

2024

ÅRSREDOVISNING
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET**



Innehåll

Ordföranden har ordet	4
Förvaltningschefen har ordet	5
Tre nya lokalhyresgäster	6
Hösten 2025	8
Vår bostadsrättsförening	10
Förvaltningsberättelsen	11
Föreningens verksamhet	14
Förvaltningsresultat 2024	16
Hållbarhet	18
Resultaträkning	26
Balansräkning	28
Kassaflödesanalys	30
Noter	32
Revisionsberättelse	40
Verksamhetsplan	42
Vision 2035	44
Hur man läser en årsredovisning	46

Foto miljö: Marie de Verdier

Foto sid 6–7 och 9: Andreas Sundgren

Foto porträtt: Anette Norén

Layout: Sara Lund, Reform

Tryck: Sandstens, Göteborg, 2025

Ordföranden har ordet

Så går ytterligare ett år. Vårt bostadsområde åldras, men med värdighet, och förnyas långsamt och försiktigt med hjälp av våra duktiga och hängivna anställda. Försiktigt, eftersom vi hamnat i en situation där kommunen kräver oss på höjd tomträttsavgäld, eller tomthyra. Från 3,2 mkr och år till 25,2 mkr per år. Vi har motsatt oss det kravet och hoppas på en lösning.

Även om föreningen har en god och stabil ekonomi betyder inte det att höjningen – hur det än kommer att sluta – inte blir kännbar. Vi kan inte låna pengarna – man kan ju helt enkelt inte låna till hyran. I skrivande stund vet vi inte hur det kommer att gå. Styrelsen och vår förvaltningschef har lagt ned, och lägger ned, mycket arbete på att det ska sluta på ett godtagbart sätt. Vi agerar politiskt – vi har kontaktat våra kommunala politiker i exploateringsnämnden för att få igång en diskussion. Vi agerar massmedialt – genom artiklar och reportage försöker vi få uppmärksamhet på vår belägenhet och på orimligheten i kommunens krav. Vi agerar juridiskt – i den pågående rättsprocessen samlar vi juridiskt hållbara argument och bevisning för att påvisa och styrka riktigheten i vår inställning.

Kommunens krav har dessvärre inneburit att samtidigt som vi får en redan ganska mastig avgiftshöjning på åtta procent har annat fått prioriterats ner. Vi måste dessutom ha utrymme för alla oväntade händelser i ett äldre område. Vatten läcker ur gamla rör. Asfalt spricker. Trä murknar. Men arbetet med reliningen fortsätter, och detsamma gäller nybyggnationen av lägenheter i före detta vandrarhemmet på Masthuggsterrassen. Vi kan glädja oss åt att vår nya granne, Stigbergshyllan, återställer infarten från Mattssonsliden

och att kommunen reparerat och snyggat till sin del av vårt område, stråket med de nya trapporna.

Under hösten meddelade vår förvaltningschef Christer Jacobsson att han ville gå vidare. Under december–januari har styrelsen arbetat med en nyrekrytering. Det var inte lätt; det är ett mycket speciellt arbete som kräver en allkonstnär: en som kan fastighetsteknik, som el och VA och VVS, materiallära och hållfasthet, som också behärskar fastighetsekonomi, finansiering och redovisning, som kan fastighetsjuridik och regler runt bostadsrätter, och som är en lyhörd och skicklig personalchef och arbetsledare med koll på arbetsrätten. Men vi tror att vi i tillträdande förvaltningschefen Michael Rockström har hittat en person som skickligt, erfaret och smidigt kan föra arbetet vidare.

Under året tog styrelsen emot några nya medlemmar: Lena Molin, Per Nielsen och Veera Suvalo Grimberg.

Vi har, förutom vårt arbete med avgälden och med trängande reparationer, ändå försökt blicka framåt på ett positivt sätt. Därav våra sammanfattande visioner om demokrati, ekonomi, utemiljö och teknik som vi bilägger i denna årsredovisning.

Thomas Ahlstrand
Ordförande
2024–2025



» Vi har, förutom vårt arbete med avgälden och med trängande reparationer, ändå försökt blicka framåt på ett positivt sätt. «

Förvaltningschefen har ordet

Resultat

Ingen har väl missat att omvärlden har utsatt oss för tuffa ekonomiska prövningar de senaste åren. Trots det kan vi konstatera att Bostadsrättsföreningen Masthugget för första gången omsätter över 100 miljoner kronor och att vi fortsätter att leverera positivt resultat.

Det beror emellertid inte på att vi satt investeringar och restaureringar på paus. Tvärtom har vi investerat rejält, vilket bland annat inneburit en 105-miljonerssatsning på ombyggnader av lokaler, genomförandet av halva reliningsprojektet och att vi avslutat arbetet med att byta alla tak.

Många mindre lyckligt lottade bostadsrättsföreningar har under samma period tvingats höja avgifterna betydligt mer än planerat, medan vi har lyckats hålla oss till den budgeterade höjningen på i genomsnitt, och i sammanhanget blygsamma, tre procent de senaste åren.

En annan god nyhet är att vår elförbrukning minskade med fyra procent under perioden. Bra för både miljön och ekonomin.

Energi i egen regi

Det som fört var en målsättning har nu till stor del blivit verklighet – installerandet av nya fjärrvärmecentraler. En trevlig bieffekt av att vi i allt högre utsträckning utnyttjar våra egna centraler är att vi undan för undan betalar allt lägre avgifter till Göteborgs Energi för fjärrvärmem.

Utöver det får vi i och med detta modernare anläggningar med mer optimerade system. Tre av femton anläggningar är nu utbytta och projektet är en del av vårt kontinuerliga arbete för att möta föreningens vision 2035.

Laddade för framtiden

Bostadsrättsföreningen Masthugget är en förening med många år på nacken, stor erfarenhet och vi tillhandahåller många klassiska värden för våra medlemmar. Men det betyder inte att vi saknar nytänkande. För oss är det viktigt hänga med vår tid, som att kunna erbjuda förstklassiga laddplatser för våra boende och för de som hyr parkering av oss.

Därför är det roligt att kunna berätta att vi är först i Sverige att installera ett innovativt laddsystem som heter Chargenode AMP 5. Våra 550 platser med denna laddningsmöjlighet utgör faktiskt en av Sveriges största laddplatser, vilket inte minst känns bra när många vittnar om att goda laddmöjligheter kan vara avgörande för att man ska ta steget att skaffa en el- eller hybridbil.

Ytterligare en god nyhet, som sorterar in under energiförnyelse för framtiden, är att vi fått bygglov för att montera solceller.

Framgångsrik lokalutyrning trots ökad konkurrens

Tidigare har vi dragits med ganska hög vakans när det gäller våra lokaler, men den är ett minne blott, för vid årsskiftet var alla våra lokalytor uthyrda. Det visar att vi nu är både prisvärda och attraktiva, något som inte minst är viktigt i och med den påspända konkurrensen från allt som nya Masthuggskajen erbjuder. Våra hyresintäkter ökade med 10 procent och Göteborgs stad och arkitektstudion Rstudio är två av lokalhyresgästerna som flyttat in hos oss under året som gått.

Tre viktiga frågor inför nästa år

Underhållet – för att vår förening skall fortsätta att vara attraktiv krävs att vi blickar framåt och att satsningarna på både inre och yttre underhåll går vidare, inte minst förädlingen av gårdarna. Något som ska möjliggöras med hjälp av nyinvesteringar.

Bemötande – är som alltid basen för en bra service. Vi kommer därför fortsätta att lyssna och samtala via boendemöten, gårdsombud, boendedialoger och andra kommunikationskanaler som passar både äldre och yngre.

Arbetsmiljön – ett exempel på en arbetsmiljömässig förbättring är att vi kommer stänga ner sopnedkasterna. De är som många vet inte godkända rent arbetsmiljömässigt, och när det kommer till sopsorteringshanteringsaspekten tillhör sopnedkast en svunnen tid.

Som helhet är vår ambition att vi alltid ska ge våra medarbetare möjligheter att utvecklas inom områden som även gagnar medlemmarna.

Slutligen, tack för en utvecklande tid!

Eftersom jag kommer sluta efter årsstämman i april vill jag passa på och tacka alla trevliga och kunniga människor som jag kommit i kontakt med under mina 3,5 år som anställd i Bostadsrättsföreningen Masthugget. Det gäller såväl medlemmar och samarbetspartners som andra anställda och leverantörer. Det har varit en utvecklande tid både för mig personligen och för Bostadsrättsföreningen Masthugget; som kommit en bra bit på vägen mot visionen vi satt upp inför 2035.



Christer Jacobsson

Tre nya lokalhyresgäster

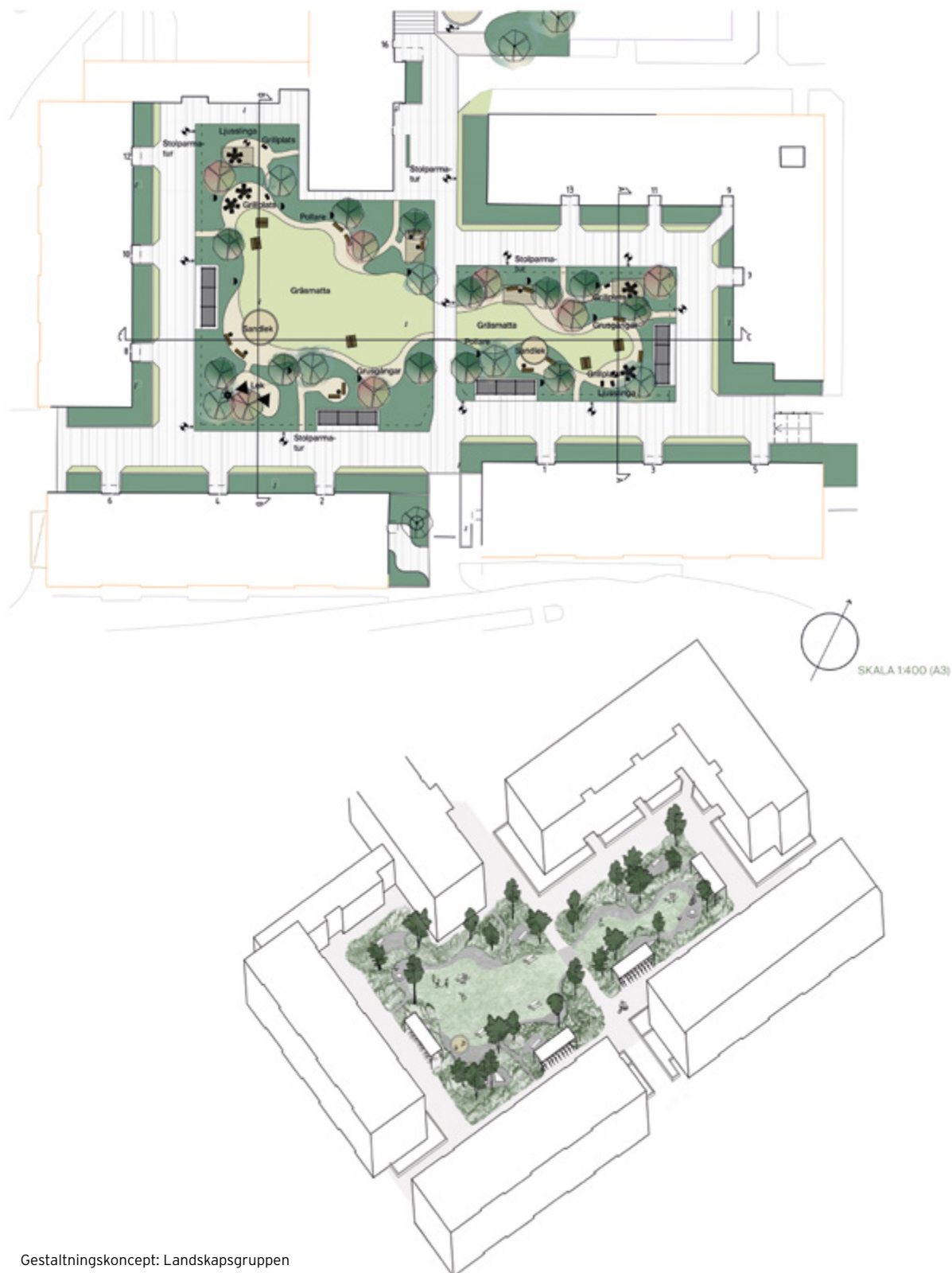
Elcykelbutiken i Göteborg, Boendestöd Centrum 3 och Rstudio for architecture är alla nya lokalhyresgäster på Andra Långgatan.





Hösten 2025

Vaktmästaregångens gård skall byggas om med start hösten 2025



Gestaltningkoncept: Landskapsgruppen



Vaktmästaregångens gård idag

Vår bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Masthugget är Sveriges största bostadsrättsförening och den bildades i sin nuvarande form 1980. Området byggdes och färdigställdes under åren 1967–1972. Marken som fastigheterna står på ägs av Göteborgs Stad och upplåts med tomträtt till föreningen.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter till föreningens medlemmar för permanent boende, till

nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

Föreningen upplåter i första hand ytor till bostäder med bostadsrätt men har även en stor uthyrningsverksamhet med lokaler, garage och ett mindre antal hyreslägenheter. Föreningen hyr ut butiks-, kontors- och lagerlokaler. Lokalverksamheterna är varierade med grundskola, förskolor, vårdcentral, bilverkstad, träningsanläggning och två idrottshallar.



Förvaltningsberättelsen

Styrelsen upprättar årsredovisning för år 2024. Belopp redovisas i kronor om inte annat anges.

Styrelsen

Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av 3–7 styrelseledamöter och 3–7 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter



Thomas Ahlstrand
(ordförande)



Manne Fridell
(vice ordförande)



Jan Carle
(sekreterare)



Mia Lockman-Lundgren



Manijeh Mehdiyar



Lena Molin



Göran Johansson

Styrelsesuppleanter



Per Nielsen



Mona Henson



Veera Suvalo Grimberg

Avgående ledamöter och suppleanter

Vid föreningsstämman 2025 löper mandattiden ut för ledamöterna Thomas Ahlstrand, Mia Lockman-Lundgren, Manne Fridell och Manijeh Mahdiyar samt suppleanten Veera Suvalo Grimberg.

Revisorer

För granskning skall föreningsstämman årligen utse två revisorer och två revisorssuppleanter av vilka en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd revisor. Om registrerat revisionsbolag utses till revisor skall ingen suppleant utses för den revisorn.

KPMG AB

Revisionsbyrå KPMG AB har anmält auktoriserade revisorn Sara Ryfors som huvudansvarig.

Revisorer

Bill Romanus, förtroendevald revisor

Suppleant

Alex Olsson

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen 2-4 ledamöter till valberedning.

Ledamöter valberedning

Helene Borg

Bimbi Widerberg

Boris Pejic

Masthuggsnytt

Föreningen har som mål att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet – något som är en förutsättning för att medlemmar skall kunna påverka sitt boende. Masthuggsnytt som är föreningens egen tidning kommer ut fyra gånger per år. Tidningen utgör tillsammans med föreningens hemsida viktiga informationskanaler.

Tidningen ägs av Bostadsrättsföreningen Masthugget och föreningens styrelse utser ansvarig utgivare. Manne Fridell är styrelsens representant. Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Ohlsson.

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 gårdarnas delaktighet i skötsel, planering och val av växtmaterial. Detta sker i samarbete med föreningens trädgårdsmästare. Föreningen har delats in i fem områden. Styrelsen har utsett en gårdsombudsansvarig för varje område. Områdesindelningen och de gårdsombudsansvariga framgår enligt följande.

Område	Gårdsombudsansvarig
Mattssonsliden, Masthuggsterrassen	Veera Suvalo Grimberg
Klamparegatan, Rangströmsliden	Manne Fridell
Skepparegången	Mona Henson Ringsby Per Nielsen
Fyrmästaregången, Masthuggsliden	Göran Johansson Manijeh Mehdiyar
Klostergången, Vaktmästaregången	Mia Lockman-Lundgren Lena Molin

I syfte att fördjupa medlemsdemokratin bjuder styrelsen, förvaltningen och gårdsombuden in till gårdsmöten. Mötena ger medlemmarna en möjlighet att framföra synpunkter och diskutera olika typer av frågor med representanter från styrelse och förvaltning.

Kulturgruppen

Bostadsrättsföreningen Masthuggets Kulturgrupp är en fristående grupp som arrangerar kulturella och gemenskapsskapande aktiviteter för boende i området.

Kulturgruppen kan erhålla stöd från Bostadsrättsföreningen Masthugget genom att de kan nyttja lokaler i Masthuggets hus utan hyra och genom ekonomiskt bidrag till vissa aktiviteter som är förenade med externa kostnader.

Aktiviteter kulturgruppen 2024

Under året arrangerades totalt sju kulturfest, tre på våren och fyra på hösten.

I februari uppträdde Kulturgruppen Spader med en Hasse och Tage-revy. I april höll Kören Motvals ett program med fredstema, kompletterat med ett föredrag, som lockade mycket folk.

I oktober hade vi en kväll med kåsören Kristian Wedel, som visade bilder och berättade om gamla Göteborg. Evenemanget satte nytt publikrekord med 130 deltagare.

I november arrangerades en teaterföreställning med en Kafka-monolog från ENteater, följt av ett samtal om pjäsen, vilket lockade cirka 70 personer. Utöver dessa större arrangemang hölls även vårt café öppet den första måndagen varje månad, totalt fem gånger på våren och fyra gånger på hösten.



Föreningens verksamhet

Styrdokument

Föreningen styrs av lagar och förordningar och berörs mest av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Styrelsen har att uppdatera stadgar samt har styrande dokument som utgörs av handlingsplan, verksamhetsplan, underhåll- och investeringsplan och delegationsordning till förvaltningen. Det finns även policydokument för bland annat miljö, upphandling, utemiljö och finansiering.

Förvaltning

Föreningen har anställd personal som utför ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. Driftpersonalen har ansvaret för fastighetsskötsel, utemiljö och drift av värme och ventilation. Städning upphandlas via entreprenad och har under året utförts av Asteri Facility Solutions AB.

Organisationsanslutning

- Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, FASTIGO
- Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening
- Fastighetsägarna GFR

Försäkring

Föreningens fastigheter har under 2024 varit försäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar byggnader, ansvar, olycksfall och skadedjursförsäkring. Föreningen har i enlighet med beslut på föreningsstämma tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs Stad via tomträtt.

Tomträttsavgälderna har efter dom i Hovrätten fastställts till 3,23 mkr per år under perioden 5 augusti 2005–4 augusti 2025. Fastighetsägaren Göteborgs Stad kan tidigast säga upp tomträtten 2065. Göteborgs Stad har yrkat höjning och väckt talan i domstol under året.

Upplåtelseytor, antal

Bostadslägenheter	1177
Lokaler	62
Föreningslokaler	4
Garageplatser för bil	1 488
Garageplatser för mc	79
Parkeringsplatser (ute)	19

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter, antal

1 rum och kokskåp	8
1 rum och kokvrå	88
1 rum och kök	184
2 rum och kokvrå	24
2 rum och kök	325
3 rum och kök	237
4 rum och kök	205
5 rum och kök	95
6 rum och kök	11

Adresser

Garage	Besöksgarage
Andra Långgatan 44–48	Andra Långgatan 44
Fjällgatan 17	Fjällgatan 17
Kjellmansgatan 28	
Klamparegatan 3	
Repslagaregatan 6	

Fastighetsbeteckning	Adresser	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt	Antal bostäder
Stigberget 34:11	Mattssonsliden 2–28, Andra Långgatan 44–48 Masthuggsterrassen 4–14, 7–9	15 620	9 253	24 873	209
Stigberget 34:14	Klamparegatan 3–17	8 606	1 871	10 477	102
Stigberget 34:15	Rangströmsliden 1–7	4 373	370	4 743	49
Stigberget 34:16	Masthuggsliden 8–22	7 524	194	7 718	126
Stigberget 34:17	Klostergången 1–15	7 400	1 381	8 781	119
Stigberget 34:18	Vaktmästaregången 1–13	7 473	497	7 970	122
Stigberget 34:19	Vaktmästaregången 2–18 Fjällgatan 25	7 849	1 589	9 438	117
Stigberget 34:20	Fyrmästaregången 2–20	11 746	722	12 468	152
Stigberget 34:21	Skepparegången 2–30	14 743	19	14 762	181
Summa		85 334	15 896	101 230	1 177

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 25 april 2024. Vid föreningsstämman närvarade 88 röstberättigade tidigare medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2024 haft elva ordinarie styrelse sammanträden. Styrelsen genomförde en konferens 13–14 september. Styrelsen och förvaltningen genomförde två gårdsombudsmöten under året. Dessutom hölls gårdsmöten på de flesta gårdarna, där medlemmarna fick möjlighet att framföra önskemål om framtida förbättringar.

Skriftlig information om budgeten för år 2025 har tillställts samtliga medlemmar. Budgeten har även presenterats muntligen på medlemsmöte den 5 december och finns på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2024 till 1 490. Detta kan jämföras med 1 507 medlemmar per den 31 december 2023.

Överlåtelse och upplåtelse

Inom föreningen har 109 överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 9,5 procent av de lägenheter som per 31 december var upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har upplåtit fyra studentlägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna och ersättningen för värme höjdes med 3 procent 1 januari 2024.

Masthuggsterrassens samfällighetsförening

Bostadsrättsföreningen Masthugget är tillsammans med Platzer Fastigheter AB och Göteborgs Stad sakägare i Masthuggsterrassens samfällighetsförening som förvaltar hiss, trappa och terrass vid Masthuggsterrassen och Masthuggstorget.

Förvaltningsresultat 2024

Lokaler och garage

Ökade hyresintäkter och förbättrad uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade till 21,5 mkr (19,6 mkr). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent i jämförelse med föregående år.

Genom ett bra samarbete med lokalmäklare har nyuthyrningen av lokaler varit framgångsrik, vilket har resulterat i en vakansgrad på noll procent vid årsskiftet. Lokalmäklarna har bidragit med sin marknadskunskap, nätverk och expertis för att matcha rätt hyresgäster med lediga lokaler.

Under året har arkitektfirman RStudio flyttat in i nya lokaler, och Göteborg Stad har tecknat ett hyresavtal på fem år för en yta om 440 kvadratmeter. Vakansgraden i Göteborg ligger på cirka 11 procent.

Fyra största lokalhyresgästerna, yta

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborg Stad	3 064
Sats Sports Club Sweden AB	1 994
FREINÉTSKOLAN BILD & FORM	1 669
Nötkärnan Masthugget	1 012
Total	7 739

Total lokalyta är ca 15 900 kvm

Garage och besöksparkering

Bostadsrättsföreningen Masthugget har 1 488 garageplatser där cirka hälften hyrs av externa privatpersoner och företag. Garageplatser är en värdefull tillgång för både medlemmar och lokalhyresgäster. Cirka 8 procent av parkeringsplatserna är besöksparkeringar varav 22 har laddmöjligheter. Parkeringsplatserna är en viktig faktor som medför en smidig vardag för både hyresgäster och deras besökare.

Hyresintäkterna uppgick för garage och besöksparkeringarna till 16,1 mkr (14,6 mkr), vilket innebär en höjning med 10 procent med föregående år.

Föreningen har beslutat att utöka med cirka 450 laddplatser under 2025. För detta har föreningen valt det nya systemet Amp5 från Chargenode. En av fördelarna med systemet är att det är förberett för V2G-teknik, vilket innebär dubbelriktad laddning och gör det möjligt att skicka energi från bilens batteri tillbaka till elnätet vilket kan ge ökade intäkter.

Planerat underhåll och investeringar utförda 2024

Avloppsrenovering

Under året har relining av avloppsrören genomförts på Skepparegången och påbörjats på Klamparegatan 3–17.

Takomläggning

Resterande tak lades om under 2024. Takytorna har förberetts för installation av solceller.

Nya fjärrvärmecentraler

Under hösten 2024 installerades nya fjärrvärmecentraler i tre av de femton undercentralerna. Föreningen valde att ta eget ansvar för fjärrvärmecentralerna i stället för att dela underhållsansvaret med Göteborg Energi. Samtidigt byttes styrutrustningen ut. Målet är att uppnå en årlig kostnadsminskning på 400 tkr.

Lokalombyggnad

Flera lokaler har byggts om under 2024 för inflytt 2024 och 2025.



Hållbarhet

Sociala förhållanden och personal

Bostadsrättsföreningen Masthugget har en lång tradition av att erbjuda sommarjobb till ungdomar i området, där de hjälper till med skötsel av grönområden. Under året har praktikanter inom fastighetsförvaltning och driftteknik fått erfarenhet genom arbete i föreningen. En nyexaminerad förvaltare har anställts som förvaltningsassistent för 2024/2025, med ansvar att stötta pågående projekt.

Företaget som utför relining har fördubblat sin arbetsstyrka, vilket har medfört ökat arbete för förvaltningen. Samtidigt har föreningen lyckats minska behovet av externa konsulter de senaste åren.

Trygghetsskapande samarbeten

Masthugget är en del av nätverket Fastighetsägare Järntorget/Långgatorna, där fastighetsägare och polis genomför trygghetsvandringar.

I samarbete med Göteborgs Stad planeras trygghetsskapande insatser vid Johanneskyrkan och lekplatsen nedanför Fjärde Långgatan. Masthuggets BK och Göteborgs Judoklubb, som hyr lokaler av föreningen, deltar i städning av området 22 gånger mellan april och oktober. Staden ersätter ungdomarna för deras arbete, vilket ger klubbarna extra intäkter.

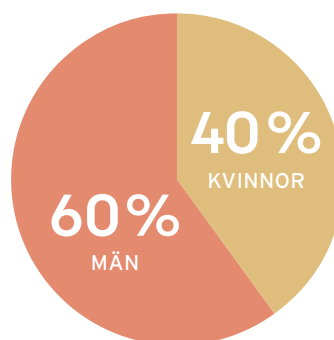
Nyckeltal medarbetare 2024

Antal anställda	15
Tillsvidareanställda	14
Tidsbegränsat anställda	1
Totalt	15

Andel kvinnor/män

Kvinnor	6 (40 %)
Män	9 (60 %)
Sjukfrånvaro i procent	2,5
Personalomsättning i procent	0
Antal praktik-och ferieplatser	16

Bostadsrättsföreningen Masthugget erbjuder sina anställda friskvårdsbidrag.



Vår gemensamma miljö

Nya planteringar har anlagts för att förstärka den biologiska mångfalden och skapa en vacker utemiljö året om vid Masthuggets hus och Fjällgatan. Under boendemöten har medlemmarna fått lämna synpunkter på renoveringen av Vaktmästaregångens gård, vilken planeras starta hösten 2025 och vara klar sommaren 2026.

Mobilitet

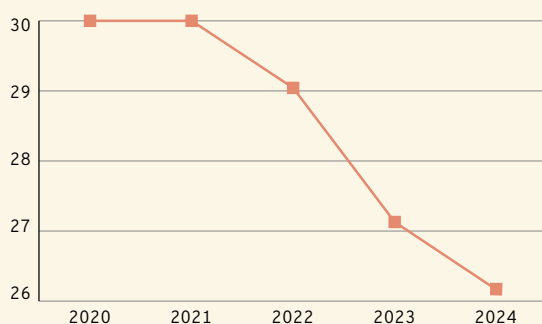
Det planeras för utbyggnad av cykelplatser i hela området. Föreningen hoppas kunna inleda ett samarbete med elcykelbutiken på Andra Långgatan 46, där medlemmarna kan lämna in oanvända cyklar mot en mindre ersättning. Cyklarna kommer att renoveras och säljas för att komma andra till godo.

Energiförbrukning och el

Genom utbyte av äldre armaturer och smart belysningsstyrning har förbrukningen minskat med fyra procent under 2024 och ytterligare fyra procent under första månaderna 2025. Föreningen har redan nått sitt energisparmål för 2030. All el som upphandlas är 100 procent fossilfri.

Elpriserna är till 70 procent bundna för 2025–2028 till 59 öre/kWh, medan det rörliga elpriset i området var 41 öre/kWh under 2024. Stigande nätavgifter och skatter har dock delvis motverkat besparingen.

Elförbrukning kWh/kvm



Elförbrukning

År	MWh
2020	3 067
2021	3 035
2022	2 892
2023	2 744
2024	2 619

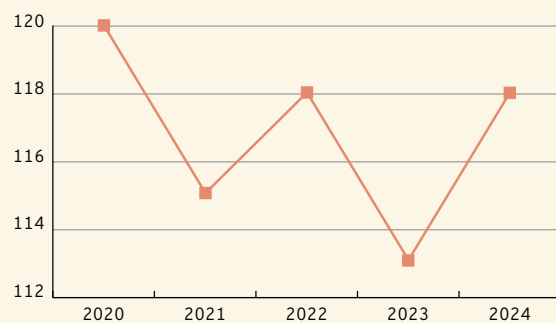
Solceller

Föreningen har fått klart med bygglov där planen är att montera solceller på taken Mattssonsliden 8–28, Klamparegatan 3–17, Rangströmsliden 1–7, Klostergången 1–13, Vaktmästaregången 2–12. Tekniska begränsningar, samt önskemålet att all producerad solenergi ska komma medlemmarna tillgodo, leder till en planerad solcellseffekt på strax under 500 kW.

Värme

Den normalårskorrigerade energiförbrukningen har varit stabil jämfört med föregående år. Temperaturgivare installeras på prov i vissa lägenheter för att minska övertemperaturer och spara energi.

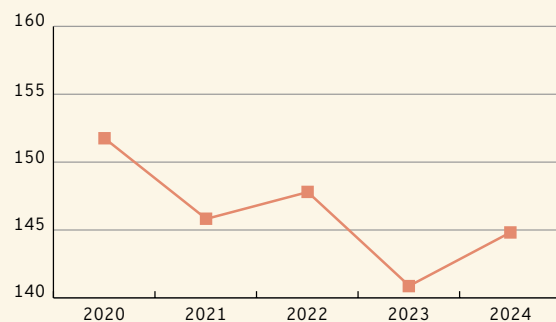
Fjärrvärmeförbrukning kWh/kvm



Fjärrvärmeförbrukning

År	MWh
2020	12 176
2021	11 686
2022	11 979
2023	11 433
2024	11 920

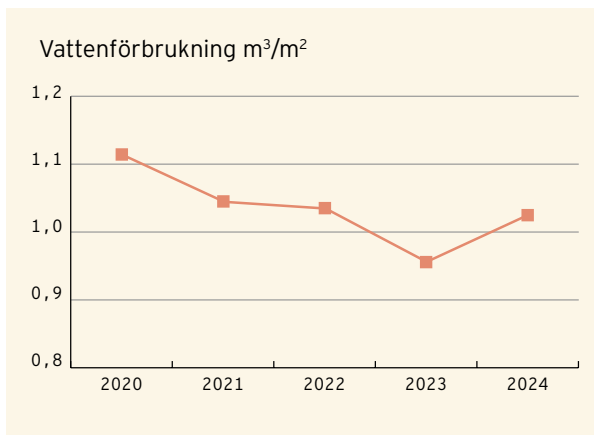
Total mängd köpt energi kWh/kvm (BOA + LOA)



Vatten och avfall

Vattenförbrukningen ökade med 8 procent under 2024. Ingen omfattande vattenbesparingsåtgärd har genomförts under året.

Den totala avfallsmängden var oförändrad, men matavfallet har minskat de senaste tre åren. Det kan dock bero på att en del matavfall hamnar i restavfallet då sopnedkassen fortfarande är i bruk. Ett nytt sopherteringssystem utreds, där restavfall flyttas ut till separata stationer och fler soprum tas fram i befintliga byggnader. Detta skulle förbättra arbetsmiljön för områdesansvariga och ge potential att sänka kostnaderna för sophertering.



Vattenförbrukning	
År	kbm
2020	111 354
2021	104 091
2022	103 436
2023	95 111
2024	102 518

Statistik sophertering (kg)			
	2024	2023	2022
Restavfall	255 243	252 101	269 267
Grovavfall	15 142	11 980	18 910
Matavfall	24 725	28 846	32 047
Totalt	295 110	292 927	320 224

Materialval vid renovering och nybyggnad

Vid om- och nybyggnation prioriteras material med lång livslängd och tillgängliga reservdelar. Vissa material, som elkomponenter, byts för att uppfylla aktuella brandsäkerhetskrav.

Klimatmål 2030

Föreningen siktar på att minska koldioxidutsläppen med 50 procent till 2030 (jämfört med 2023) genom installation av solceller, uppgradering av fjärrvärmecentraler och energisnål belysning.

En minskning av el- och fjärrvärmeförbrukningen med 1 procent per år eftersträvas.

Finansiering

Föreningen arbetar för en balanserad lånestruktur för att sprida lånens löptider. Ett femårigt lån löper till 2029 med ränta på 3,15 procent, och ett tioårigt lån löper till 2032 med 1,97 procent i ränta. Genomsnittsräntan vid bokslutet var 2,67 procent.

Lånebehovet påverkas av när hyresrätter sägs upp, vilket ger föreningen möjlighet att omvandla dem till bostadsrätter och därmed skapa ytterligare intäkter.

Nyckeltal 2024	2024	2023
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, kr/kvm Relationstalet för årsavgifter omfattar även ersättning för värme	696	674
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	58	59
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt Alla ytor som upplåtes med bostadsrätt eller hyra inklusive förråd och garage	354	354
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	596	596
Sparande per kvadratmeter, kr/kvm Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga intäkter och kostnader som inte är del av den normala verksamheten	241	199
Räntekänslighet, % Visar hur mycket avgifterna kan behöva höjas i procent om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet	0,9	0,9
Energikostnad per kvadratmeter, kr/kvm Föreningens kostnader för värme, el, vatten divideras med alla ytor som upplåtes med bostadsrätt eller hyra inklusive förråd och garageplatser	106	97
Energikostnad per kvadratmeter BOA + LOA Föreningens kostnader för värme, el, vatten divideras med boarea (BOA) + lokalarea (LOA)	148	135
Nettoskuld, mkr Räntebärande bankkulder minus banktillgodohavande	22,7	8,6
Nettoskuldsättning per kvm BOA + LOA, kr/kvm Nettoskuld per kvadratmeter boarea (BOA) + lokalarea (LOA)	224	85

Bostadsrättsföreningen Masthugget presenterar vissa nyckeltal utöver de som behöver redovisas enligt lag och Bokföringsnämndens vägledning. Vi anser att de ger värdefull information till medlemmar och presumtiva köpare. Dessa nyckeltal är inte alltid jämförbara med andra bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Budget 2025 och framåt

Underhålls- och investeringsplan

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan för de kommande 50 åren, som togs fram 2022 och uppdaterades 2024.

Projekt 2025

Avloppsrenovering

Etapp fyra omfattar adresserna Fyrmästaregången 2–20 och Masthuggsliden 18–22. Entreprenören har dubblat arbetsstyrkan, vilket innebär att två byggnader renoveras samtidigt. Den sista etappen, etapp fem, är under projektering med planerad start slutet av 2025 och beräknas vara klar under 2027. Beräknad kostnad för etapp fyra, 37 mkr.

Elsystem

Ombyggnad av elserviser och ställverk fortsätter under 2025. Beräknad kostnad 18 mkr.

Ombyggnad av vandrarhem till lägenheter

Konverteringen av lokalerna till 14 lägenheter har försenats på grund av tekniska utmaningar. Lägenheterna förväntas vara klara vid årsskiftet 2025/2026 och den beräknade kostnaden är 19 mkr.

Laddplatser

De första nya laddplatserna är monterade i Fjällgatans garage. Den fortsatta utbyggnaden är avhängig att det finns mer effekt framdraget från Göteborg Energi.

Målet är att resterande laddplatser monteras under 2025. Tack vare en större upphandling och bidrag från Naturvårdsverket blir installationen billigare och beräknas kosta 4,5 mkr beroende på exakt antal laddplatser.

Utbyte fjärrvärmecentraler

Fortsatt utbyte av 11 fjärrvärmecentraler. Uppskattad kostnad 6 mkr.

Större planerade investeringar 2026–2033

Åtgärd	Kostnad (mkr)	Årtal
Avloppsrenovering	31	2026–27
Gårdsombyggnad	90	2026–30
Nytt elsystem lgh	33	2032–33



Fler nya hem på gång

Finansieringsplan tio år

Planen baseras på de åtgärder som återfinns i underhålls- och investeringsplan. Finansieringsplanen omfattar tio år och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

Tomträtt

Styrelsen och förvaltningen arbetar med att i första hand nå en förlikning gällande tomträttsavgälden eller ett eventuellt utköp. Taxeringsvärdet förväntas minska sedan kommunen ursprungligen satte tomträttsavgälden till 25,2 miljoner kronor. Denna förändring i markvärdet gör att prognosen för avgälden nu ligger på 15 miljoner kronor.

Risk- och känslighetsanalys

Medlemsavgifter, övriga hyresintäkter samt kostnader för drift, underhåll och finansiella kostnader är några av de parametrar som påverkar föreningen.

Personal

Föreningen har en egen förvaltning med personal och är avhängig av att personalen trivs och stannar kvar för att få kontinuitet. Föreningen nyttjar externa bemanningsbolag vid arbetstoppar och tiden mellan personalrekrytering.

Hyor

Lokal och garagehyror står för 37 procent av intäkterna och är därmed en stor andel av totala intäkterna.

Föreningen kan erbjuda prisvärda lokaler och bristen är stor på garageplatser runt nybyggda Masthuggskajen. Påverkan skulle kunna bli mycket stor vid en djup recession och stigande vakansgrad.

Löpande drift och underhållskostnader

Fjärrvärme står för 54 procent av förbrukningskostnaderna. Föreningen är beroende av Göteborgs

Långsiktigt prognos tio år

Med tanke på det befintliga underhållsbehovet planerar föreningen att höja års- och värmeavgifterna med 6 procent 2026, och därefter med 3 procent årligen under en tioårsperiod.

Räntekostnaden för lånen beräknas till 4 procent. De flesta lokalkontrakt kommer att justeras enligt index. Dessutom kommer hyrorna för garageplatser att höjas baserat på efterfrågan och de kostnader som kan relateras till garagen.

Långsiktiga prognoser innebär dock en viss osäkerhet, vilket kan påverka både resultatprognoserna och behovet av avgiftshöjningar.

Energi som enda leverantör som kan vara en risk vid exempelvis driftavbrott och prisförändringar. Underhållskostnader är en stor post och påverkas av utvecklingen av byggkostnader.

Klimatanpassningar

Risker med förändrat klimat, som stigande havsnivåer och översvämningar kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier och underhållskostnader. Föreningen ligger till största delen på berg och påverkas inte av stigande nivåer i Göta älv.

Finansiella risker

Bostadsrättsföreningen Masthugget är exponerad för finansiella risker, som ränte-, likviditets- och refinansieringsrisk. Bostadsrättsföreningen Masthugget har lägre finansiell risk än andra bostadsrättsföreningar tack vare låg belåningsgrad. Göteborgs Stad har begärt en höjning av tomträttsavgälden och inlett en rättslig process under året, vilket utgör en risk som kan få stor påverkan på föreningens ekonomi.

Förändring eget kapital

BUNDET EGET KAPITAL					
	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fond konstnärlig utsmyckning	Summa bundet eget kapital
Ingående balans	98 549 528	262 722 319	13 975 591	527 768	375 775 206
Upplåtelser	117 592	5 785 767	-	-	5 903 359
Avsättning till fond	-	-	2 000 000	-	2 000 000
Lyft ur fond	-	-	-3 812 693	-	-3 812 693
Utgående balans	98 667 120	268 508 086	12 162 898	527 768	379 865 872
FRITT EGET KAPITAL					
	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa fritt eget kapital		
Ingående balans	61 226 418	7 065 546	68 291 964		
Vinstdisposition	7 065 546	-7 065 546	-		
Avsättning till fond	-2 000 000	-	-2 000 000		
Lyft ur fond	3 812 693	-	3 812 693		
Årets resultat	-	9 714 213	9 714 213		
Utgående balans	70 104 658	9 714 213	79 818 871		

Årets resultat

Föreningen redovisade 2024 en vinst på 9 714 213 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar skall eventuellt överskott i verksamheten avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst	70 104 658
Årets vinst	9 714 213
	79 818 871
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	79 818 871

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt bokslutskommentarer (SEK).



Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER

		2024	2023
Bostadsrätter		58 430 234	56 547 348
Hyreslägenheter		1 361 550	1 433 074
Studentbostäder		0	16 391
Lokaler		21 490 468	19 588 037
Garage och parkeringsplatser		13 535 791	11 969 666
Besöksparkeringar		2 593 153	2 679 237
Gemensamhetslokaler		249 010	205 950
Kabel-tv			
Övriga intäkter	Not 2	3 318 752	3 115 347
		100 978 958	95 555 050

RÖRELSENS KOSTNADER

Förbrukningsavgifter

Fastighetsel		-3 665 458	-4 437 580
Fjärrvärme		-12 256 938	-10 232 710
Vatten		-3 643 647	-3 263 016
Sophämtning		-2 941 469	-3 116 762
		-22 507 512	-21 050 068

Löpande underhåll

Löpande underhåll	Not 3	-13 207 101	-17 922 733
		-13 207 101	-17 922 733

Planerat underhåll

Planerat underhåll	Not 4	-3 812 693	-1 443 519
		-3 812 693	-1 443 519

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld		-3 225 108	-3 225 108
Samfällighetsavgift		-355 649	-250 705
Fastighetskatt	Not 5	-1 944 000	-1 944 000
Fastighetsavgift	Not 6	-1 919 688	-1 870 253
Fastighetsförsäkring		-1 178 306	-958 555
Förvaltning	Not 7	-14 277 220	-12 408 953
Städning		-2 831 476	-2 694 196
Övriga kostnader	Not 8	-5 369 825	-5 389 713
		-31 101 272	-28 741 483

RESULTATRÄKNING

	2024	2023
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-19 810 237	-18 774 357
Avskrivningar maskiner och inventarier	-761 644	-882 026
	-20 571 881	-19 656 383
RÖRELSERESULTAT	9 778 499	6 740 864
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	1 207 676	977 647
Räntekostnader	-1 271 962	-652 965
	Not 9	
	-64 286	324 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	9 714 213	7 065 546
ÅRETS RESULTAT	9 714 213	7 065 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR			
		2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 10	473 774 085	445 706 792
Pågående projekt	Not 11	24 858 672	21 841 866
Maskiner, inventarier och verktyg	Not 12	896 814	1 516 150
		499 529 571	469 064 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 13	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		499 539 571	469 074 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		428 149	415 891
Övriga kortfristiga fordringar		503 944	61 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 383 853	2 182 294
		3 315 946	2 659 933
Hyreslägenheter	Not 15	2 234 892	2 234 892
Kassa och bank	Not 16	27 339 068	41 420 836
Summa omsättningstillgångar		32 889 906	46 315 661
SUMMA TILLGÅNGAR		532 429 478	515 390 469

EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Grundavgifter	98 667 120	98 549 528
Upplåtelseavgifter	268 508 086	262 722 319
Underhållsfond	Not 17 12 162 898	13 975 591
Fond konstnärlig utsmyckning	527 768	527 768
	379 865 872	375 775 206
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	70 104 657	61 226 418
Årets resultat	Not 18 9 714 213	7 065 546
	79 818 870	68 291 964
SUMMA EGET KAPITAL	459 684 742	444 067 170
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 50 000 000	20 000 000
	50 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 19 0	30 000 000
Leverantörsskulder	10 652 697	8 349 900
Övriga kortfristiga skulder	1 271 186	1 964 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 10 820 853	11 008 829
	22 744 736	51 323 299
Summa skulder	72 744 736	71 323 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532 429 478	515 390 469

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 714 213	7 065 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Not 21	20 571 881	19 656 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 286 094	26 721 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	0	311 492
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-656 013	11 155
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 421 439	-1 515 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 051 520	25 528 659
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-51 036 647	-50 817 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 036 647	-50 817 834
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	0	0
Ökning av grundavgifter	117 592	239 149
Ökning av upplåtelseavgifter	5 785 767	11 069 206
Amortering av låneskulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 903 359	11 308 355
Likvida medel		
Årets kassaflöde	-14 081 768	-13 980 820
Likvida medel vid årets början	41 420 836	55 401 656
Likvida medel vid årets slut	27 339 068	41 420 836



Noter

med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

LEASING

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Föreningen är leasetagare för vissa kontorsmaskiner. Föreningen är leasegivare i samband med uthyrning av hyreslägenheter, studentbostäder, lokaler, garage och parkeringsplatser.

HYRESLÄGENHETER OCH STUDENTBOSTÄDER

Hyresavtalen för hyreslägenheter löper tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	1 237 486
Avtalstid mellan 1–5 år	-
Avtalstid överstigande 5 år	-

LOKALER

Nedan framgår lokalhyresavtalens kvarstående löptid och del av hyresintäkterna.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	6 235 874
Avtalstid mellan 1–5 år	14 036 741
Avtalstid överstigande 5 år	-

GARAGE- OCH PARKERINGSPLATSER

Merparten av hyresavtalen för förhyrda garage- och parkeringsplatser löper tills vidare med en uppsägningstid på 3 månader. För vissa uthyrningar med större antal platser har hyresavtal med längre avtalstid tecknats.

Nedan framgår garagehyresavtalens kvarstående löptid och del av hyresintäkterna.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	13 535 791
Avtalstid mellan 1–5 år	-
Avtalstid överstigande 5 år	-

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

PÅGÅENDE PROJEKT

Pågående om- och tillbyggnad samt pågående lägenhetsförsäljningar aktiveras, balanseras eller kostnadsförs efter färdigställande.

KOMPONENTINDELNING

Komponentindelning tillämpas och materiella anläggningstillgångar har delats upp i betydande komponenter.

AVSKRIVNING

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgången. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och markanläggningar.

Avskrivningstider för väsentliga huvudgrupper under byggnader och markanläggningar samt maskiner och inventarier anges nedan.

Huvudgrupper	Avskrivning
Stomme och grund	50-200 år
Fasader, fasadpartier, balkonger och yttertak	25-80 år
Installationer för vatten, avlopp, värme, el, ventilation, hissar mm	25-70 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	10-20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

NEDSKRIVNINGSPRINCIPER

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

HYRESLÄGENHETER

Kvarvarande hyreslägenheter som köptes av Riksbyggen den 1 juli 1996 utgör omsättningstillgång och är bokförda till anskaffningsvärdet. Lägenheterna upplåtes med bostadsrätt i samband med hyresrättens upphörande. Tillgången är inte föremål för årlig avskrivning.

KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av handkassa eller banktillgodohavande.

Eget kapital

GRUNDAVGIFTER

Grundavgift är den kapitalinsats som en bostadsrätts-havare betalar till föreningen när bostadsrätten upp-

låtes första gången. Grundavgift utgår vid upplåtelse av nya lägenheter och av lägenheter som tidigare upplåtits med hyresrätt.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen och skall baseras på de grundavgifter som framgår av ekonomisk plan eller upplåtelseavtal.

UPPLÅTELSEAVGIFTER

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

Årsredovisningslagen (3 kap §10b) anger att upplåtelseavgifter är bundet eget kapital.

AVSÄTTNINGAR

Enligt föreningens stadgar ansvarar styrelsen för att föreningens fastigheter och tillhörande byggnader är väl underhållna och hålls i gott skick.

UNDERHÅLLSPLAN

Styrelsen skall upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av planerat underhåll av föreningens fastigheter med tillhörande byggnader.

UNDERHÅLLSFOND

Inom föreningen skall det finnas en fond för det planerade underhållet. Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som anges i underhållsplan.

Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll skall enligt Bokföringsnämndens allmänna råd redovisas som egen post under bundet eget kapital.

Reservering skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och skall inte påverka resultat-räkningen. Detta gäller även vid ianspråktagande av medel.

FOND KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

Avsättning har även skett till fond för konstnärlig utsmyckning. Avsättning och lyft till denna fond sker efter styrelsebeslut.

Finansiella skulder

Finansiella skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärdet.

Ersättning till anställda

Föreningen har inga avtal eller överenskommelser om ersättningar eller pensionsförpliktelser utöver det som följer av kollektivavtal.

Föreningen är medlem i Fastigo och tillämpar kollektivavtal F (Fastighetsanställdas Förbund) och I (Unionen m.fl.).

Föreningen erlägger avgifter för kollektivavtalade pensions- och försäkringsavtal. Pensionsplanerna är för samtlig personal avgiftsbestämda. Avgifterna redovisas därför som kostnad och obetalda avgifter som skuld.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen. Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt.

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Pantsättningsavgifter	89 961	72 975
Överlåtelseavgifter	109 027	90 562
Förvaltningsuppdrag	115 600	115 600
El-stöd	-	1 529 211
El laddplatser	158 955	145 741
Försäkrings- ersättningar	1 251 798	-
Övrigt	1 593 411	1 161 258
	3 318 752	3 115 347

Not 3 Löpande underhåll

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

	2024	2023
Bostadsrätter	-2 701 646	-5 879 495
Lokaler	-1 256 408	-2 913 712
Garage och parkerings- platser	-517 962	-524 645
Gemensamhetslokaler	-576 482	-912 264
Gemensamma utrymmen	-1 387 914	-1 206 633
Driftsutrymmen	-844 145	-1 169 816
Vatten och avloppssystem	-164 012	-882 036
Värmesystem	-341 594	-172 623
Ventilationssystem	-904 179	-424 687
Huskropp utvändigt	-214 892	-411 242
Markytor och mark- utrustning	-3 154 387	-2 063 817
Låssystem	-372 487	-370 031
Övrigt	-770 993	-991 732
	-13 207 101	-17 922 733

Not 4 Planerat underhåll

Planerat underhåll är underhåll som ingår i föreningens underhållsplan. För detta underhåll görs årliga avsättningar till föreningens underhållsfond.

	2024	2023
Värme	-943 686	
Ventilation	-463 644	
Låssystem	-1 718 532	
Byte armaturer i källargångar	-323 750	
Renovering trappa Masthuggs- terrassen	-363 081	
Entré och trapphus		-610 250
Lokaler		-210 715
Tvättstugor		-622 554
	-3 812 693	-1 443 519

Not 5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

	2024	2023
Fastighetsskatt	-1 944 000	-1 944 000
	-1 944 000	-1 944 000

Not 6 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2024 till 1 630 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

	2024	2023
Fastighetsavgift	-1 919 688	-1 870 253
	-1 919 688	-1 870 253

Not 7 Förvaltning

	2024	2023
Styrelsearvoden	-252 344	-279 778
Arvoden föreningsrevisorer	-27 037	-34 669
Arvoden valberedning	-16 029	-21 768
Arvoden Masthuggsnytt	-78 128	-66 586
Lönekostnader personal	-7 952 738	-6 931 443
Sociala kostnader	-2 810 995	-2 503 679
Pensionskostnader	-1 057 109	-860 241
Uttagsskatt	-1 259 741	-1 112 298
	-13 454 121	-11 810 462
Styrelseomkostnader	-185 472	-145 725
Personalomkostnader	-637 627	-452 766
	-823 099	-598 491
	-14 277 220	-12 408 953

Ordinarie styrelseledamöter	7 st	7 st
Kvinnor	43 %	57 %
Män	57 %	43 %

Styrelsesuppleanter	3 st	2 st
Kvinnor	67 %	50 %
Män	33 %	50 %

Förvaltningsledning	1 st	1 st
Kvinnor	0 %	0 %
Män	100 %	100 %

Medeltalet anställda	15 st	14 st
Kvinnor	40 %	43 %
Män	60 %	57 %

Förvaltningsledningen utgörs av föreningens förvaltningschef som även ingår i medeltalet anställda. Ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift utför föreningen med egen anställd personal.

Not 8 Övriga kostnader

Stora poster:	2024	2023
Besiktningkostnader	-105 641	-158 703
Bevakning	-498 875	-450 362
Driftsövervakning	-241 521	-259 408
Brandskydd	-466 425	-275 511
Hisservice	-509 695	-482 935
Konsultarvoden	-266 804	-308 906
Transportmedel, maskiner	-225 265	-295 235
Förbrukningsinventarier	-276 213	-295 582
Datakostnader	-375 060	-1 036 204
Tele	-117 730	-99 951
Årsredovisning och föreningsstämmor	-181 170	-132 341
Masthuggsnytt	-223 398	-260 538
Auktoriserad revisor (KPMG)	-250 209	-206 312
Övrigt	-1 631 819	-1 127 725
	-5 369 825	-5 389 713

Not 9 Räntor

Information om föreningens skulder till kreditinstitut finns under not 19.

	2024	2023
Räntekostnad fastighetslåneskuld	-1 255 700	-646 000
Räntekostnad övrigt	-16 262	-6 965
Ränteintäkter	1 207 676	977 296
	-64 286	324 331

Not 10 Byggnader och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	738 835 936	700 421 847
Årets anskaffningar	47 877 530	38 414 089
	786 713 466	738 835 936
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-293 680 581	-274 950 998
Årets avskrivningar	-19 765 463	-18 729 583
	-313 446 044	-293 680 581
Bokfört värde byggnader	473 267 423	445 155 356
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	761 615	1 237 865
Årets utrangeringar	-	-476 250
Årets anskaffningar	-	-
	761 615	761 615
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-210 179	-641 654
Årets utrangeringar	-	476 250
Årets avskrivningar	-44 774	-44 774
	-254 953	-210 178
Bokfört värde markanläggningar	506 662	551 436
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	473 774 085	445 706 792

Årets anskaffningar byggnader	2024	2023
Avloppsrenovering	27 005 289	2 669 085
Omläggning tak	10 267 951	12 248 974
Lokalombbyggnads	10 604 290	10 591 472
Avstängningsventiler	-	2 411 316
Köksrenovering	-	611 763
Byte vvc-stammar	-	9 881 479
	47 877 530	38 414 089
Taxeringsvärde		
Byggnader bostäder	1 016 000 000	1 016 000 000
Byggnader lokaler	170 000 000	170 000 000
Mark bostäder	1 429 000 000	1 429 000 000
Mark lokaler	24 400 000	24 400 000
	2 639 400 000	2 639 400 000

Not 11 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	21 841 866	9 662 474
Kostnadsförda och aktiverade projekt	-51 327 142	-38 525 282
Tillkommande poster	54 343 948	50 704 674
Bokfört värde pågående projekt	24 858 672	21 841 866
Pågående om- och tillbyggnad	24 442 020	21 430 115
Pågående lägenhetsförsäljningar	416 652	411 751
	24 858 672	21 841 866

Not 12 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6 190 226	6 431 754
Årets utrangeringar	-	-241 528
Årets anskaffningar	142 308	-
	6 332 534	6 190 226
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-4 909 262	-4 291 457
Årets utrangeringar	-	241 528
Årets avskrivningar	-731 471	-859 332
	-5 640 733	-4 909 261
Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg	691 800	1 280 964
Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 517 628	1 293 275
Årets utrangeringar	-	224 353
Årets anskaffningar	1 517 628	1 517 628
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-1 282 443	-1 259 749
Årets avskrivningar	-30 172	-22 694
	-1 312 615	-1 282 443
Bokfört värde inventarier och verktyg	205 013	235 185
Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg	896 814	1 516 150

Not 13 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	1 328 264	1 249 810
Tomträttsavgäld	806 277	806 277
Övrigt	249 312	126 207
	2 383 853	2 182 294

Not 15 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen upplåtit 102 lägenheter med bostadsrätt. Vid bokslutet var 19 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 234 892 kronor.

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	-	122
Banktillgodohavande SBAB	160 461	32 964 578
Banktillgodohavande SHB	27 177 302	3 893 893
Banktillgodohavande deposit SHB	1 305	4 562 243
	27 339 068	41 420 836

Not 17 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2024 till 2 000 000 kronor. Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 3 812 693 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

	2024-12-31	2023-12-31
Behållning vid årets början	13 975 591	13 419 110
Planmässig avsättning	2 000 000	2 000 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	-3 812 693	-1 443 519
	12 162 898	13 975 591

Not 18 Förslag till resultatdisposition

Enligt föreningens stadgar skall eventuellt överskott i verksamheten avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

Till föreningsstämans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst	70 104 658
Årets vinst	9 714 213
	79 818 871
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	
	79 818 871

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
SBAB, förfaller inom 1 år	-	30 000 000
Stadshypotek, förfaller inom 5 år	30 000 000	-
SBAB, förfaller om 5 år eller senare	20 000 000	20 000 000
	50 000 000	50 000 000

Långgivare	Räntesats	Förfalldag	Belopp
Stadshypotek	3,15%	2029-03-01	30 000 000
SBAB	1,97%	2032-02-12	20 000 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader		
Driftskostnader	2 311 633	2 699 543
Lönekostnader	965 817	746 063
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	303 460	234 413
Övriga kostnader	121 355	198 125
Förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter och årsavgifter	7 048 588	7 060 685
	10 820 853	11 008 829

Not 21 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

Nedan anges avskrivningar som utgör justeringsposter i kassaflödet och betalda räntor.

	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	1 194 962	652 965
Avskrivningar av tillgångar	20 571 881	19 656 382

Not 22 Ställda säkerheter

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Uttagna ej nyttjade pantbrev uppgår till 123 138 100 kr.

Not 23 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt	155 459	136 830

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Göteborg den 17 mars 2025

Thomas Ahlstrand

Jan Carle

Manne Fridell

Mia Lockman-Lundgren

Manijeh Mehdiyar

Lena Molin

Göran Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2025

Bill Romanus
Revisor

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Bostadsrättsföreningen Masthugget Org.nr. 716408-5370

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masthugget, org. nr 716408-5370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masthugget för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 11-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Masthugget för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2025-03-25


Bill Romanus
Förtroendevald revisor

KPMG AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Verksamhetsplan

1. Inledning

Denna verksamhetsplan konkretiserar de mål och strategier som finns beskrivna i "Föreningens syfte, mål och vision" enligt avsnitt 2 nedan. Detta dokument utgör underlag för att utforma och arbeta fram strategier och handlingsplaner för verksamheten på 1–5 års sikt.

Föreningen har rutiner för ekonomisk planering i form av halvår- och bokslutsrapportering, finansieringsplaner, resultatbudget samt investerings- och underhållsbudget. Denna rapportering redovisas och följs upp regelbundet under året och berörs inte närmare i detta dokument.

2. Föreningens syfte, mål och vision

2.1. Föreningens syfte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

2.2. Föreningens mål och visioner

Vår vision är att vara ett av de bästa och mest attraktiva bostadsområdena i Göteborg. För att vi ska uppnå denna vision krävs att vi på både kort och lång sikt arbetar mot att uppfylla nedanstående mål.

Föreningens mål är att:

- A. Ha en bra och trygg boendemiljö för medlemmarna, inklusive bra utemiljö med grönskande gårdar, tillgång till parkering och aktivitetslokaler
- B. Den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetservice
- C. Ha en väl fungerande medlemsdemokrati
- D. Vara en attraktiv arbetsgivare
- E. Ha en miljövänlig verksamhet
- F. På lång sikt friköpa marken och på kort sikt arbeta för låg ökning av tomträttsavgäld
- G. På lång sikt inte längre ha hyresrätter samt på kort sikt omvandla lämpliga lokaler till bostadsrätter
- H. Uthyrningsgraden för kommersiella (externa) lokaler inte understiger 95 procent uthyrningsbar yta respektive 95 procent ekonomisk uthyrningsgrad samt öka driftsnettot

3. Strategier

Nedan anges vilka strategier som föreningen kommer att arbeta med för att uppfylla föreningens olika mål, beskrivna i avsnitt 2 ovan.

A. Ha en bra och trygg boendemiljö för medlemmarna, inklusive bra utemiljö med grönskande gårdar, tillgång till parkering och aktivitetslokaler

- I. Utarbeta ny policy för hur utemiljön ska planeras och utvecklas
- II. Utöka antalet laddplatser för elbilar samt öka utrymmet för cykelförvaring
- III. Samverkan med lokala aktörer i trygghetsfrågor

B. Den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetservice

- I. Återkommande webbaserad medlemsenkät t ex utvärdering av förvaltning och styrelse. Enkäten kan vara på max 20 frågor för att få en snabb feedback. Större delen av frågorna ska vara de samma för att se trender
- II. Ta fram relevanta nyckeltal för att mäta förvaltningens servicenivå
- III. Regelbundet följa statistik och nyckeltal för t ex felanmälan
- IV. Ge aktuell och riktad information till berörda medlemmar vid behov

C. Ha en väl fungerande medlemsdemokrati

- I. Arbeta vidare med att utveckla formerna för medlemsdemokrati genom gårdsombud, boendemöten, budgetmöten, information till nya medlemmar etc

D. Vara en attraktiv arbetsgivare

- I. Föreningen ska erbjuda goda arbetsvillkor, förmåner, trygg och säker arbetsmiljö

E. Ha en mer miljövänlig verksamhet med energi-effektivisering etc

- I. Energieffektivisering av fastighetsel och fjärrvärme med 5 procent fram till 2030
- II. Tekniskt förbereda fastigheterna för att på sikt kunna investera i solenergi
- III. Investera i mer miljövänlig utrustning i t ex tvättstugor, belysning allmänt, byta ut äldre maskinutrustning till eldriven maskinpark
- IV. Utredda vilka möjligheter och alternativ som finns till att på sikt förbättra och bygga om hela återvinnings- och sophantering för att effektivisera hanteringen och förbättra arbetsmiljön för personalen

F. På lång sikt friköpa marken och på kort sikt arbeta för låg ökning av tomträttsavgäld

- I. Delta i olika påverkansgrupper för ändrade regler kring friköp och beräkning av tomträttsavgäld

G. På lång sikt inte längre ha hyresrätter samt på kort sikt omvandla lämpliga lokaler till bostadsrätter

- I. Vid uppsägning av hyresrätt skall lägenheten läggas ut till försäljning snarast

- II. Klassificera alla föreningens lokaler och besluta om vilka som kan hyras ut externt, omvandlas till bostadsrätter respektive användas som aktivitetslokaler eller annan intern användning

H. Uthyrningsgraden för kommersiella (externa) lokaler inte understiger 95 procent uthyrningsbar yta respektive 95 procent ekonomisk uthyrningsgrad samt öka driftsnettot

- I. Arbeta proaktivt med att hitta nya lokalhyresgäster för att senast vid utgången av 2024 ha uppnått 95 procent uthyrningsbar yta och ekonomisk uthyrningsgrad.

4. Ansvar och rapportering

Verksamhetsplanen fastställs på konstituerande styrelsemöte i maj varje år och gäller i ett år framöver. Avsnitt 1, 2 och 3 ovan med beslutade mål och strategier publiceras i föreningens årsredovisning samt även på föreningens hemsida. Verksamhetsplanen revideras årligen och de mål och strategier som fastställs ligger sedan till grund för framtagandet av en handlingsplan för verksamhetsåret där mer konkreta aktiviteter anges.

Denna handlingsplan upprättas i ett separat dokument och tar utöver ovannämnda aktiviteter även upp utestående stäm- och styrelsebeslut. Handlingsplanen följs upp sedan upp regelbundet på styrelsemöten under året.

Göteborg 2023-11-06

Thomas Ahlstrand
Ordförande

Vision 2035

Demokrati 2035

2035 har föreningen en vital föreningsdemokrati som kontinuerligt vidareutvecklas, och bygger upp och främjar medlemmarnas engagemang. Vi har en gemensam idé om vad föreningen ska vara och stå för, en förening som har ett självklart medlemsengagemang, där styrelsen och förvaltningen är ett med medlemmarna. Vi ska vara en förening där de boendes idéer och intressen omhändertas av de förtroendevalda och av förvaltningen. Vi har ett sjudande gårdsliv, där man kan bo oavsett om man är äldre, har barn eller är ensamstående. Vi jobbar tillsammans med att utveckla föreningen och strävar efter att fler ska kunna och vilja engagera sig utan krångliga regler och försvårande byråkrati. På sikt vill föreningen arbeta för att ha en anställd demokratiledare som samordnar och vidareutvecklar de sociala och demokratiska mötena i föreningen. Våra gemensamma ytor i Masthuggets hus används dag- och kvällstid, vardagar och helger och fungerar som en attraktiv och mångfacetterad social mötesplats för föreningens medlemmar och närboende.

Ekonomi 2035

En stabil och trygg ekonomi är en förutsättning för att föreningen ska kunna erbjuda medlemmarna ett bra boende och en attraktiv livsmiljö. På tio års sikt vill vi äga marken våra hus står på och vi vill ha en ökad grad av självförsörjning vad gäller drift och energiförsörjning.

En stabil ekonomi förutsätter att vi har ordning på våra papper och räkenskaper, att vi har en underhållsplan som på lång och kort sikt tar hand om vår gemensamma egendom på bästa sätt.

Genom att vi tar hand om det vi äger gemensamt kan området fortsatt vara ett attraktivt val för bostadsköpare. Våra installationer och tekniska lösningar, gemensamma utrymmen, garage och kontorslokaler ska vara i nivå med vad som erbjuds i nyproduktion.

Vår förvaltning är kostnadseffektiv och präglas av engagemang och nytänkande. Vi strävar alltid efter att hitta de mest effektiva och bästa lösningarna i vår förvaltning. Det vi måste göra själva, gör vi. Det som andra

gör effektivare och bättre handlas upp och sköts utanför föreningen. Vår storlek och professionella förvaltning gör att vi mot ersättning kan erbjuda tjänster till mindre bostadsrättsföreningar i vårt närområde.

Utemiljö 2035

Vår förening är i dag en grön, luftig oas i ett växande Göteborg som allt mer förtätas i de centrala delarna. Vi vill att området ska vara ännu grönare än det är i dag, där vår utemiljö kan liknas vid en välskött botanisk park med tydliga inslag av konst och kultur.

Det är ett område för barn, äldre, unga och vuxnas lek och umgänge. Vi ska ha fler och bättre mötesplatser i området där de boende samlas kring vatten eller vattenspel. Varför inte en bäck där dagvatten kan rinna från Fjällgatan och ner genom området?





Våra konstverk är välskötta, synliga och en självklar del av vår vardag. Om tio år har vi fler konstverk i området och vi arbetar aktivt med en variation av vad som kan beskådas på våra gemensamma ytor. Stråket genom Masthugget är fyllt av grönska, konst och rinnande vatten och är ett självklart besöksmål för fler än de som bor i området. Stråket har fler konstverk än i dag och varje år genomförs en skulpturutställning som lockar besökare från Göteborg, Sverige och världen.

Våra gårdar och stråk är gemensamma, attraktiva och trygga utrymmen. Här finns något för alla, oavsett ålder, kön eller ursprung. Där ska de unga kunna leka vid sidan av äldre. Barnfamiljen finna vila samtidigt som alla har möjlighet till fysisk aktivitet och träning.

Barn och unga vuxna har utrymme och möjligheter att leka, mötas och utvecklas fysiskt och socialt utan att behöva lämna vårt område. Vi samarbetar och ger plats till de idrottsföreningar och andra föreningar i vårt område som riktar sig mot barn och unga.

De äldre i föreningen kan bo kvar längre i sina lägenheter och känner sig trygga i området. För de äldre är Masthuggets hus en självklar mötesplats där föreningen i samverkan med kommunen underlättar vardagen.

Teknik, miljö, klimat 2035

I vår förening kan man bo, leva och verka hållbart med en så liten klimatpåverkan som möjligt. Föreningen är det självklara valet för den som vill kunna ge ett så litet klimatavtryck som möjligt. Vi är självförsörjande på energi, har en hög grad av återvinning, få varutransporter med bil inne i området och en god infrastruktur för cyklar, elbilar och gemensamma transportlösningar. Varuleveranser i området sker främst med cykel eller mindre elfordon.

Våra solceller på taken har kompletterats med en batterilösning. Den el vi inte själva kan producera köper vi in från en solcellspark, ägd och driftad av en ekonomisk förening där även Bostadsrättsföreningen Masthugget är medlemmar.

Vår inomhusmiljö är väl fungerande, kostnadseffektiv, miljösmart och tystare än i dag. Våra fasader, trappuppgångar, tvättstugor och andra gemensamma utrymmen är hela, rena och väl fungerande. Vi slänger mindre och mindre sopor. Vår egen återvinning har blivit ännu bättre och stora delar av våra matavfall används för att göra gårdarna grönare.

Thomas Ahlstrand

Hur man läser en årsredovisning

1 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller. Den innehåller en sammanfattning i form av text och tabeller med utvalda nyckeltal som lyfter fram viktig information från det gångna räkenskapsåret. Det skall även framgå om föreningen har en underhållsplan i förvaltningsberättelsen samt tomträtt eller ägd mark. I förvaltningsberättelsen skall det även bland annat framgå antalet medlemmar och bostäder i föreningen, vilken eller vilka fastigheter föreningen äger och vilka som är styrelseledamöter.

2 RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3 BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (till exempel fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar) och omsättningstillgångar (till exempel likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (till exempel fastighetslån) och kortfristiga skulder (till exempel förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sen byggnaden togs i bruk.

K3 KOMPONENTAVSKRIVNING

K3 kräver att en anläggningstillgång som exempelvis tak, stomme, fönster delas upp på komponenter. Åtgärder enligt underhållsplan redovisas som anskaffning i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd. Se även avskrivning samt underhållskostnader. Till skillnad från periodiskt/planerat underhåll och reparationer som kostnadsförs i resultaträkningen aktiveras en komponent som en tillgång i balansräkningen och skrivs av var för sig över nyttjandeperioden.

DRIFTSKOSTNADER

Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Fond som föreningen enligt stadgar gör en reservering till årligen. Fonden får nyttjas till planerade underhållsarbeten.

LIKVIDITET

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

MÅNADSAVGIFT

Månadsavgiften du betalar till föreningen är till för fastighetsunderhåll och driften av fastigheten. Det kan skilja sig mellan föreningar vad som ingår i månadsavgiften. Till exempel bredband, TV-kanaler, värme och vatten, el ingår eller så tillkommer de här kostnaderna utöver avgiften.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska förstå de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter som mer specifikt förklarar siffrorna.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SKULDKVOT

Erhålls genom att dividera långfristiga skulder och kortfristig del av skulder till kreditinstitut med nettoomsättningen. Värdet man får fram brukar vanligtvis ligga mellan 1 och 15. Ju lägre värde desto bättre och bör ligga under 5.

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER

Utgifter för planerade/periodiska underhållsåtgärder enligt underhållsplan som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen. Underhållskostnader kan skilja sig mycket från år till år.

UNDERHÅLLSPLAN

Information om vilka underhålls- och investeringsplaner (komponenter) som finns för fastigheten som oftast redovisas 5–10 år framåt i förvaltningsberättelsen. Reparationer avser löpande underhåll som inte finns med i underhållsplanen.

