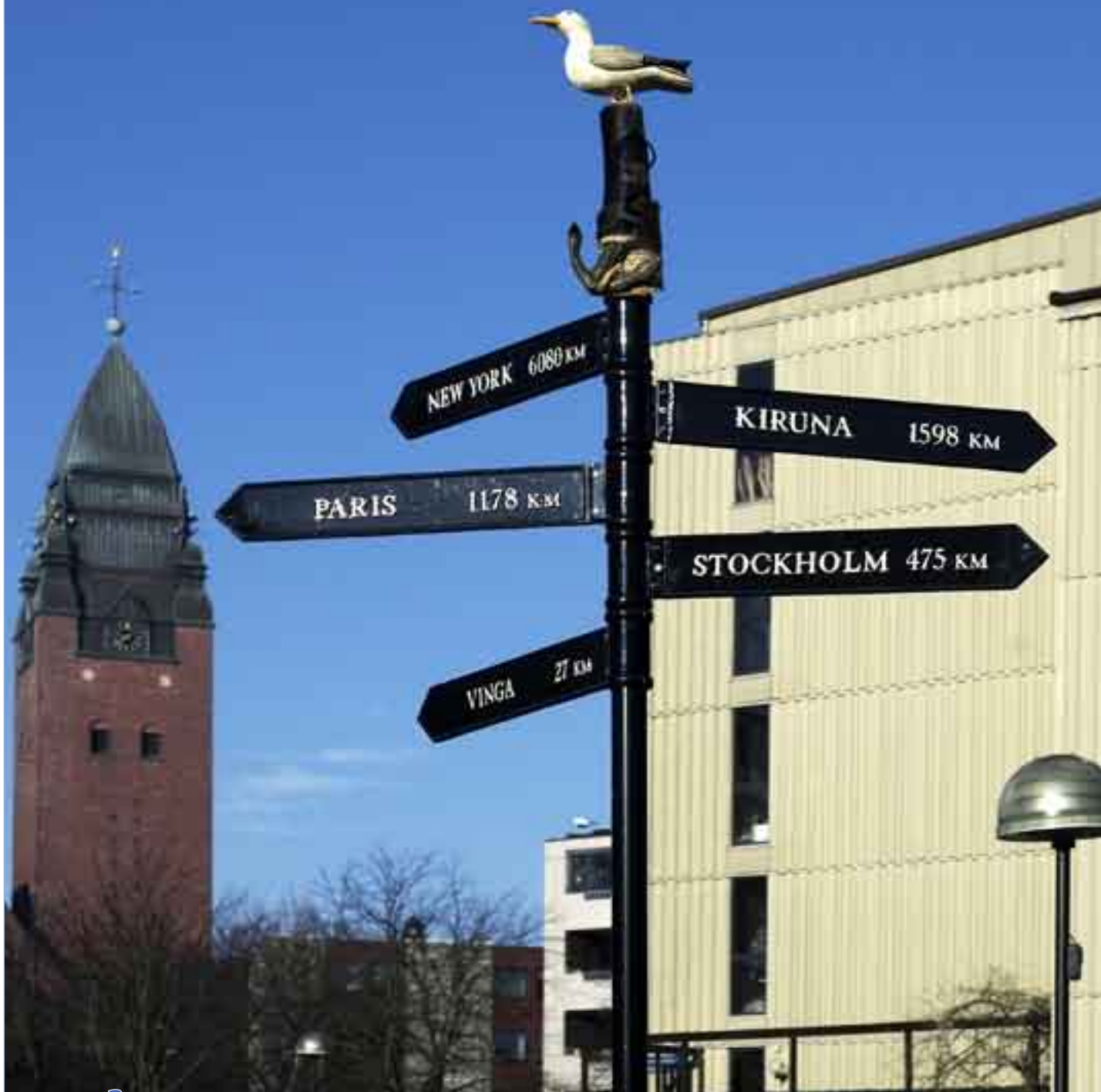


Årsredovisning 2004





Ordföranden har ordet

Så var det dags igen för årsmöte. En ny tidscykel börjar. Våren har kommit lika plötsligt som vanligt med efterlängtdad värme och ljusare kvällar. Vi kan se att de växter vi vårdade så ömt på våra gårdar börjar komma upp. Med ett bra förarbete och med rätt underhåll av det man sår får man ett bra resultat.

För föreningen har tidigare arbete börjat ge resultat. Tomträttsavgälden har varit närvarande i alla diskussioner om ekonomi som styrelsen haft under året. För att kunna möta denna höjning var vi tvungna att höja årsavgiften. Resultatet av föreningens arbete ihop med andra föreningar och organisationer har blivit en sänkt avgäldsavgift. Frågan är inte helt avgjord men går åt rätt håll.

Styrelsen har också arbetat med de tomma lokaler som föreningen haft under lång tid. Den lokal som tidigare har varit bingohall och stått tom ett tag är nu uthyrd till World Class. De kommer att bygga en träningsanläggning och kommer att kunna erbjuda allt som hör därtill. Styrelsen tror att detta blir positivt för hela gatumiljön kring vår del av Andra Långgatan.

Det är intressant och lärorikt att arbeta med den här typen av frågor. Det är frågor som kräver en långsiktighet som kan vara påfrestande. Vi vill ju naturligtvis att allt skall lösa sig så fort som möjligt. De som vi har förhandlat med kräver att det inte skall komma ut någon information innan avtalet är underskrivet. Ni medlemmar vill naturligtvis veta vad som händer. Vår ambition har varit att hitta en hyresgäst som har en verksamhet som långsiktigt kan bli en del av föreningen. Vi tror att det gör det möjligt att utveckla området ytterligare och att fler vill hyra lokaler i vår förening.

Kontakten med er medlemmar är det viktigaste. Vi får skrivelser till styrelsen som vi besvarar och löser så fort det är möjligt. Men i sådan här stor förening finns det ingen möjlighet att ha kontakt med alla enskilda medlemmar. Det är därför våra gårdsombud är så viktiga. Vi har diskuterat gårdsombudens roll och vad som krävs för att information från gårdarna skall förmedlas till styrelsen. Trivselregler har också varit en fråga som vi diskuterat med gårdsombuden. Budgetmötet som vi har på hösten är också ett viktigt forum för styrelsen att nå medlemmarna för en information och diskussion om föreningens framtid.

Årsmötet som vi nu skall genomföra är naturligtvis det viktigaste forumet för medlemsdemokratin och vi hoppas därför att så många som möjligt kommer på mötet.

Nuvarande styrelse tackar för det gångna året och hälsar alla välkomna till årsmötet.

Ingemar Albertsson

Årsredovisning 2004

Bostadsrättsföreningen Masthugget

organisationsnummer 716408-5370

Innehåll:

<i>Förvaltningsberättelse</i>	6
<i>Resultaträkning</i>	14
<i>Balansräkning</i>	16
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	16
<i>Kassaflödesanalys</i>	17
<i>Noter, redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</i>	18
<i>Underskrifter</i>	25
<i>Revisionsberättelse</i>	26
<i>Begreppsförklaring</i>	27
<i>Verksamhetsplan</i>	28
<i>Dagordning för årsmöte</i>	31



Ingvald Jätby, Patrik Jonsson och Per Olov Sporrong

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordinarie styrelseledamöter
Ingemar Albertsson, ordförande
Ellika Riise, vice ordförande
Christina Imark, sekreterare
Patrik Jonsson, vice sekreterare
Ingvald Jätby, ledamot

Styrelsesuppleanter
Göran Lindahl
Berit Pettersson
Rickard Eriksson
Stefan Gadd
Per Olov Sporrong

Avgående styrelseledamöter
Ellika Riise
Patrik Jonsson
Ingvald Jätby

Avgående styrelsesuppleanter
Göran Lindahl
Berit Pettersson
Stefan Gadd

REVISORER

Revisor
Hans Olsson

Revisorssuppleant
Hans Särngren

Revision har utförts av revisionsbyrån Ernst & Young AB. Auktoriserade revisorn Thomas Belfrage är anmäld som huvudansvarig.

VALBEREDNING

Mia Lockman-Lundgren
Lillemor Svensson
Håkan Carlsson
Susanne Vallin

GÅRDSOMBUD

Gårdsombuden fungerar som en kontaktyta mellan styrelse/förvaltning och de boende. De har en viktig roll i föreningens strävan att uppnå och upprätthålla en väl fungerande medlemsdemokrati.

Gårdsombuden samordnar 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 på nästa sida.

Bilderna nedan. Till vänster: Ingemar Albertsson, Rickard Eriksson och Ellika Riise.
Till höger Stefan Gadd, Christina Imark, Berit Pettersson och Göran Lindahl.



Område	Adress	Gårdsombudsansvarig
1	Mattssonsliden	Per Olov Sporrang
2	Klamparegatan, Rangströmsliden	Patrik Jonsson
3	Skepparegången	Ingvald Jätby
4	Fyrmästaregången, Masthuggsliden	Berit Pettersson
5	Klostergången, Vaktmästaregången	Christina Imark



Inga Sandberg, Anders Ocklind, Sten Zackrisson, Björn Olsson och Birgitta Edgren

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's representant Lennart Krona.

Styrelsens representant är Rickard Eriksson. Gruppen består i övrigt av Jan Carle, Anders Ocklind, Per Sjöstrand och Per-Åke Wilhelmsson.

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. Ellika Riise är styrelsens representant.

Redaktionen består av Birgitta Edgren, Inga Sandberg, Sten Zackrisson och Anders Ocklind.

Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Olsson.

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.

Styrelsen består av Bertil Kilner (ordförande), Jeanette Jonsson (kassör), Anna-Karin Kollind (sekreterare), Helena Ericson, Rosa Bornstrand, Jan-Einar Blomqvist, Berit Kadefors, Anders Lundmark, Rolf Törnqvist, Sten Zackrisson, Barbro Zetterling, Bimbi Dahne Widerberg och Kerstin Lindahl.

Rickard Eriksson, Jan Carle, Per Sjöstrand, Per-Åke Wilhelmsson och Lennart Krona.





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.

UNDERHÅLLSPÅN

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.



FÖRENINGENS VERKSAMHET

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 BostadsrättsCentrum, SBC

Fonus (medlemskapet upphörde den 30 juni 2004)



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.



Förvaltningspersonal uppifrån och ned: förvaltningschef Kjell Johansson, tekniskt ansvarige Christer Johansson, förvaltare Lars Ohlsson, ekonomiansvarig Sonia Andersen Siirak, förvaltningsassistent Lena Hagenfeldt, förvaltningsassistent Christina Falk och driftsansvarig Jörgen Jalmsjö

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



Upplåtelseytor

Bostadslägenheter	I 056 st	79 332 kvm
Studentbostäder	119 st	3 625 kvm
Lokaler	81 st	17 163 kvm
Föreningslokaler	5 st	888 kvm
Garageplatser bil	I 565 st	
Garageplatser mc	44 st	
Parkeringsplatser (ute)	41 st	

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
Fjällgatan 17
Kjellmansgatan 28

Klamparegatan 3
Repslagaregatan 2

Besöksgarage

Andra Långgatan 44

Fjällgatan 17

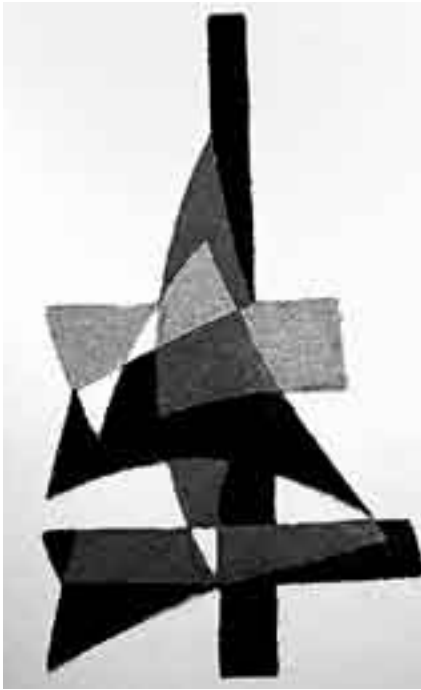
Försäkring

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.



Områdesanvariga, i främre ledet från vänster Tommy Lundqvist, Urban Junevik, Kjell Söderberg, Tommie Löverdal. Bakom, Göran Bewert, fastighetsskötare, Fredrik Blidö, fastighetsreparatör, Walter Alfredsson, områdesansvarig och Gert Lindberg, trädgårdsmästare.



HÄNDELSE UNDER ÅRET

FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie föreningsstämma den 28 april 2004 deltog 87 (86) medlemmar.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året avhållit 13 (18) styrelsesammanträden.

BUDGETINFORMATION

Skriftlig information om budgeten för år 2005 har tillställts samtliga medlemmar. Härutöver har budgeten presenterats på ett medlemsmöte den 9 december 2004.

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 95 (98) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen vilket motsvarar 9,0 % (9,3 %) av bostadslägenheterna.

ÅRSavgifter

Med anledning av den kraftigt höjda tomträttsavgälden 2005 och andra kända kostnadsökningar höjdes årsavgifterna med 6 % den 1 januari 2004. Detta motsvarar en höjning på mellan 56–275 kronor per månad beroende på lägenhetsstorlek. Snitthöjningen hamnade på 157 kronor per månad.

HÖJD UTDEBITERING FÖR UPPVÄRMNING

För att möta ökade kostnader för värme med anledning av höjda taxor och energiskatter höjdes utdebiteringen för uppvärmning med 10 kronor per kvadratmeter den 1 januari 2004. Höjningen per månad hamnade på mellan 18–121 kronor med en genomsnittlig höjning på 64 kronor per månad.

GARAGEHYROR

Månadshyran för de internt uthyrda garageplatserna, d.v.s. de som hyrs ut till medlemmar, höjdes den 1 januari 2004 med 45 kronor till 425 kronor.

TVIST MED BRF KOSTERN

Brf Kostern har muntligen riktat krav på skadestånd mot föreningen där de gör gällande brott mot avtal om uthyrning av garageplatser. Föreningen har bestridit anspråken och anser inte att ansvar föreligger. Vi kommer fortlöpande att informera medlemmarna i frågan.

PROJEKT 2004

Andra Långgatan 44-48

Ombyggnaden av fasaden på Andra Långgatan 44-48 pågår och kommer att avslutas under april månad 2005. Samtliga entrépartier, skyltfönster och undertak skall bytas. Trapphusens entréplan kommer att renoveras. Ny belysning kommer att monteras.

Fönsterbeklädnad

Arbetena är avslutade på vissa fastigheter och projektet kommer att vara avslutat i sin helhet under maj månad 2005.

Sophanteringen

Vi har under året gjort en del arbetsmiljömässiga förbättringar. Tanken är att vi skall övergå till kärthantering för undvikande av farliga lyftmoment. Vi undviker även skaderisker i form av skär- och stickskadorna som uppstått vid säckhantering. En ny sänkbar transportvagn för kärll har köpts in. Vid sopkomprimatorn har en kärllvänder monterats. Samtliga lyftmoment har byggts bort.

Orienteringstavlor

En ny belyst orienteringstavla har provmonterats vid Fjällgatan. Under 2005 kommer resterande tavlor att monteras.

Mattssonsliden 2-6

Arbetena med att tätta gårdsbjälklaget vid Mattssonsliden 2-6 är avslutade. Vi kommer med de utförda förbättringarna att slippa läckage till underliggande lokalytor.

Vakanta lokalytor

Vi har hyrt ut en lokal på c:a 1 500 kvm till World Class Masthugget AB. Träningsanläggningen öppnar till hösten 2005.

Under året har en vakant lokal på Mattssonsliden 22 byggts om till tre nya bostadsrätter. Då försäljningen inte var avslutad 2004 kommer detta projekt i sin helhet att bokföras på 2005.

Projektering för byggnation av studentlägenheter på Fjällgatan 13 pågår. Enligt vår planering kan byggstart ske 2005. Detta förutsätter att bygglov och godkännande erhålls.

Masthuggstorget och

Andra Långgatan

Ombyggnaden av Masthuggstorget och Andra Långgatan är i stort sett klara. Projektet finansieras genom att fastighetsägarna i området står för 50 % och Göteborgs kommun för resterande 50 %.

Traktorinköp

Två traktorer av märket Holder har köpts in under året och två gamla har sålts. De nya traktorerna ger arbetsmiljömässiga, miljömässiga, säkerhetsmässiga och ekonomiska förbättringar.

PLANERAT UNDERHÅLL 2004

Renovering av entrépartier i ek
Under året har vi på Masthuggsterrassen, Mattssonsliden och Skepparegängen renoverat entrépartier i ek.

FRAMTIDA UTVECKLING

VAKANTA YTOR

Föreningen har i sina vakanta lokalytor en outnyttjad resurs som vi målmedvetet arbetar med att förädla. Området vid Andra Långgatan och Masthuggstorget är under omvandling vilket utgör en viktig förutsättning i vårt förädlingsarbete. Vi kan redan nu se att området ökat i attraktionskraft.

Per den 31 december 2004 hade vi vakanta lokaler till en yta på 3 334 kvm. Merparten av dessa ytor är belägna mot Andra Långgatan.

TOMTRÄTTSAVTAL

Föreningens tomträttsavtal löper ut den 5 augusti 2005. Göteborgs kommun har yrkat på en höjning av tomträttsavgälden från 1 959 000 kronor till 10 656 950 kronor. Kommunfullmäktige har tagit beslut om att tillstyrka förslag från fastighetskontoret om ändrad beräkningsmodell för tomträttsavgäld. Förändringen medför en sänkning av den yrkade tomträttsavgälden till c:a 8 500 000 kronor.

Göteborgs kommun har inlämnat en stämning mot föreningen i och med att vi vägrat skriva på de nya tomträttsavtalen. Tillsammans med jurist och fastighets-

Fasadrenovering

Andra Långgatan 44-48

Vi har fogat om, tvättat, betonglagat och målat fasaden på Andra Långgatan 44-48. Arbetena kommer att avslutas under våren 2005.

värderare arbetar vi för närvarande intensivt med att syna och lyfta fram alla delar som kan inverka dämpande på vår tomträttsavgäld.

De tre stora bostadsrättsorganisationerna SBC, Riksbyggen och HSB har gått samman i ett nätverk för att tillsammans driva frågan om tomträttsavgälder. Vi är en aktiv aktör i detta arbete.

Nätverkets mål är att informera beslutsfattare och skapa opinion om konsekvenserna av kommunens modell för beräkning av nya tomträttsavgälder och därigenom få till stånd en förändring som är acceptabel och hanterbar.

FRAMTIDA HÖJNINGSBEHOV

Per den 1 januari 2005 höjdes årsavgifterna med 6 %. Föreningen har mot bakgrund av den kraftigt höjda tomträttsavgälden och övriga kostnadsökningar behov av att ett antal år framöver höja årsavgifterna. Hur stora dessa höjningar blir vet vi först efter det att nivån på vår nya tomträttsavgäld är fastställd.



BUDGETERADE PROJEKT 2005

Sophanteringen

Vi planerar att genomföra förbättringar av sophanteringen avseende vissa återvinningsbara och miljöfarliga fraktioner. Även förändringar avseende grovsopor planeras.

Markentreprenad

Markytorna på Masthuggsterrassen från hissen till första trappan längs Masthuggsliden kommer att byggas om. Detta projekt genomförs i samarbete med Platzer Fastigheter AB och Göteborgs kommun.

Garagesäkerhet

Som ett led i vår strävan att förbättra säkerheten i våra garage kommer vi att installera övervakningskameror i

besöksgaragen på Fjällgatan och Andra Långgatan.

Färgsättningsprogram

Målningen av fasader har vi tvingats flytta fram till 2009. Vi kommer trots detta att under 2005 påbörja arbetet med att ta fram ett färgsättningsprogram för området.

Butiker på Andra Långgatan 44-48

Projektering pågår för att efter uthyrningen av våra vakanta ytor bygga ytterligare 550 kvm butiksyta mellan Andra Långgatan 46-48.

Masthuggsterrassen

Området vid Masthuggsterrassen med våra två paviljonger är föremål för

förädling. Arbetet pågår och kommer att intensifieras under 2005. Genomförande planeras till tidigast 2006.

Lokal på Fjällgatan 13

Denna lokal som varit vakant under en längre tid är under projektering till studentboende.



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.

Betongreovering i garagen

Betongen i föreningens garage har skador som behöver åtgärdas inom c:a fem år. Detta projekt beräknas hamna på 22 800 000 kronor uppdelat på planerat underhåll (9 750 000 kronor) och investering (13 050 000 kronor).

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. Investeringen är svår att beräkna då beslut om slutlig lösning inte fattats. Projektet har i investeringsplanen beräknats till totalt 5 500 000 kronor.

NYA BOKFÖRINGSREGLER

FÖRSÄLJNING AV LÄGENHETER

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som en bostadsrättsförening utöver grundavgift (insats) kan ta ut när en bostadsrätt upplåtes.

Vi har vid försäljningar av hyreslägenheter och nyproducerade bostadsrätter tidigare bokfört denna upplåtelseavgift som en intäkt i resultaträkningen. Efter påpekande från våra revisorer kommer den del av köpeskillingen som överstiger den ursprungliga grundavgiften att bokföras som upplåtelseavgift i balansräkningen. Detta medför att vi framgent inte kommer att bokföra försäljningar av lägenheter via resultaträkningen.

Styrelsen har tagit ett principbeslut innebärande att upplåtelseavgifterna direkt efter varje räkenskapsårs slut överförs till föreningens reparationsfond. Detta minskar framtida avsättningsbehov och därmed även föreningens uttag av årsavgifter.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

Bokföringsnämnden har beslutat om ändringar i allmänna råd avseende redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Reserverade medel skall med start 2004 redovisas som egen post under bundet eget kapital.

Reserveringen skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och skall inte påverka resultaträkningen. Detta gäller även vid ianspråktagande av medel.

Avsättning och lyft ur föreningens reparationsfond kommer följaktligen inte att ske via resultaträkningen. Detta får stor inverkan på de bokförda resultaten som i mycket större utsträckning kommer att variera mellan räkenskapsåren. Planerat underhåll möts inte i resultaträkningen med motsvarande uttag ur reparationsfonden. I gengäld belastar inte den årliga avsättningen resultatet.

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisade 2004 en vinst på 5 344 234 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	4 506 652
Avsättning till föreningens reparationsfond	-5 500 000
Lyft ur föreningens reparationsfond	1 263 236
Årets vinst	<u>5 344 234</u>
	5 614 122

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres

5 614 122
5 614 122



RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER		2004	2003
Bostadsrätter	Not 1	40 210 578	37 478 869
Hyreslägenheter	Not 2	3 436 492	3 339 058
Studentbostäder	Not 2	4 021 021	3 767 625
Lokaler	Not 3	9 850 486	10 026 555
Garage och parkeringsplatser	Not 4	6 645 513	5 967 782
Gemensamhetslokaler		102 150	50 400
Besöksparkering	Not 5	722 562	489 689
Biltvätt	Not 6	692 835	756 280
Kabel-tv		1 000 992	951 974
Internet		1 332 919	1 115 630
Försäljning hyreslägenheter		-	1 072 237
Försäljning övriga lägenheter		-	645 727
Övriga intäkter	Not 7	<u>517 360</u>	<u>248 355</u>
		68 532 908	65 910 181
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Förbrukningsavgifter			
Fastighetsel	Not 8	-3 324 924	-3 397 808
Fjärrvärme	Not 9	-10 272 857	-9 717 023
Vatten	Not 10	-1 832 214	-1 784 848
Sophämtning		<u>-1 207 441</u>	<u>-995 009</u>
		-16 637 436	-15 894 688
 Löpande underhåll			
Löpande underhåll	Not 11	<u>-8 310 596</u>	<u>-7 098 819</u>
		-8 310 596	-7 098 819
 Planerat underhåll			
Planerat underhåll	Not 12	-1 263 236	-4 162 028
Lyft ur föreningens reparationsfond		-	4 162 028
Avsättning föreningens reparationsfond		<u>-----</u>	<u>-7 000 000</u>
		-1 263 236	-7 000 000
 Övriga kostnader			
Tomträttsavgäld		-1 959 560	-1 959 560
Samfällighetsavgift	Not 13	-107 312	-
Fastighetsskatt	Not 14	-3 774 800	-3 037 700
Fastighetsförsäkring		-382 957	-411 110
Styrelse och revisionskostnader	Not 15	-365 649	-462 869
Förvaltning	Not 15	-3 339 054	-3 161 417
Fastighetsskötsel	Not 15	-4 334 591	-4 138 786
Transportmedel, maskiner, verktyg		-274 252	-361 060
Städning		-1 433 562	-1 418 009
Kabel-tv		-1 153 358	-1 041 394
Internet		-1 327 456	-1 102 760
Masthuggstorget	Not 16	-718 260	-
Externa tjänster	Not 17	-2 058 365	-1 460 478
Administration och övrigt	Not 18	<u>-1 471 016</u>	<u>-1 809 577</u>
		-22 700 192	-20 364 720
 Rörelseresultat före avskrivningar		19 621 448	15 551 954

RESULTATRÄKNING, forts

	2004	2003
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-6 201 073	-6 131 513
Avskrivningar maskiner och inventarier	<u>-940 592</u>	<u>-655 240</u>
	-7 141 665	-6 786 753
Rörelseresultat efter avskrivningar	12 479 783	8 765 201
Finansiella intäkter och kostnader		
Utdelning på andelar	176	7 500
Ränteintäkter	109 883	49 160
Räntekostnader	-7 285 792	-7 727 767
Räntebidrag	<u>40 184</u>	<u>40 184</u>
	-7 135 549	-7 630 923
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	5 344 234	1 134 278
Inkomstskatt	Not 19	
	_____ -	_____ -
ÅRETS RESULTAT	5 344 234	1 134 278

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2004-12-31	2003-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 20	241 249 140	245 960 014
Pågående ombyggnad	Not 21	5 871 865	1 664 869
Maskiner och inventarier	Not 22	2 584 083	2 133 814
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 23	<u>547 261</u>	<u>10 200</u>
		250 252 349	249 768 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		74 910	94 434
Övriga fordringar		458 448	81 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 24	1 250 156	1 815 795
Hyreslägenheter	Not 25	7 619 347	8 362 130
Kassa och bank	Not 26	<u>6 947 026</u>	<u>4 124 727</u>
		16 349 887	14 478 221
SUMMA TILLGÅNGAR		266 602 236	264 247 118
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		91 538 280	91 538 280
Upplåtelseavgifter	Not 27	5 195 982	-
Föreningens reparationsfond	Not 28	18 982 398	14 745 634
Fond för konstnärlig utsmyckning	Not 29	527 768	527 768
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 506 652	3 372 374
Avsättning till föreningens reparationsfond		-5 500 000	-
Lyft ur föreningens reparationsfond		1 263 236	-
Årets vinst		<u>5 344 234</u>	<u>1 134 278</u>
		121 858 550	111 318 334
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	Not 30	<u>128 723 270</u>	<u>138 814 271</u>
		128 723 270	138 814 271
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 185 929	6 511 535
Övriga kortfristiga skulder		412 674	371 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 31	<u>6 421 813</u>	<u>7 231 052</u>
		16 020 416	14 114 513
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		266 602 236	264 247 118
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		151 564 956	164 750 356
Ansvarsförbindelser			
FASTIGO		91 629	92 421

KASSAFLÖDESANALYS

	2004	2003
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 344 234	1 134 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 141 665	9 624 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 485 899	10 759 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	742 783	195 741
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	207 850	505 858
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	<u>1 905 902</u>	<u>-2 405 114</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 342 434	9 055 488
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 625 316	-10 763 707
Investeringar i finansiella tillgångar	<u>200</u>	<u>75 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 625 116	-10 688 707
Finansieringsverksamheten		
Ökning av grundavgifter	-	174 908
Ökning av upplåtelseavgifter	5 195 982	-
Amortering av låneskulder	<u>-10 091 001</u>	<u>1 212 286</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 895 019	1 387 194
Likvida medel		
Årets kassaflöde	2 822 299	-246 025
Likvida medel vid årets början	<u>4 124 727</u>	<u>4 370 752</u>
Likvida medel vid årets slut	6 947 026	4 124 727
Tilläggsupplysningar		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	109 883	49 160
Erlagd ränta	-7 370 027	-7 554 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	7 141 665	6 786 753
Förändring reparationsfond	<u>_____</u>	<u>2 837 972</u>
	7 141 665	9 624 725

NOTER MED 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

Nyanskaffningar 3-20 år

NOT 1 BOSTADSRÄTTER

Den 1 januari 2004 höjdes årsavgifterna med 6 % och utdebiteringen för värme med 10 kronor per kvadratmeter.

NOT 2 HYRESLÄGENHETER OCH STUDENTBOSTÄDER

Hyresförhandlingarna för 2004 gav en höjning av årshyrorna med i genomsnitt 9 %. Vissa hyror trappades upp till avtalad hyresnivå med höjningar per den 1 januari och den 1 juli. Detta medför att vi först 2005 ser den fulla effekten av höjningarna.

NOT 3 LOKALER

En högre vakansgrad under året förklarar den minskade intäkten jämfört med föregående år.

NOT 4 GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Den 31 december 2004 hade vi 255 lediga garageplatser att jämföra med föregående år då vi hade 236 lediga platser vid samma tid.

De interna garagehyrorna höjdes den 1 januari med 45 kr/mån till 425 kr/mån. Under året höjdes även samtliga externa hyror till 650 kr/mån. Dessa hyreshöjningar förklarar intäktsökningen trots viss ökad vakansgrad.

NOT 5 BESÖKSPARKERING

Intäktsökningen beror på att vi öppnat vårt nya besöksgarage på Andra Långgatan. Garaget har intäktsmässigt ännu inte nått budgeterad nivå. Intäkterna beräknas att öka efter det att pågående bygg- och uthyrningsprojekt slutförts.

NOT 6 BILTVÄTT

Vi höjde taxan 2004 från 25 kronor till 35 kronor. Om det är denna taxehöjning eller byggnadsarbetena på Andra Långgatan som inverkat negativt på intäkterna får framtiden utvisa.

NOT 7 ÖVRIGA INTÄKTER

Stora poster:	2004
Pantsättningsavgifter	125 905
Överlåtelseavgifter	76 770
Nycklar	58 701
Inkassokostnader/påminnelseavgifter	54 056
Återvunna hyresfordringar	87 346
Avyttring av traktorer	98 745
Övrigt	15 837
	517 360

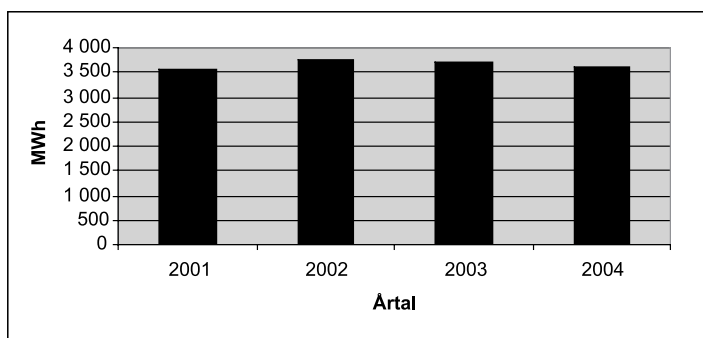
NOT 8 FASTIGHETSEL

Elförbrukningen har minskat med -2,6 % jämfört med föregående år. Även 2003 minskade förbrukningen med -2,6 % och är nu tillbaka på den nivå vi hade 2001.

Både elskatten och avgiften för elcertifikat höjdes 2004 vilket innebar en kostnadsökning på c:a 90 tkr.

Efter ett stämmobeslut 2002 upphandlar vi el som är märkt med "Bra miljöval". Vi garanteras på detta sätt leverans av el som lever upp till Svenska Naturskydds-föreningens kriterier för "Bra miljöval". Detta miljöval kostar 0,45 öre/kWh eller c:a 21 tkr per år.

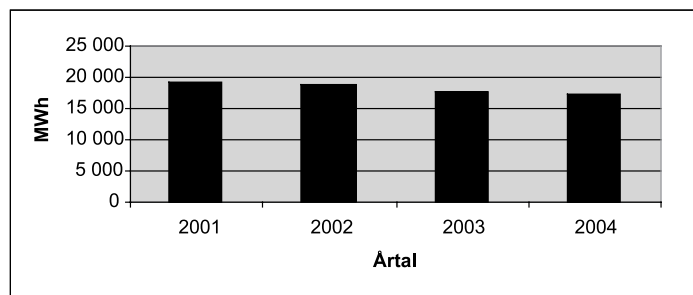
Den 1 maj 2003 infördes lagen om elcertifikat. Elcertifikatet syftar till att öka elproduktionen från förnyelsebara energikällor såsom vind, sol, biobränsle och vattenkraft. Avgiften för elcertifikat ligger på 2,95 öre/kWh vilket blir en kostnad på c:a 137 tkr per år.



NOT 9 FJÄRRVÄRME

Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2004 har vid en jämförelse med föregående år minskat med -0,3 %. Förbrukningen minskade 2003 med -6,6 %.

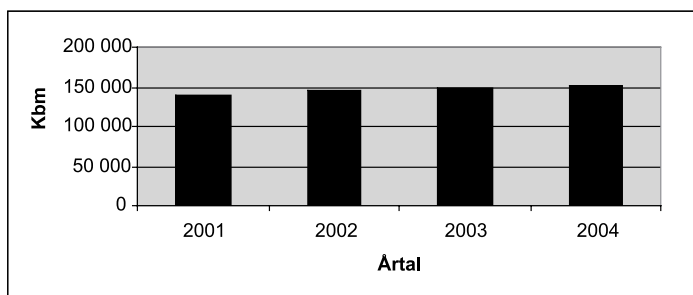
Kostnadsökningen förklaras av höjd taxa och energiskatt på 3,5 öre/kWh. Denna höjning motsvarar en kostnad på c:a 800 tkr.



NOT 10 VATTEN

Förbrukningen av vatten har ökat med 1,0 % jämfört med föregående år. 2003 ökade förbrukningen med 1,9 %.

Den fasta delen av taxan höjdes 2004 med 30 % medan den rörliga delen var oförändrad.



NOT II LÖPANDE UNDERHÅLL

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

Konton överstigande 300 000 kronor:	2004
Bostadsrätter	-988 743
Hysesbostäder	-400 901
Lokaler	-1 105 807
Tvättstugor	-366 505
Ventilation	-667 702
Fasad	-371 214
Hårdgjorda ytor	-362 082
Övrig utrustning	-544 951
Garage	-590 607
Övriga konton	<u>-2 912 084</u>
	-8 310 596

NOT 12 PLANERAT UNDERHÅLL

Planerat underhåll är underhåll som ingår i föreningens underhållsplan. Till detta underhåll görs årliga avsättningar.

	2004
Renovering entrépartier i ek	-1 059 760
Fasadrenovering Andra Långgatan 44-48	<u>-203 476</u>
	-1 263 236

NOT 13 SAMFÄLLIGHETSAVGIFT

Avser avgift till Masthuggsterrassens samfällighetsförening som föreningen är medlem i. Samfällighetsföreningen förvaltar hiss, trappa och terrass.

NOT 14 FASTIGHETSSKATT

Vårt taxeringsvärde för 2004 har sänkts med 108.000.000 kronor i samband med omprövningen av vår värdeområdesplacering. Trots denna sänkning har vi i samband med den förenklade fastighetstaxeringen fått ett höjt taxeringsvärde. Det nya taxeringsvärdet 2004 ligger på 712.000.000 kronor att jämföras med 2003 års omräknade taxeringsvärde på 579.690.000 kronor.

Riksdagen har beslutat att dämpa uttaget av fastighetsskatt vid höjda taxeringsvärden. Höjningen av taxeringsvärdet 2004 skall fördelas lika mellan de år som återstår fram till nästa fastighetstaxering om tre år.

NOT 15 STYRELSE OCH PERSONALKOSTNADER

	2004	2003
Medeltalet anställda	15 st	14 st
Kvinnor	20%	19%
Män	80%	81%
Löner och ersättningar		
Styrelsearvode	-167 401	-186 303
Föreningsvald revisor	-12 208	-10 652
Övriga anställda	<u>-4 401 537</u>	<u>-4 211 252</u>
	-4 581 146	-4 408 207
Sociala kostnader	-1 600 234	-1 528 159
Pensionskostnader	<u>-412 694</u>	<u>-414 434</u>
	-6 594 074	-6 350 800

Angivna löner och ersättningar inkluderar 2 säsongsarbetare under två månader och 13 ungdomar som under sommaren arbetade i tre veckor var hos föreningen. De är dock inte inräknade i medeltalet anställda.

Sjukfrånvaro

De anställdas samlade ordinarie arbetstid under året uppgick till 29 770 timmar. Sjukfrånvaro uppgick till 3,0 % av ordinarie arbetstid.

Vi hade ingen långtidssjukfrånvaro under året, d.v.s. sjukfrånvaro som pågått under en sammanhängande tidsperiod av 60 kalenderdagar eller mer.

NOT 16 MASTHUGGSTORGET

Avser föreningens andel i upprustningen av Masthuggstorget och Andra Långgatan.

NOT 17 EXTERNA TJÄNSTER

Stora poster:	2004
Ventilationskontroll	-50 371
Besiktningkostnader	-58 723
Bevakning	-340 953
Hisserviceavtal	-378 329
Driftsövervakning	-54 000
ADB	-243 326
Konsultarvoden	-594 099
Juridiska arvoden	-146 553
Övrigt	-192 011
	-2 058 365

NOT 18 ADMINISTRATION OCH ÖVRIGT

Stora poster:	2004
Leasing av inventarier	-54 495
Kontorsmöbler	-45 802
Data	-92 841
Annonsering	-197 879
Tele	-186 266
Avisering	-44 201
Årsredovisning	-100 842
Masthuggsnytt	-224 592
Inkassokostnader	-46 943
Konstaterade hyresförluster	-98 490
Övrigt	-378 665
	-1 471 016

NOT 19 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 outnyttjade underskott från tidigare år. Detta gör att föreningen inte behöver betala inkomstskatt för 2004.

Ett överskott medför inkomstskatt på 28 %.

Inkomstdeklaration	2004	2003
Skattemässig intäkt	12 264 891	7 800 217
Outnyttjat underskott	<u>-104 766 712</u>	<u>-112 566 929</u>
Underskott	-92 501 821	-104 766 712

NOT 20 BYGGNADER OCH MARKANLÄGGNINGAR

Akkumulerade anskaffningsvärden:	2004-12-31	2003-12-31
Vid årets början	308 493 445	297 351 170
Årets anskaffningar	1 490 199	11 142 275
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-62 533 431	-56 401 918
Årets avskrivningar	<u>-6 201 073</u>	<u>-6 131 513</u>
	241 249 140	245 960 014
Taxeringsvärde:	2004	2003
Byggnader bostäder	358 000 000	368 560 000
Byggnader lokaler	88 000 000	77 290 000
Mark bostäder	236 000 000	112 880 000
Mark lokaler	<u>30 000 000</u>	<u>20 960 000</u>
	712 000 000	579 690 000

NOT 21 PÅGÅENDE OMBYGGNAD

Pågående arbeten resultatavräknas eller aktiveras i takt med färdigställande.

	2004-12-31	2003-12-31
Masthuggsterrassen (trappa och hiss)	-	430 940
Sophantering (transport, arbetsmiljö)	-	28 673
Masthuggsliden (belysning, trappor)	892 855	892 855
Fasad Andra Långgatan 44-48	1 110 951	125 791
Ombyggnad lägenheter	2 615 736	-
Ombyggnad lokaler	473 200	25 500
Fjällgatans besöksgarage (belysning)	244 291	161 110
Fönsterrenovering	500 000	-
Orienteringstavlor	<u>34 832</u>	=
	5 871 865	1 664 869

NOT 22 MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden:	2004-12-31	2003-12-31
Vid årets början	8 316 989	7 755 843
Utrangering av traktorer	-384 873	-
Årets anskaffningar	1 390 860	561 146
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-6 183 175	-5 527 934
Utrangering av traktorer	384 873	-
Årets avskrivningar	<u>-940 591</u>	<u>-655 241</u>
	2 584 083	2 133 814

NOT 23 ANDELAR

Föreningens medlemskap i Fonus upphörde den 30 juni 2004.

	2004-12-31	2003-12-31
Fonus (1 andel)	-	200
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC	10 000	10 000
Masthuggsterrassens samfällighet	<u>537 261</u>	=
	547 261	10 200

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPLUPNA INTÄKTER

	2004-12-31	2003-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	401 985	382 957
Internet	-	313 035
Kabel tv	280 180	260 143
Tomträttsavgäld	489 890	489 890
SBC	17 450	17 450
Övrigt	42 948	44 909
Upplupna intäkter		
Fastighetsskattefordran	-	307 411
Lönebidrag	12 645	-
Räntebidrag	<u>5 058</u>	=
	1 250 156	1 815 795

NOT 25 HYRESLÄGENHETER

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt 55 lägenheter. Vid bokslutet var 66 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 7 619 347 kronor. Under året har 6 st lägenheter sålts med bostadsrätt. Se även not 27.

NOT 26 KASSA OCH BANK

	2004-12-31	2003-12-31
Handkassa	45 952	15 918
Parkerings- och tvättautomater	227 483	76 970
Postgiro	2 511 858	3 068 861
Nordbanken	4 160 047	962 126
FöreningsSparbanken	1 686	852
	6 947 026	4 124 727

NOT 27 UPPLÅTELSEAVGIFTER

Föreningen har under året sålt 6 hyreslägenheter med bostadsrätt. Försäljningarna specificeras nedan. Se även not 25.

Som vi beskrivit i förvaltningsberättelsen bokfördes försäljningar av hyreslägenheter tidigare i resultaträkningen. Detta förklarar varför vi inte har jämförelser med 2003.

Försäljning av hyreslägenheter	2004	2003
Likvid	6 625 000	-
Avskrivning anskaffningskostnad	-742 783	-
Ombyggnadskostnad	-427 856	-
Försäljningskostnad	-258 379	-
	5 195 982	-

NOT 28 FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

Som framgår av förvaltningsberättelsen har bokföringsnämnden ändrat sina allmänna råd avseende redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Avsättningar till och lyft ur föreningens reparationsfond sker framgent via balansräkningen.

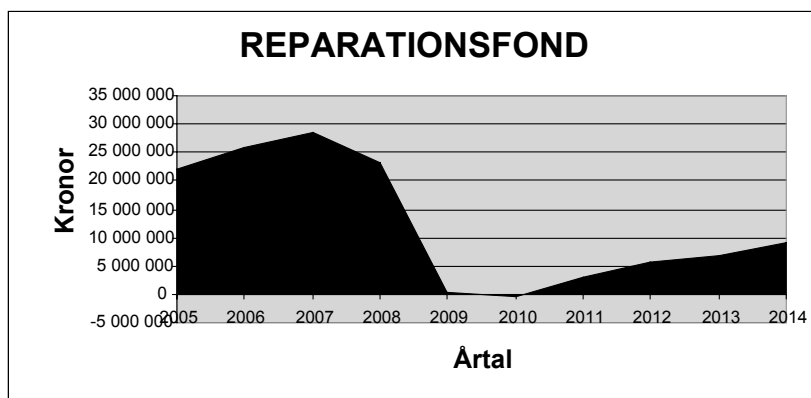
Föreningens reparationsfond har i enlighet med de allmänna råden flyttats till bundet eget kapital.

	2004-12-31	2003-12-31
Behållning vid årets början	14 745 634	11 907 662
Avsättning	5 500 000	7 000 000
Lyft ur föreningens reparationsfond	-1 263 236	-4 162 028
	18 982 398	14 745 634

Som framgår enligt ovan har under 2004 avsättning till reparationsfonden skett med 5 500 000 kronor. Enligt underhållsplanen avsätts 4 500 000 kronor 2005 och herefter 3 750 000 kronor årligen.

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 29 FOND FÖR KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

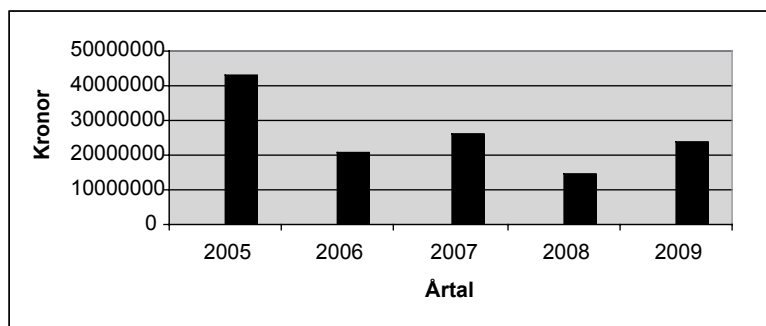
	2004-12-31	2003-12-31
Behållning vid årets början	527 768	527 768
Avsättning föregående års vinst	=	=
	527 768	527 768

NOT 30 INTECKNINGSLÅN

	2004-12-31	2003-12-31
Spintab	9 448 270	9 500 271
Nordea	67 453 600	77 492 600
Stadshypotek	<u>51 821 400</u>	<u>51 821 400</u>
	128 723 270	138 814 271

Genomsnittlig räntesats:	5,31%	5,50%
Genomsnittlig bindningstid:	2,0 år	2,7 år
Låneomsättning 2005:	42 916 200	
Planmässiga amorteringar 2005:	212 450	

Nedanstående diagram visar framtida lånekonverteringar.



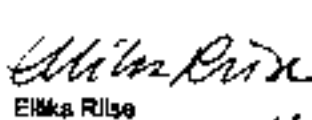
NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER

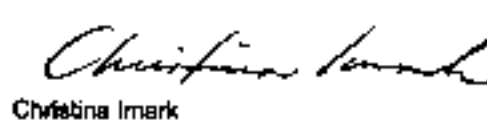
	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna kostnader		
Upplupna utgiftsräntor	485 769	550 031
Upplupna driftskostnader	290 640	1 371 381
Upplupna löner, sociala avgifter, löneskatt	333 597	298 746
Fastighetsskatteskuld	257 759	-
Övriga upplupna kostnader	423 030	385 331
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>4 631 018</u>	<u>4 625 563</u>
	6 421 813	7 231 052

Göteborg den 10 mars 2005

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET


Ingermar Albertsson


Eilika Riise


Christina Imerk


Patrik Jonsson


Ingvald Jätby

Vår revisionsberedelse har avgivits den 10 mars 2005


Hans Olsson
Revisor


Thomas Beltrage
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 räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. 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 felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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, årsredovisningslagen 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 för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 mars 2005



Hans Olsson
Revisor



Thomas Belfrage
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

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, leverantörsskulder, 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 för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

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

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 i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att vara ett av de bästa bostadsområdena i Göteborg och bidra till en levande stadsmiljö.
- Att via långsiktig teknisk och ekonomisk planering säkerställa teknisk hög standard och god ekonomi samt fortlöpande fastighetsförädling.
- Att den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk-, administrativ- och teknisk förvaltning samt fastighetsservice.
- Att föreningen i egenskap av hyresvärd skall erbjuda hyresobjekt med god standard.
- Att föreningen skall ha en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet.
- 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

Upplåtelseformer

- Att som komplement till upplåtelse med bostadsrätt, 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.

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 stödja aktiviteter i syfte att skapa trivsel och samhörighet.

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.

Förvaltning

- Att förvaltningen skall verka för både kostnadseffektivitet och kvalitets-tänkande i samband med drift samt vid upphandling av entreprenader, varor och tjänster.
- Att utveckla skötselkvalitén i syfte att uppnå och upprätthålla en synligt god skötsel av området.
- Att hålla hyresnivåer som är marknads- eller bruksvärdesmässiga.
- Att aktivt verka för en hög uthyrningsgrad.

- Att föreningen skall verka för en god arbetsmiljö för anställd personal.
- Att via god tillgänglighet och 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.

Medlemsdemokrati

- Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor.
- Att via gårdsombud och arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att vid behov via rådgivande medlemssenkäter kunna fatta väl förankrade beslut.
- Att uppmuntra medlemmarna till att löpande inkomma med förslag och synpunkter.

Information

- Att via föreningsstämmor, informationsmöten, årsredovisning, informationspärm, Masthuggsnytt, informationsbrev och Internet föra ut viktig information om föreningen och dess verksamhet.

Miljö

- Att upprätta och årligen revidera miljöpolicy.

Etik

- Att de fastställda etiska riktlinjerna efterlevs.





DAGORDNING FÖR ÅRSMÖTE

- 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.

