




BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET

årsredovisning

BRF MASTHUGGET 98/99

DAGORDNING

- a Stämmans öppnande
- b Fastställande av röstlängd
- c Val av stämмоordförande
- d Val av stämमosekreterare
- e Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f Val av rösträknare
- g Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i Framläggande av revisorernas berättelse
- j Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k Beslut om resultatdisposition
- l Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- 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

BEGREPP

Bostadsrättsförening

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

Årsredovisning

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

1) Förvaltningsberättelsen

redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse.

2) Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och utgifter under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna utgifterna 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 (fordringar, kontanter mm). Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel. Notförklaringarna kompletterar siffermaterialet i resultat- och balansräkningen.

4) Revisionsberättelsen

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

Omsättningstillgångar

Skall i allmänhet kunna förvandlas till pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar

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

Kortfristiga skulder

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Likviditet

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

Avskrivning fastigheter

Avskrivningar av föreningens fastigheter på grund av ålder och nyttjande måste ske. I not till balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens start.

Avskrivning inventarier

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaden för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Föreningens reparationsfond

Till denna fond avsätts belopp som styrelsen budgeterar varje år. Ur fonden tas erfoderliga medel för årets reparations- och underhållsarbeten. Avsikten är att fondens behållning skall täcka kommande större underhållsbehov. Avsättningen anpassas därför varje år i samband med budgetarbetet till konstaterade kostnadsökningar och reparationsbehov.

Räntebidrag

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan marknadsränta och garanterad ränta och som regleras via det statliga bostadslånet.

Ställda pantar

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. Pantbrev utfärdas av tingsrätten.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom 6 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 en bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själva vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Använd den möjligheten!

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Masthugget får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 juli 1998 – 31 december 1999.

Verksamhetsåret omfattar 18 månader på grund av förändring av räkenskapsår till kalenderår.

Vid ordinarie föreningsstämma den 24 november 1998 deltog 163 (122) medlemmar och vid ajournerad årsstämma den 26 november 1998 deltog 63 (103) medlemmar.

Till ordförande för föreningen valdes Lillemor Svensson och till ordinarie ledamöter omvaldes Lillemor Svensson, Håkan Carlsson och Ulla Warodell, samtliga på två år. Till styrelsesuppleanter omvaldes Gunnar Eriksson och Cenap Turunc, båda på två år.

Till ordinarie föreningsrevisor omvaldes Margareta Jansson och till revisorssuppleant valdes Hans Olsson, båda på ett år.

Till auktoriserad revisor utsågs revisionsbyrån KPMG Bohlins AB.

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Styrelseledamöter

Lillemor Svensson, ordförande
Håkan Carlsson, vice ordförande
Anna-Karin Eriksson, sekreterare
Karl-Åke Hansen, vice sekreterare
Raymond Andersson, ledamot
Ulla Warodell, ledamot

Riksbyggens representanter:

Ulf Jacobsson, ledamot

Avgående styrelseledamöter

Raymond Andersson
Karl-Åke Hansen
Anna-Karin Eriksson

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen utsågs Ingemar Albertsson, Åke Strand, Jerre Öhlund och Claudia Martini-Linger.

Revisor

Margareta Jansson

Styrelsesuppleanter

Lone Lumbye Jansson
Gunnar Eriksson
Turunc Cenap
Göran Gunnarsson

Sture Svensson, tom 1999-08-30
Kenneth Ljungqvist, from 1999-09-01

Avgående styrelsesuppleanter

Lone Lumbye Jansson
Göran Gunnarsson

Revisorssuppleant

Hans Olsson

Detaljgranskning av föreningens räkenskaper har utförts av revisionsbyrån KPMG Bohlins AB och de har som huvudansvarig anmält auktoriserade revisorn Lars Widell.

STYRELSE

REVISORER

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. På dessa tomter har under åren 1967-72 uppförts fastigheter som idag fördelar sig med bostäder med sammanlagt 1 050 lägenheter med en total lägenhetsyta av 79 466 kvm och lokaler till en sammanlagd yta av 18 334 kvm, varav föreningslokaler med 1 436 kvm och 119 (100) studentbostäder med en total yta av 3 625 kvm (3 004) samt garage inrymmande 1 460 bilplatser.

Föreningens fastigheter är belägna på följande adresser:

Andra Långgatan 44-48	Mattssonsliden 2-28
Fjällgatan 11-29	Masthuggsliden 10-22
Fyrmästaregången 2-20	Rangströmsliden 1-7
Klamparegatan 3-17	Repslagaregatan 2
Klingners Plats	Skepparegången 2-30
Klostergången 1-13	Vaktmästaregången 1-13, 2-18

Lägenhetsfördelning

8	1 rum och kokskåp	233	3 rum och kök
82	1 rum och kokvrå	198	4 rum och kök
121	1 rum och kök	95	5 rum och kök
21	2 rum och kokvrå	11	6 rum och kök
281	2 rum och kök		

Föreningen har garage med infart på adresser:

Andra Långgatan 48	Klamparegatan 3
Fjällgatan 17	Repslagaregatan 2
Kjellmansgatan 28	

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 162 (118) lägenhetsöverlåtelse ägt rum inom föreningen vilket motsvarar 15,4 % (11,2 %) av lägenhetsbeståndet.

Hyresrätt

Antal lägenheter upplåtna med hyresrätt var vid årsskiftet 87.

Städbetjäning

Föreningen har under verksamhetsåret haft avtal om städning i fastigheterna med Vinga Städ AB.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet uppgår för perioden 980701-981231 till 330 846 000 kr varav byggnadsvärdet är 266 700 000 kr och markvärdet är 64 146 000 kr. Taxeringsvärdet för perioden 990101-991231 uppgår till 333 471 000 kr varav byggnadsvärdet är 268 926 000 kr och markvärdet är 64 545 000 kr.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Folksam med fullvärdesgaranti. Försäkringen regleras med index och omfattar bl.a. brand-, vattenlednings-, maskinskada, inbrott och all-riskkada, hyresförluster, ansvar och rättskydd, förmögenhetsskada, olycksfall samt sanering.

Administration, teknisk och ekonomisk förvaltning

Föreningen ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning med egen anställd personal. Antalet anställda uppgick till sammanlagt 15 personer.

Förvaltningen har för att förstärka de administrativa rutinerna anlitat konsultbistånd för den ekonomiska delen med 977 000 kr och för datasystemet med 324 000kr.

En ny förvaltningsorganisation är planerad för innevarande verksamhetsår som bl.a. innebär att föreningen anställer en ekonom som övertar funktionen som tidigare konsulter haft.

Kostnadsbokförda löner inklusive sociala avgifter

5 580 600 kr för 98/99 medför 310 000 kr /mån (18 mån)

3 361 094 kr för 97/98 medför 280 000 kr/mån (12 mån)

Arbetsgivarorganisation

Föreningen är ansluten till FASTIGO med en ansvarsförbindelse av 40 394 kr. Denna ansvarsförbindelse utlöses i händelse av att FASTIGO så kräver vid t.ex. strejk eller lockout.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 36 (27) styrelsesammanträden och 9 (0) arbetsutskottsmöten. Därtill har styrelsen hållit 3 informationsmöten, 2 extrastämor, 8 "öppet hus" med representanter för styrelsen samt deltagit i möten med föreningens arbetsgrupper.

Styrelsen har under året uppmärksammat brister i den interna kontrollen vilket också påpekats av föreningens revisor i samband med den löpande granskningen. Styrelsen har vidtagit ett antal åtgärder i syfte att undanröja dessa brister.

Den tidigare förvaltningschefen har entledigats med omedelbar verkan och en ny förvaltningschef har rekryterats. En ekonomiansvarig skall rekryteras innevarande år och ett nytt ekonomisystem har upphandlats.

Ersättning till styrelsen exklusive skatt och sociala avgifter uppgår till

349 605 kr för 98/99 medför 19 400 kr/mån (18 mån)

254 792 kr för 97/98 medför 21 200 kr/mån (12 mån)

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Bokslutet visar ett överskott på 526 790 kr. Styrelsen anser det viktigt att här poängtera att det är främst överskott från lägenhetsförsäljningen och minskade ränteutgifter som ger denna vinst. Detta har gett till resultat att några avgiftsökningar inte skett under flera år.

På sikt kommer de extraordinära intäkterna från försäljning av lägenheterna att upphöra. Dessa intäkter skall förhoppningsvis uppvägas av successivt ökade intäkter genom ombyggnation och uthyrning av föreningens kommersiella lokaler.

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt sammanlagt 34 lägenheter och vid bokslutet var det 87 lägenheter kvar till ett bokfört värde av 9 800 234 kr.

Räntenivåerna har nått en låg nivå vilket innebär att vi inte kan förvänta oss fortsatt minskade ränteutgifter.

Elavtal med Göteborgs Energi har tecknats för perioden 990801-001231 för fastighetsabonnemanget som medför en minskad kostnad av ca 400 tkr/år.

De stora kommande osäkra utgifterna är dels föreningens tomträttsavgäld som skall villkorsändras under 2004 dels det under våren 2000 aviserade betänkandet som eventuellt kan ge effekter på fastighetsskatten för Brf Masthugget.

Underhåll för verksamhetsåret 98/99

Styrelsen har för det gångna verksamhetsåret haft en fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och egendom. Årets underhållskostnader uppgår till 17 319 540 kr (9 319 634). Föreningens kostnader för underhåll har under verksamhetsåret ökat. Underhållet sker både periodiskt och löpande. De aktiviteter som styrelsen bedömer vara av intresse för medlemmarna att följa benämns som projekt. Nedan följer en kort beskrivning av årets projekt och rapportering om dess resultat.

Projekt 9801, Källsortering

Arbetet med införande av källsortering i området påbörjades under året men avbröts på grund av att medlemmar begärde en extra stämma angående föreningens sophantering. Årsstämman beslutade om att tillsätta en arbetsgrupp för att utreda och framlägga förslag om hur sophanteringen skulle bedrivas.

De kontroversiella frågorna var främst om och hur sopnedkassen skulle användas samt om kompostering skulle ske i egen regi eller om biologiskt avfall skulle transporteras till extern anläggning. Arbetet var inte avslutat 31 dec 1999. Extrastämman avhölls 23 februari 2000 där beslut togs att sopsortering skulle ske av två fraktioner (restavfall och biologiskt avfall) i sopnedkassen och att övrig sortering tills vidare ske via kommunens återvinningsplatser.

Projekt 9802, Studentbostäder

Den 1 augusti 1999 stod 19 nya studentlägenheter färdiga på Masthuggsterrassen. Total kostnad för dessa uppgick till 6,4 Mkr.

Projekt 9803, Lokaler Fjällgatan och Masthuggsterrassen

Arbete under verksamhetsåret har resulterat i att föreningen har utarbetat ett långsiktigt lokalprogram med avseende på eventuell ombyggnation och uthyrning. Programmet syftar till att skapa och säkerställa en grundläggande helhetssyn vad gäller föreningens fastighetsbestånd.

Projekt 9804, Brf-entré/Masthuggstorget

Ett antal möten har avhållits med stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och Platzer AB. Ärendet är fortfarande under behandling.

Projekt 9805, Datorisering för bättre inomhusklimat

Förvaltningen har under året anlitat en konsult som arbetat fram en principlösning, upphandlingsunderlag samt tagit in anbud. I samband med chefsbytet på förvaltningen beslöts att senarelägga upphandlingen.

Ny teknik inom området har under tiden utvecklats vilket har förändrat strategin från förvaltningen. Ny upphandling förväntas ske under innevarande år.

Projekt 9806, Traktor

Ny traktor är upphandlad som till största delen används för arbeten inom trädgård samt snöskottning.

Projekt 9807, Hissrenovering

Arbetet fortgår enligt plan.

På Fyrmästargången 2-20 och Klostergången 1-13 skall 17 hissar vara klara 30 juni 2001 och på Vaktmästaregången 1-16 skall 14 hissar vara klara 30 juni 2002.

Projekt 9808, Gårdsrenovering

Klostergångens gård som planerades att renoveras under budgetåret har inte blivit utförd enligt plan. Projektering är genomförd och arbetet beräknas utföras innevarande år.

Andra insatser som gjorts under budgetåret:

- * Rensning av avloppsstammar på Mattssonsliden 8-16, Masthuggsliden 10-16, och lokaler Andra Långgatan 44-48, 219 tkr
- * Förbättrad belysning i området, 350 tkr.
- * Renovering av Mattssonslidens gårdar, 1,8 Mkr
- * Energi och fastighetservice innehållande rengöring av ventilation, besiktning, Jetasmetod och asbestsanering, 2 8 Mkr
- * Renovering av hyreslägenheter, 496 tkr.
- * Utbyte av låssystemet har fortsatt, 721 tkr.
- * Oförutsedd renovering av ytskikt Masthuggsterrassen, 149 tkr
- * Målning av fönster, balkonger, trapphus och tvättstugor följer plan.
- * Renovering garage samt av garageportar på Andra Långgatan och Kjellmansgatan.
- * Genomgång av garageavtal är genomförd och parkeringsbevakning är förstärkt i garage och på parkeringsplatser

Underhåll för verksamhetsåret 2000

För det innevarande verksamhetsåret planeras och pågår olika projekt såsom:

Förvaltningen utreder och planerar för att successivt införa källsortering via sopnedkassen. Fortsatt ombyggnad av lokaler till bostäder på Mattssonsliden/Masthuggsterrassen planeras. Gårdsrenovering och ett nytt tätskikt på Klostergångens gård ska genomföras. Datorisering som styr reglering av värme och varmvatten ska genomföras under året. Rensning av ventilationskanaler fortsätter under året liksom rengöring av avloppsstammar.

Processen med att förbättra föreningens entré vid Masthuggstorget fortsätter liksom renovering av föreningens fastigheter på Andra Långgatan och på Masthuggsterrassen. Även uppfräschning av den inre miljön i källare, garage och trappuppgångar ska genomföras.

Underhåll och projekt i framtiden

Föreningen har en underhållsplan där alla planerade åtgärder för ca 10 år framåt är med. Planen uppdateras varje år i samband med budget. För gårdarna finns en fastställd plan som medför renovering vart 10-12 år.

För de kommande fem åren beräknas avsättningen till föreningens reparationsfond uppgå till 6,9 Mkr/år.

Större inplanerade underhåll och projekt för femårsperioden:

- Energiövervakning
- Sophantering
- Fortsatt hissrenovering
- Trappor, hissar och stråket genom området
- Valvförstärkning och nytt tätskikt Klamparegatans nedre gård
- Upphandling och uppgradering inom It-området
- Renovering av trapphus och tvättstugor
- Avloppsrengöring
- Asbestsanering
- Förbättrat underhåll garage och p-platser

Gårdsombud

För de boendes intresse och engagemang av frågor som t.ex. uteplatser och växtlighet finns gårdsombud för varje gård och en gårdsombudsansvarig person i styrelsen. Gårdsombuden utför en betydelsefull insats för allas trivsel. Gårdarna är indelade i fem områden.

Gårdsombuden har haft sju möten. Trädgårdsmästaren deltar i arbetet och har i år färdigställt en trädvårdsplan till gårdarna.

Aktiviteter

Masthuggets Dag firades inte under året eftersom engagemanget för genomförandet inte var tillräckligt stort.

Andra föreningsaktiviteter finns i aktivitetshuset på Masthuggsterassen, den innefattar bl.a. vävstuga, snickerilokal, bordtennisbord samt ett antal andra utrymmen till bl.a. ungdomar som trummar, författare och konstnärer.

I Masthuggets Hus har föreningens medlemmar haft privata fester och diverse olika föreningsaktiviteter såsom t.ex. akvarellkurser och gymnastik.

Under hösten delades en informationspärm ut till samtliga boende.

Pärmen innehåller all grundinformation som kan behövas för den som bor i området. Tanken är att pärmen ska leva vidare och utvecklas och bli ett levande och användbart uppslagsverk för alla boende i området.

Föreningens arbetsgrupper

Föreningen har arbetsgrupper för att utveckla och tillvarata medlemmarnas olika intresseområden. Arbetsgrupperna har en fastställd målsättning och vid behov budget. En kontaktperson från styrelsen ingår.

Sophanteringsgrupperna

Under verksamhetsåret har två arbetsgrupper tagit fram olika förslag på hur vi skall hantera våra sopor i området. Två olika förslag lades fram för en extra stämma i februari 2000. Beslutet blev att vi i nuvarande sopedkast skall införa ett mekaniskt sorteringsystem för både restavfall och biologiskt avfall. Förvaltningen kommer under året att begära in anbud på ett lämpligt system.

Miljögrupp

Miljögruppen har under verksamhetsåret haft 12 möten. Mesta arbetet har ägnats åt trafikmiljön runt vårt område, ett antal skrivelser har lämnats till Trafiknämnden och Trafikkontoret med förslag om hur trafiken på Fjällgatan kan minskas. Miljögruppen bevakar och följer ärendet på Trafikkontoret.

Kabel-TV

Under hösten 1999 har föreningen tecknat ett tvåårsavtal med Sweden On Line gällande distribution och underhåll av föreningens kabel-TV-anläggning. Den relativt korta avtalstiden sammanhänger med den snabba utveckling som förväntas av digital-TV.

Inom föreningen finns en arbetsgrupp som tillsammans med styrelsens representant diskuterar ändringar och önskemål angående programverksamheten med leverantören. Under året har utbudet utökats med två minoritetskanaler.

Internet

Föreningen har under budgetåret blivit bredbandsuppkopplad till Internet, via kabel-TV-nätet. Antalet abonnenter närmar sig 300 st.

Antalet är glädjande nog mer än beräknat, vilket medför att vi under innevarande budgetår måste bygga ut kapaciteten.

Estetiska gruppen

Föreningen har sedan 1997 ett estetiskt råd, för närvarande 3 personer, som har till huvuduppgift att vara rådgivande instans för styrelse och förvaltning vad gäller föreningsgemensamma interiörer och exteriörer.

Masthuggsnytt

Föreningens egen tidning har utkommit regelbundet sedan 1986. Under verksamhetsåret utgav tidningen sex ordinarie nummer och ett specialnummer med motioner inför årsstämman.

TV-Masten

Medlemmarnas intresse har minskat under verksamhetsåret och arbetsgruppen kommer att upphöra eller omstruktureras.

Händelser efter verksamhetsårets utgång

En ny ordinarie förvaltningschef har tillsatts. Därtill pågår tillsättning av en tjänst som ekonomiansvarig för föreningens ekonomihantering. Föreningen har upphandlat ett nytt ekonomi- och fastighetssystem som effektiviserar hanteringen från och med innevarande år.

En extrastämma om föreningens sophantering ägde rum 23 februari 2000.

Framtida utveckling

Styrelsen har genom omorganisation och tillsättning av ny förvaltningschef säkerställt att föreningen effektivt kan arbeta mot uppställda mål. Särskilt fokus kommer att ske på ekonomihanteringen.

Ett mål är att vårt område ska vara ett av de bästa bostadsområdena i Göteborg samt att vår förening ska vara en attraktiv och kundorienterad lokaluthyrare.

Konkret ska föreningens entréer, speciellt den norra vid Masthuggstorget, och gångstråk vara fräscha och tydligt upplysta. Likaså ska föreningens fasader vad gäller garageinfarter, Andra Långgatan och murar renoveras.

Styrelsen har formulerat ett mål avseende boendet. "Den som bor här skall veta att husen och området sköts och underhålls så att det därigenom är ett attraktivt område att bo i. Ambitionen är inte att erbjuda de lägsta avgifterna utan att man istället får mycket för pengarna".

Årets resultat

Den ekonomiska redogörelsen visar att verksamheten gett ett överskott på 526 790 kr.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att 100 000 kr av årets överskott avsätts till föreningens fond för konstnärlig utsmyckning, så att denna tillsammans med förra årets avsättning kommer att utgöra 150 000 kr.

Styrelsen föreslår att resterande del av årets överskott, 426 790 kr, jämte tidigare års balanserade överskott på 1 407 257 kr, sammantaget ett överskott på 1 834 047 kr, balanseras i ny räkning.

**RESULTAT-
RÄKNING**

	98 07 01 99 12 31	97 07 01 98 06 30
INTÄKTER		
Årsavgifter bostäder	47 901 774	32 282 264
Medlemmarnas reparationsfond	-228 422	-456 843
Hyseslägenheter	2 003 014	1 558 036
Hyror studentbostäder	4 248 723	2 719 978
Hyror lokaler	8 835 801	6 680 560
Hyror p-platser och garage	7 531 818	4 507 784
Biltvätt och p-automater	1 071 056	709 211
Bränsleavgifter	11 115 228	7 465 827
Kabel-tv och internet	1 822 111	714 102
Övriga intäkter	1 092 172	530 930
	85 393 276	56 711 849
RÖRELSEKOSTNADER		
Förbrukningsavgifter		
Uppvärmning	-11 510 768	-7 600 184
Vatten	-2 142 782	-1 794 880
El	-3 390 050	-2 417 526
Sophantering	-1 181 645	-725 844
	-18 225 245	-12 538 434
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	-6 924 451	-4 102 781
Övriga förbrukningskostnader	-1 054 840	-443 361
	-7 979 291	-4 546 142
Periodiskt underhåll		
Periodiskt underhåll	-10 395 089	-5 216 853
Uttag ur föreningens reparationsfond	10 395 089	4 868 695
Avsättning till föreningens reparationsfond	-8 560 673	-7 384 080
Avsättning till fond konstnärlig utsmyckning	-50 000	-
	-8 610 673	-7 732 238
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	-2 939 339	-1 959 560
Fastighetsskatt	-7 076 075	-4 520 281
Fastighetsförsäkring	-344 572	-326 435
Fastighetsskötsel	-7 062 700	-3 683 428
Städning	-1 787 753	-903 239
Förvaltning	-3 221 543	-1 884 410
Styrelse och revisionsarvoden	-768 133	-670 770
Kabel-tv och internet	-2 702 350	-1 047 523
Administration och övrigt	-5 142 396	-3 116 431
	-31 044 860	-18 112 077
Rörelseresultat före avskrivningar	19 533 207	13 782 958

	98 07 01 99 12 31	97 07 01 98 06 30
AVSKRIVNINGAR		
(Not 1)		
Maskiner och inventarier	-731 932	-329 667
Byggnader och markanläggningar	-7 285 371	-3 958 283
	-8 017 303	-4 287 950
Rörelseresultat efter avskrivningar	11 515 905	9 495 008
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Utdelning på andelar	4 500	4 500
Vinst vid försäljning lägenheter	1 380 979	2 182 102
Ränteintäkter	354 140	574 890
Räntekostnader	-14 208 053	-11 862 239
Räntebidrag	1 027 285	526 140
Övriga finansiella kostnader	-30 737	-1 407
	-11 471 886	-8 576 014
EXTRAORDINÄRA INTÄKTER		
Återbetald fastighetsskatt	-	2 082 810
Restitution av fastighetsskatt	-	456 316
Skattereduktion	482 772	1 154 223
	482 772	3 693 349
Resultat före bokslutsdispositioner	526 790	4 612 343
Bokföring av bostadslån mm	-	-463 000
Extra nedsättning bostadslånepost	-	-3 109 743
	-	-3 572 743
ÅRETS VINST	526 790	1 039 600

**BALANS-
RÄKNING**

		1999 12 31	1998 06 30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar	(not 3)	75 200	75 200
Maskiner och inventarier	(not 1, 4)	3 915 423	3 523 651
Byggnader och markanläggningar	(not 1, 5)	237 789 260	232 767 490
		241 779 882	236 366 341
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	(not 2)	10 772 078	12 870 990
Avgifts- och hyresfordringar		249 932	283 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 221 501	1 340 744
Hyreslägenheter	(not 8)	9 800 234	10 597 360
Övriga fordringar		682 073	1 260 128
		22 725 818	26 352 866
SUMMA TILLGÅNGAR		264 505 700	262 719 207
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		91 201 010	91 201 010
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 407 257	367 655
Årets vinst		526 790	1 039 600
Summa eget kapital		93 135 057	92 608 265
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	(not 7)	148 195 529	141 716 912
Reservationer			
Föreningens reparationsfond	(not 9)	9 821 103	11 655 519
Fond konstnärlig utsmyckning	(not 10)	50 000	-
		9 871 103	11 655 519
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 772 970	5 569 105
Skatteskuld		1 306 657	483 727
Upplupna kostnader		2 472 347	6 468 915
Medlemmarnas reparationsfond		-	1 912 255
Övriga kortfristiga skulder		3 752 037	2 304 509
		13 304 011	16 738 511
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		-264 505 700	-262 719 207

	1999 12 31	1998 06 30
STÄLLDA PANTER		
Fastighetsinteckningar	159 375 656	159 375 656
ANSVARSFÖRBINDELSER		
Fastigo	40 394	67 102

REDOVISNINGSPRINCIPER**Värderingsprinciper**

Fordringar och skulder, för vilka värderingsprinciper ej framgår av nedanstående noter, är värderade till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster.

Not 1 Avskrivningar enligt plan

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Maskiner och inventarier avskrivs enligt plan med 3 - 33% per år.

Byggnader och markanläggningar avskrivs enligt plan med 0,70% av anskaffningsvärdet på de ursprungliga investeringarna. Nyinvesteringar och om-byggnationer avskrivs med 5 % per år.

	1999 12 31	1998 06 30
Not 2 Likvida medel		
Handkassa	9	38 769
Postgiro	877 053	2 237 165
Nordbanken	4 706 048	7 323 197
Nordbanken deposit	5 000 000	-
Sparbanken	-	3 271 859
Skattekonto	179 639	-
	10 772 078	12 870 990

Not 3 Andelar

Posten avser lån till Bostadsrättsföreningarnas Representantskap för 150 andelar (75 000 kr) i Riksbyggen samt 1 st andel (200 kr) i FONUS.

	1999 12 31	1998 06 30
Not 4 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärde	9 103 853	6 796 181
Ack avskrivningar	-5 188 430	-3 272 530
Bokfört värde	3 915 423	3 523 651

Årets förändring kr 391 772 består av inköp av maskiner, inventarier och Internet, kr 230 7627, samt avdrag för avskrivning med kr 1 915 900.

**BOKSLUTS-
KOMMENTARER****NOTER**

	1999 12 31	1998 06 30
Not 5 Byggnader och markanläggningar		
Anskaffningsvärde	281 032 416	269 909 244
Ack avskrivningar	-43 243 157	-37 141 754

Bokfört värde 237 789 260 232 767 490

Årets förändring kr 5 021 770 består av ny- och ombyggnation kr 11 123 172 med avdrag för avskrivning med kr 6 101 403.

	1999 12 31	1998 06 30
Taxeringsvärde		
Byggnader	268 926 000	266 700 000
Mark	64 545 000	64 146 000
	333 471 000	330 846 000

På balansdagen fanns uttagna inteckningar i föreningens fastigheter till ett totalt värde om 182 825 100 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Försäkringen regleras med index och omfattar bl a brand, vattenlednings, maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, förmögenhetsskada, olycksfall samt sanering.

Föreningens tomträttsavtal villkorsändras under år 2004.

	1999 12 31	1998 06 30
Not 7 Inteckningslån		
Skuld		
Långgivare		
Spintab	-9 670 398	-9 721 106
Nordbanken	-67 513 524	-59 417 524
Stadshypotek	-55 241 203	-55 259 878
SBAB	-15 770 404	-17 318 404
	-148 195 529	-141 716 912

Den genomsnittliga låneräntan 99 12 31 var 6,63%.

	1999 12 31	1998 06 30
Not 8 Försäljning lägenheter		
<i>Bokförd anskaffningskostnad</i>	10 597 360	12 758 007
Likvid	2 773 000	6 175 000
Försäljningskostnader	-126 636	-415 110
Ombyggnadskostnader	-496 197	-1 417 141
Vinst	-	-2 182 102
Minskar bokfört värde	-797 126	-2 160 647
	9 800 234	10 597 360

	1999 12 31	1998 06 30
Not 9 Föreningens reparationsfond		
Behållning vid årets början	11 655 519	9 140 134
Avsättning	8 560 673	4 884 080
Avsättning över underhållsplan	-	2 500 000
Uttag ur reparationsfond	-10 395 089	-4 868 695

Behållning vid årets slut 9 821 103 11 655 519

Not 10 Fond konstnärlig utsmyckning

Behållning vid årets början	-	-
Avsättning	50 000	-

BEHÅLLNING VID ÅRETS SLUT 50 000 -

Göteborg den 17 april 2000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET



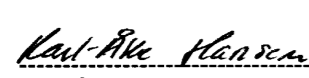
Lillemor Svensson



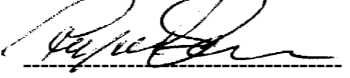
Håkan Carlsson



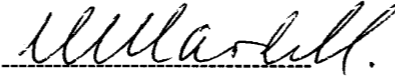
Anna-Karin Eriksson



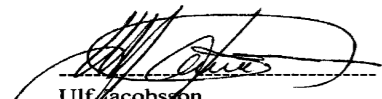
Karl-Åke Hansen



Raymond Andersson



Ulla Warodell



Ulf Jacobsson
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 april 2000



Margareta Jönsson



Lars Widell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Masthuggets

år 1999

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Masthuggets år 1999. Berättelsen omfattar räkenskapsåret 1999 och avser den ekonomiska verksamheten samt den förvaltningsmässiga verksamheten. Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten.

Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten. Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten. Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten.

Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten. Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten.

Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten. Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten.

Revisionsberättelsen omfattar inte den fysiska verksamheten.



KOSTNADER KVADRATMETER OCH MÅNAD

	99-12-31 per m2	98-06-30 per m2
Inre reparationsfond	0,00	0,37
Föreningsgemensamt		
Tomträttsavgäld	1,61	1,60
Fastighetskatt	3,88	3,70
Fastighetsförsäkring	0,19	0,27
Fastighetskötsel	3,87	3,01
Städning	0,98	0,74
Förvaltning	1,76	1,54
Styrelse och revisionsarvoden	0,42	0,55
Kabel-tv och internet	1,48	0,86
Administration och övrigt	2,57	2,55
Summa föreningsgemensamt	16,75	14,82
Underhåll		
Löpande underhåll	3,79	3,36
Övriga förbrukningskostnader	0,58	0,36
Periodiskt underhåll	5,69	3,98
Summa underhåll	10,06	7,70
Förbrukning		
Uppvärmning	6,31	6,22
Vatten	1,17	1,47
El	1,86	1,98
Sophantering	0,65	0,59
Summa förbrukning	9,98	10,26
Finansiellt		
Avskrivningar	4,39	3,51
Räntekostnader fastighetslån	7,78	9,71
Summa finansiell	12,17	13,22
Avgår		
Utd. andelar och ränteintäkter	-0,20	-0,47
Räntestöd	-0,56	-0,43
Skattereduktion	-0,26	-0,94
Summa avgår	-1,02	-1,85
Totalt	47,95	44,53
Förändring av reparationsfond	-1,00	2,06
Andel i årets resultat	-0,29	-0,85
Nettokostnad	46,66	45,73

Beräkningen är baserad på den totala ytan i föreningen inklusive lokalytan, ca 101 425 kvm. Kostnaderna/kvm är inte direkt överförbara till den faktiska avgiften för bostäder.