

2025-11-05

## **BUDGETEN FÖR 2026**

### **Tomträtt**

Ärendet är nu i Tingsrätten och förhoppningarna är att det är löst under första halvan av 2026.

### **Ekonomi**

Inför 2026 ser vi en förändrad ekonomisk situation. Inflationen har dämpats och väntas ligga under Riksbankens mål, vilket är positivt. Räntorna stabiliseras på nuvarande nivå, men någon större lättnad väntas först 2027. Samtidigt ökar de taxebundna kostnaderna betydligt mer än inflationen.

Vatten- och avloppstaxorna höjs med upp till 7 %, fjärrvärme med 4 %, och elnätsavgifterna med 4–5 %. Även avfallshanteringen blir dyrare med cirka 12 %. Dessa ökningar beror på höga investeringsbehov, miljökrav och fortsatt höga energipriser.

Det blir därför ännu viktigare att fortsätta arbetet med att minska förbrukningen av el, vatten och värme. Vi har redan sett positiva effekter av tidigare insatser, men ytterligare åtgärder krävs.

För att möta de ökade driftkostnaderna och förbereda oss för kommande höjningar av tomträttsavgälden föreslår styrelsen att års- och värmeavgifterna **höjs med 7% från och med 1 januari 2026.**

## **Underhåll och investeringar – 2026**

Under 2026 fortsätter vi att prioritera underhåll och investeringar, men med uppdaterade tidplaner och projekt. Reliningen förväntas nu vara klar under 2027, vilket är ett önskemål mot entreprenören ISAB.

Ombyggnationen av Vaktmästaregångens gård planeras att upphandlas direkt i januari 2026, med byggstart i april och färdigställande under hösten 2026, eventuellt med visst eftersläp in i 2027. Vi fortsätter att arbeta oss igenom föreningens gårdar som behöver uppdateras, med målet att renovera en gård på Skepparegången under 2026.

Laddplatserna är nu klara i december 2025, vilket innebär att vi har cirka 500 platser. Pågående arbete med att omvandla vandrarhemmet till 14 lägenheter beräknas vara klart under första halvåret 2026.

IMD EL (Individuell mätning och debitering av el) planeras vara på plats under hösten 2026 till våren 2027. Undercentralerna för värme byts ut i sin helhet och beräknas

vara färdigställda till sommaren 2026. Elservicerna som nu byts ut för att säkerställa föreningens behov av el ska vara klara under mitten av 2026.

Utbyte av belysning i 24 trappuppgångar sker nu och är klart tidigt 2026. Utbyte av belysning i garagen är också prioriterat, med projektering som påbörjas under 2026 och eventuell start under hösten 2026. Målet är att allt ska vara utbytt till 2028.

Tvättstugerenovering:

- Mattssonsliden 6
- Vaktmästaregången 14
- Skepparegången 20
- Fyrmästaregången 14

Utredning gällande solceller kommer att utföras under 2026 för att bedöma framtida möjligheter.

### **Underhållsplan**

En ny underhållsplan har tagits fram av Sustend AB som visar underhålls- och investeringsbehov som skall utföras de kommande 50 åren.

Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens befintliga tillgångar. Till detta underhåll sker årliga avsättningar till föreningens underhållsfond.

Fr.o.m. år 2030 är det inte exakta siffror vad som räknas som underhåll och investeringar. Under året kommer förvaltningen att arbeta med underhållsplanen för att tydligare ta fram vad som bör/kan anses vara investering respektive underhåll.

Det har ingen betydelse utifrån hur mycket man behöver höja månadsavgiften men påverkar resultatet.

## Budget 2026

Budgeten presenteras i form av resultaträkning där intäkter och kostnader framgår. Nedan kommenteras vissa poster i budgeten och de projekt som vi kommer att arbeta med under nästa år.

	BUDGET 2026	BUDGET 2025	UTFALL 2024
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Bostadsrätter	66 570 313	63 192 590	58 430 234
Hyreslägenheter	1 133 196	1 289 588	1 361 550
Lokaler	22 297 515	23 097 464	21 490 468
Garage och parkeringsplatser	14 392 668	14 587 104	13 535 791
Besöksparkering	2 700 000	2 550 000	2 593 153
Gemensamhetslokaler	250 000	250 000	249 010
Övriga intäkter	1 385 600	1 895 600	3 318 752
	<b>108 729 292</b>	<b>106 862 346</b>	<b>100 978 958</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Förbrukningsavgifter</b>			
Fastighetsel	-4 650 000	-5 145 000	-3 665 458
Fjärrvärme	-11 500 000	-11 409 000	-12 256 938
Vatten	-4 300 000	-4 500 000	-3 643 647
Sophämtning	-3 700 000	-3 700 000	-2 941 469
	<b>-24 150 000</b>	<b>-24 754 000</b>	<b>-22 507 512</b>
<b>Löpande underhåll</b>	<b>-10 285 000</b>	<b>-10 670 000</b>	<b>-13 207 101</b>
<b>Planerat underhåll</b>	<b>-14 900 000</b>	<b>-7 050 000</b>	<b>-3 812 693</b>
<b>Övriga kostnader</b>			
Tomträttsavgäld	-25 200 000	-9 475 108	-3 225 108
Samfällighetsavgift	-520 000	-620 000	-355 649
Fastighetsskatt	-1 960 000	-1 860 000	-1 944 000
Fastighetsavgift	-2 099 768	-2 029 148	-1 919 688
Fastighetsförsäkring	-1 450 000	-1 320 000	-1 178 306
Förvaltning	-18 178 082	-14 887 466	-14 277 220
Städning	-3 400 000	-2 675 000	-2 831 476
Övriga kostnader	-9 418 000	-7 300 000	-5 369 825
	<b>-62 225 850</b>	<b>-40 166 722</b>	<b>-31 101 272</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-24 581 419	-23 588 263	-19 810 237
Avskrivningar maskiner och inventarier	-244 066	-937 272	-761 644
	<b>-24 825 485</b>	<b>-24 525 535</b>	<b>-20 571 881</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-27 657 043</b>	<b>-303 911</b>	<b>9 778 499</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter	0	100 000	1 207 676
Räntekostnader	-2 714 000	-3 136 500	-1 271 962
	<b>-2 714 000</b>	<b>-3 036 500</b>	<b>-64 286</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>	<b>-30 371 043</b>	<b>-3 340 411</b>	<b>9 714 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-30 371 043</b>	<b>-3 340 411</b>	<b>9 714 213</b>

### **Bostadsrätter**

Föreningen måste anpassa årsavgifterna för att klara den nya tomträttsavgäld som skall gälla från 2025 men där föreningen i dag protesterat mot den kraftiga höjningen, här pågår nu ett juridiskt arbete.

Årsavgifterna kommer att höjas per den 1 januari 2026 med 7 procent.  
Ersättningen för värme kommer att höjas med 7 procent.

### **Hyreslägenheter**

Budgeten baseras på hyra från 13 hyreslägenheter.  
I budgeten beräknas hyrorna att höjas per den 1 april 2026 med i genomsnitt 3 procent.

### **Lokaler**

Budgeten innehåller höjning av de indexreglerade hyrorna 1 januari 2026 med 2 procent. Alla lokalavtal har inte indexuppräknning.

Vi har i dag ca 1 125 kvm, fyra lokaler som är outhyrda.  
Vi har i dag intresenter för förvaltningskontorets lokaler som är på 389 kvm.  
På Andra Långgatan 46 så har vi intresenter på Grundens gamla lokal på 165 kvm.  
På Andra Långgatan 46 del av Nordicons lokal har vi intresenter på ca 380 kvm.

### **Garage och parkeringsplatser**

Från och med den 1 april 2026 kommer hyran för garageplatser att beläggas med moms, inget föreningen kan påverka. Ingen hyreshöjning av garagehyror kommer att ske under 2026. Hyra för garageplatser budgeteras att höjas med 50 kr/månaden vartannat år med start 2027.

### **Fastighetsel**

Föreningen har under 2025 en minskad elförbrukning på ca 2,3% och vi räknar med att 2026 kommer att se ytterligare lite bättre ut då nya ställverk kommer att vara på plats. Dessutom har föreningen säkrat elpriser för 67 procent av förbrukningen under åren 2026-2028 med snittpris på 49,8 öre/kWh.

Årsförbrukningen av fastighetsel, exklusive el till laddplatserna, beräknas uppgå till 2 500 MWh, vilket innebär en mindre minskning jämfört med 2025.

### **Fjärrvärme**

Göteborg Energi kommer att höja fjärrvärmepriiserna med 4 procent från och med 1 januari 2026. Förbrukningen förväntas förbli oförändrad jämfört med 2025. Samtliga fjärrvärmecentraler beräknas vara utbytta till sommaren 2026 från början var det sagt att det skulle vara klart i början av september 2025 så blev inte utfallet, vilket innebär lägre underhållskostnader då all utrustning blir ny.

Prognos för kommande år:

2027: Prisjustering mellan +4,2 % och +7,3 %.

2028: Prisjustering mellan +3,1 % och +6,2 %.

Dessa intervall beror på osäkerheter kring bränslepriser, investeringar och effektiviseringsarbete.

## Vatten

Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten har meddelat en taxehöjning på 7 procent. Förbrukningen förväntas vara oförändrad jämfört med 2025.

Kretslopp och Vatten har inga exakta procentsatser publicerade, men nämnden anger att höjningar kommer att fortsätta årligen på grund av stora investeringsbehov i VA-systemet och ökade driftkostnader. Bedömningen är att höjningarna blir i samma storleksordning som 2026 (dvs. runt 6–8 %)

## Avfallshantering

För 2026 är höjningen beslutad till +12 %.

Prognos:

2027: Höjning med cirka +11 %.

Efter 2027 väntas mindre höjningar, men fortsatt uppåt på grund av utbyggd hemsortering och ökade behandlingskostnader.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för lokaldelen utgår med 1 procent av taxeringsvärdet och ligger på 1 960 000 kr/år under perioden 2025-2027.

## Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder under 2026 kommer att uppgå till 1 784 kronor per lägenhet.

## Fastighetsförsäkring

Föreningen har försäkring genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmen bara behöver teckna en hemförsäkring.

## Projekt

Nedan anges de projekt som enligt investeringsplanen skall genomföras eller startas upp under 2026.

### Avloppsrening

Etapp 4 omfattar Fyrmästaregången 12-20, Masthuggsliden 10-16, Rangströmsliden 1-7. Etapp 5 startar under 2026 med Klostergången 1-13  
Utgiften för dessa etapper beräknas till 41 200 000 kronor.

Under 2027 räknar vi med att bli klara och avslutar med resterande på Vaktmästaregången enligt planering.

### Elsystem: elservis och ställverk

Ombyggnaden av elserviser och ställverk kommer att fortsätta under 2026 i hela området kommer att vara färdigställda under 2026.

Den uppskattade utgiften är 9 270 000 kr.

### Ombyggnad vandrarhem till lägenheter

Projektet omfattar 14 nya lägenheter, ett utrymme för snickarverkstad samt nya förråd för lägenheterna. De nya lägenheterna beräknas preliminärt vara klara till sommaren 2026. Den beräknade totala utgiften för projektet är på 26 500 000 kr, medan den uppskattade försäljningsintäkten för lägenheterna förväntas uppgå till totalt 38 000 000 kr.

### Ventilation

Följande ventilationsarbeten planeras under 2026:

- Ny ventilation i Masthuggets hus.
- Ny ventilation hus 7 och 10

Total utgift för ventilationsarbeten uppskattas till 7 100 000 kr.

### Värme

Undercentralerna bytas ut i hela området. Vi påbörjade detta 2025 och vi räknar med att slutföra detta till sommaren 2026 med de återstående 8 st. Uppskattad utgift 4 800 000 kr.

### Större planerade investeringar fram till 2034

En underhållsplan uppdateras varje år och nedan åtgärder kan flyttas tidigare eller senareläggas beroende på skick, samordning med andra projekt.

Åtgärd enligt underhållsplan	Kostnad (mkr)	Årtal
Avloppsrenovering	38,5	2026-27
Gårdsombyggnader	55	2026-30
Nytt elsystem lgh	39	2032-33

Byte fönster och fasad kommer att ske enligt underhållsplan år 2036-2038 dock ser vi att fönsterna är dåliga på många ställen och vi kommer att göra en inventering under 2026/ 2027.

### **Fönster**

1 mkr 2026 (byte av fönster i förtid som inte går att underhålla på ett kostnadseffektivt sätt).

### **Räntekostnad**

Föreningens låneskuld uppgår till 50 000 000 kronor per 31 december 2025  
Föreningen har två bundna lån enligt nedan:

- SHB 30 mkr, 3,15% ränta, ränte- och villkorsförändring 2029-03-01
- SBAB 20 mkr, 1,97% ränta, ränte- och villkorsförändring 2032-02-12

Nytt lån på ca 50 mkr ska tas under 2026 då projekt nya lägenheter och Vaktmästaregången gå parallellt.

## **Avskrivning**

Inför 2026 ändrar vi avskrivningsmodellen och vid införandet kommer viss utrangering av anläggningstillgångar att ske. Detta beräknas att minska avskrivningskostnader och påverka resultatet positivt men vi har inte tagit hänsyn till detta i budgeten för 2026.

## **Årets resultat**

Resultatet för 2026 budgeteras till -30 371 043 kr.

## **Likviditet**

Enligt likviditetsbudgeten för 2026 kommer föreningen att behöva öka sin låneskuld. Budgeten innehåller flera osäkerhetsfaktorer som kan leda till stora förändringar. Så länge föreningen och Göteborgs Stad inte når en överenskommelse om en ny avgäld, kommer föreningen att betala den nuvarande avgälden, som uppgår till cirka 3,2 miljoner kronor, tills en förlikning eller dom i Mark- och miljödomstolen har fattats. Föreningen har en kassa på cirka 10 miljoner kronor, vilket beror på att vissa projekt har försenats. En förening av Brf Masthuggets storlek bör ha en likviditet på mellan 10 och 15 miljoner kronor för att täcka oförutsedda utgifter samt att kassaflödet kan variera under året.

## **UNDERHÅLLS- OCH INVESTERINGSPLAN**

Investeringsplan som visar de ny- och reinvesteringar som planeras under de kommande 10 åren bifogas. Vi har valt att inte ha en 20 årig investeringsplan p.g.a. att vi gått över till ny underhållsprogram och skall justera vad som är investering respektive planerat underhåll. En samordning med ett nytt anläggningsregister kommer göras för att underlätta arbetet med all typ av underhåll enligt redovisningens regler K3. Delar av investeringsplanen kommenteras nedan.

## **FINANSIERINGSPLAN**

Finansieringsplanen är ett planeringsinstrument där vi försöker analysera hur föreningens ekonomi kommer att se ut i ett tioårigt perspektiv. Hänsyn tas till kända faktorer som planerat underhåll och planerade investeringar. Planen innehåller analys över nyupplåningsbehov, amorteringsmöjligheter och behov av höjningar av årsavgifterna.

Samtliga prognoser av detta slag innehåller en hel del osäkerhetsfaktorer som kan förändra resultatprognoserna och höjningsbehoven.

Michael Rockström  
Förvaltningschef

## **Föreningens vision 2035**

I början av hösten arbetade styrelsen med att formulera några visioner med sikte på år 2035. Visionerna är högt flygande och något drömmande, precis så som visioner ska vara.

Visionerna ska sedan göras mer konkreta och genomförbara till exempel i våra årliga verksamhetsplaner och i de olika projekt som föreningen arbetar med. De ska funka som en hjälp för nuvarande och kommande styrelser att prioritera bland olika projekt som kommer upp på agendan genom att ställa sig frågan: Hur rimmar det här projektet med våra visioner?

På budgetmötet avsätter vi tid för att prata om hur vill vi att vår förening ska utvecklas mot vision 2035? Vad har du som medlem för tankar och drömmar om Brf Masthugget 2035?

## **Visioner 2035**

Vi är Sverige största bostadsrättsförening och det finns ingen anledning till att vi inte också ska kunna vara Sveriges bästa bostadsrättsförening. Vi har medlemmar som älskar området och sina lägenheter, vi är en del av - och bidrar till - ett av Göteborgs mest attraktiva områden att bo i. Vi har ett rikt socialt liv i föreningen och en stabil ekonomi. Det är nu. Men hur kan vi bli ännu bättre? Och hur vill vi att vår förening ska se ut och fungera om tio år? Vad är det vi ska arbeta för de kommande åren? Hur ser vår vision för föreningen ut?

## **Demokrati 2035**

2035 har föreningen en vital föreningsdemokrati som kontinuerligt vidareutvecklas, och bygger upp och främjar medlemmarnas engagemang. Vi ska vara en förening där de boendes idéer och intressen på ett självklart sätt omhändertas av de förtroendevalda och av förvaltningen. 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. I föreningen finns det ett sjudande gårdsliv, där det är självklart att man kan bo kvar även 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 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 på lång sikt 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 så att vi på lång och kort sikt förvaltar vår gemensamma egendom på bästa sätt.

Genom att vi tar hand om det vi äger tillsammans kan området fortsätta 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, när så är lämpligt.

### **Utemiljö 2035**

Vår förening är i dag en grön, luftig oas i ett växande Göteborg som förtätas allt mer. 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 att variera 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. Eller möt äldre, för den delen.

De äldre i föreningen kan bo kvar längre i sina lägenheter och känner sig trygga i området, och Masthuggets hus är en självklar mötesplats där föreningen i samverkan med kommunen eller andra föreningar 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 BRF 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.