Karin Kollind, Rolf Törnqvist, Olov Geggen. Sittande Thorbjörn Wollkert och Sten Zackrisson. Saknas på bilden gör: Arne Zetterling, Helena Ericson, Erzsébet Holmqvist och Anders Lundmark.

Fyrmästargången har fått en ny pergola. Owe Sandgren, bilden, är mannen som stod för utformningen.

