

20

25

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET



ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MASTHUGGET

Innehåll

Ordföranden har ordet	4
Förvaltningschefen har ordet	5
Vår bostadsrättsförening	6
Förvaltningsberättelse	7
Föreningens verksamhet	9
Projekt & planerat underhåll	11
Framtida planerat underhåll & investeringar	12
Hållbarhet	13
Resultaträkning	16
Balansräkning	18
Kassaflödesanalys	20
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	21
Underskrifter	27
Revisionsberättelse	28
Hur man läser en årsredovisning	30

Foto (miljö): Marie de Verdier
Foto (porträtt): s. 5 Håkan Linger, övr. Anette Norén
Layout: Siri Reuterstrand, Knockout Reportage
Tryck: Sandstens, Göteborg, 2026

Ordföranden har ordet

Året som gått har inneburit en del förändringar för vårt område - mest naturligtvis vår nye förvaltningschef, Michael Rockström, som med sin erfarenhet av förvaltning av medelstora bostadsområden och av bostadsrättsföreningar gripit sig an uppdraget med kunskap, iver och en skarp blick för förbättringar. Han har verkligen fått en del att bita i - mycket förutsebart, men en del överraskande. Till exempel den dag under hösten när det hände som inte skulle kunna hända - jag tänker såklart på den Stora Utelåsningen, när samtliga ytterdörrar och garageportar av tekniska skäl inte längre kunde öppnas - och som naturligtvis skedde vid midnatt natten till lördag, för att göra skeendet mer komplicerat att klara upp. Det var flera av oss som riskerade utelåsning från bostäder eller inlåsning i garage. Som tur var skedde inga mer allvarliga tillbud, eftersom de boende med goda grannars hjälp kunde ta sig in och eftersom det finns nödutgångar från garagen. Sedan kunde situationen lösas tack vare goda insatser från förvaltningen och tekniker, först provisoriskt med upplåsning av dörrarna, och därefter genom att tekniken återställdes, allt inom mindre än ett lördagsdygn. Händelsen gav upphov till flera åtgärder: dels en översyn av låssystemet, dels en översyn av larm- och beredskapsystemen för att möta uppkomna kalamiteter utanför kontorstid, och frågan om information till medlemmarna. Det är något vi arbetar på. Men varken vi, eller någon annan, kommer någonsin att kunna ha ständig beredskap för att möta varje tänkbart allvarliga tillbud. Livet innehåller farligheter.

Något som ju präglat året är frågan om tomträttsavgälden. I skrivande stund är frågan inte avgjord, vår motpart kommunen håller benhårt på sitt krav om att höja den med runt 700 procent, oavsett vilka argument vi för fram. Det går inte heller att säga när det hela blir avgjort - kanske nästa år, kanske året därefter. Under tiden måste vi planera utifrån att det värsta kan hända. Det är därför vi har varit ganska stränga med avgiftshöjningar de två sista åren.

Det kanske var tomträttsavgälden som medförde att vårt möte för budgetinformation och allmän diskussion i stormötesform i början av december blev så välbesökt att vår stora sal blev knökfull och att alla intresserade inte

ens fick plats. Det hade vi inte förutsett. Jag tänker att kombinationen budgetinformation/stormöte har varit ett lyckat initiativ och att formatet för de boende, förvaltning och styrelse att möta varandra och diskutera uppkomna frågor absolut är här för att fortsättas. Ett stormöte har ju ingen beslutsrätt men just därför är det värdefullt att kunna prata om företeelser och problem på ett förutsättningslöst sätt. Sedan kan ju den informationen som ges där inte ersätta den information som ges på annat sätt. Det finns planer på att utveckla hemsidan till ett fungerande och riktat informationssystem i realtid - men det bygger ju på att de boende går in och tittar där.

Ibland märker man bara problem men inte hur de avtar. Vi har inte längre ständigt pågående narkotikaförsäljning på terrassen, och jag har intrycket - men inga siffror! - på att angreppen på källardörrar och cykelförråd har minskat. Vi tror att Masthuggsterrassens vandrars omsvandling till bostäder har varit en viktig faktor. Fast nu har de ju ännu inte omvandlats - ombyggnationen har stött på svårigheter som kan överbryggas, men medför att budgeten överskrider och färdigställandet förskjutits. Men inte värre än att vi tror oss kunna räkna hem investeringen när de färdiga lägenheterna säljs, någon gång under detta år.

Vår trädgårdsmästare Aina har slutat hos oss och ersätts av nyanställda; att vi kan anställa flera beror på att vi samtidigt minskar våra kostnader för inhyrd personal och dessutom skriver om arbetsbeskrivningen så att de anställda kan användas för flera uppgifter. Vi står också inför flera pensionsavgångar i förvaltningen, och en strävan är att få nya krafter som kan utnyttjas för varje handa uppgifter som uppstår i ett stort bostadsområde. En verkligen viktig uppgift för vår förvaltningschef.

Thomas Ahlstrand
Ordförande



Förvaltningschefen har ordet

Året som gått har präglats av ett omfattande arbete med föreningens driftsanläggningar, där flera tekniska system nått slutet av sin livslängd. Fokus har varit att säkra en stabil och effektiv försörjning av el, värme och vatten samt att minska risken för kostsamma akuta åtgärder.

Jag tillträdde som förvaltningschef i maj 2025 och fick då även i uppdrag att se över personalens arbetsmiljö och välbefinnande. Detta har varit ett prioriterat område från första dagen och är ett arbete som alltid behöver vara levande. Under året har vi också sett över personalens arbetsbelastning och bedömt att en stark egen organisation i många delar ger bättre kontinuitet i drift och skötsel än att köpa in tjänster, samtidigt som det på sikt bör bidra till lägre totalkostnader.

Förvaltningens tidigare lokaler, som använts i cirka 30 år, uppfyllde inte längre dagens arbetsmiljökrav. När en lokal på Andra Långgatan blev tillgänglig såg vi därför en möjlighet att skapa mer ändamålsenliga arbetsplatser som uppfyller gällande krav.

Anpassningen påbörjades i december 2025 och inflyttning beräknas ske i slutet av mars 2026.

Under året har några lokalhyresgäster sagt upp sina avtal för avflyttning. Fokus har varit att begränsa risken för vakanta lokaler i ett område där utbudet är stort. Det ser nu ut som att föreningen lyckas väl med denna strategi och att nya hyresgäster tillträder under första halvåret 2026. Att föreningen har ett gott rykte är i hög grad personalens förtjänst genom den service som levereras varje dag.

Sammantaget har 2025 varit ett år med stort fokus på arbetsmiljö, organisation, driftssäkerhet och långsiktigt hållbar förvaltning, med målet att skapa trygghet, kvalitet och god ekonomi för föreningen över tid.

Michael Rockström
Förvaltningschef



» Att föreningen har ett gott rykte är i hög grad personalens förtjänst genom den service som levereras varje dag. «

Vår bostadsrättsförening

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

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.

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.

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



Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Masthugget är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

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

Styrelseledamöter



Thomas Ahlstrand
ordförande



Jan Carle
sekreterare



Mia Lockman-Lundgren



Manne Fridell



Lena Molin



Göran Johansson



Per Nielsen

Styrelsesuppleanter



Veera Suvalo Grimberg



Kersti Lundin



Markus Welin

Avgående ledamöter och suppleanter

Vid föreningsstämman 2026 löper mandattiden ut för ledamöterna Jan Carle, Göran Johansson, Lena Molin samt suppleanter Kersti Lundin och Markus Welin.



Granskning

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.

Revisorer

Bill Romanus, förtroendevald revisor
Azets Revision & Rågivning AB

Suppleant

Alex Olsson

Revisionsbyrån Azets Revision & Rågivning AB har anmält auktoriserade revisorn Sara Ryfors som huvudansvarig.

Valberedning

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

Ledamöter valberedning

Helene Borg
Bimbi Widerberg
Klara Persson

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 för eningens hemsida viktiga informationskanaler.

Tidningen ägs av Bostadsrättsföreningen Mast hugget 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	Lena Molin, Markus Welin
Fyrmästaregången, Masthuggsliden	Göran Johansson, Kersti Lundin
Klapparegatan, Rangströmsliden	Manne Fridell
Skepparegången	Per Nielsen
Klostergången, Vaktmästaregången	Mia Lockman-Lundgren, Lena Molin

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

Brf Masthuggets kulturgrupp

Brf Masthuggets Kulturgruppen arrangerar kulturella och gemenskapsskapande aktiviteter för boende i området. Kulturgruppen kan erhålla stöd från Bostadsrättsföreningen Masthugget genom att utan hyra nyttja lokaler i Masthuggets hus och genom ekonomiskt bidrag till vissa aktiviteter som är förenade med externa kostnader.

Under året arrangerade kulturgruppen flera kulturaffärer och quiz-kvällar, filmvisning och dansworkshop för barn och familjer. Utöver dessa arrangemang hölls även café öppet den första måndagen varje månad i Masthuggets Hus dit alla boende välkomna.

Föreningens verksamhet

Förvaltning

Föreningen har egen anställd personal som utför ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift. Städning upphandlas via entreprenad och har under året utförts av Asteri Facility Solutions AB.

Organisationsanslutning

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, FASTIGO
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening
Fastighetsägarna GFR

Fastigheter

Tomträtter

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheter på Stigberget 34:11, 34:14, 34:15, 34:16, 34:17, 34:18, 34:19, 34:20 och 34:21.

Tomträttsavgälderna har efter dom i Hovrätten fastställts till 3 225 108 kronor per år under perioden 5 augusti 2005 - 4 augusti 2025. Fastighetsägaren Göteborgs Stad har yrkat höjning och väckt talan i domstol.

Byggnader

Under åren 1967-72 har det uppförts 20 hus och 5 garage på tomterna.

Försäkring

Föreningens fastigheter har under 2025 varit försäkrade hos Länsförsäkringar.

Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extra-kostnad, ansvar, rättsskydd, olycksfall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Styrinstrument

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 policy-dokument för bland annat miljö, upphandling, utemiljö och finansiering.

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

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

Garage

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

Upplåtelseytor

	Antal
Garageplatser bil	1 488 st
Garageplatser mc	79 st
Parkeringsplatser (ute)	19 st

Fastighetsbeteckning	Adresser	Bostadsyta, kvm	Lokalyta, kvm	Totalt, kvm	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	1177

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 29 april 2025. Vid föreningsstämman medverkade 129 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2025 haft 12 ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsen genomförde en konferens 5-6 september. Styrelsen och förvaltningen hade möte med gårdsombuden 31 mars och 20 oktober.

Skriftlig information om budgeten för år 2026 har tillställts samtliga medlemmar. Budgeten har även presenterats muntligen på medlemmöte den 4 december och finns på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2025 till 1 532. Detta kan jämföras med 1 490 medlemmar per den 31 december 2024.

Överlåtelse och upplåtelse

Inom föreningen har 96 överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 8,3% av lägenheter som per 31 december var upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har upplåtit 2 hyreslägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna och ersättningen för värme höjdes med 8% den 1 januari 2025.



Projekt & planerat underhåll

2025

Avloppsrenovering

Under året har relining av avloppsrören genomförts på Masthuggsliden 10-16 och på Klamparegatan 3-17.

Elbilsladdning

Föreningen har installerat 469 laddplatser varav 306 inte ännu är inkopplade på grund av avsaknaden av nya servicer där vi väntar på leverans från Göteorgs Energi.

Det berör P1 Andra Långgatan U1-U4, P5 Fjällgatan U2, P7 Kjellmansgatan, P8 Repslagaregatan. 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 för framtiden.

Nya fjärrvärmecentraler

Under året så har vi installerat nya undercentraler (UC) i hus 22 Vaktästaregången 16, hus 21 och 20 Vaktmästaregången 8, hus 19 och 18 Vaktmästaregången 7, Hus 17 och 16 Klostergången 7.

Lokaler

Lokalen som Sats har har byggts om, avtalet har förlängts med 7 år och vi har stått för den investeringen

Ombyggnad av vandrarhem till lägenheter

Konverteringen av lokalerna till 14 lägenheter har försenats på grund av tekniska utmaningar. Lägenheterna förväntades vara klara juni 2026.

Skepparegången 10-18 gården

Byggs om under hösten 2025, nya planteringar under våren 2026.

2026

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 sommaren 2026 och beräknas vara klar under 2028.

Elsystem

Ombyggnad av elserviser och ställverk fortsätter under 2026.

Ombyggnad av vandrarhem till lägenheter

Senaste tidsplanen för de 14 lägenheterna är nu att de ska vara slutbesiktigade i juni.

Utbyte fjärrvärmecentraler

Fortsättning av utbyte UC i hus 15 o ch 14 Matssonsliden 16, hus 13 Rangströmsliden 7, hus 7 och 6 Klamparegatan 9, hus 8 Skepparegången 24, hus 9 Skepparegången 14 hus 11 Fyrmästaregången 6, hus 12 Fyrmästaregången 14, hus 10 Skepparegången 2.

Laddsystem för elbilar

Alla laddstationer är monterade 465 st, vi inväntar fortfarande information om när under 2026 Göteborgs Energi kan ha dragit fram mer effekt för 306 st som i dag inte är inkopplade.

IMD, Individuell mätning el-, vattenförbrukning

Underlag för IMD håller på att tas fram och vi gör ett test-hus som är hus nr 10 under året.

Tänkt installation sker troligen under 2027 om de tekniska möjligheterna finns och investeringen går att räkna hem.

Vaktmästaregården ombyggnation

Projektet med ombyggnation kan eventuellt komma i gång under 2026 förutsatt att underlaget för upphandling blir klart och att kostnaden godkänns av styrelsen.

Passage & Låssystem

Systemhandling tas fram under första halvan av 2026 där efter beslutas om lösning.

Utbyte av komponenter kommer att ske under hösten 2026 och in under 2027.

Andra Långgatan 46, Lokal 6403

Ny hyresgäst och lokalanpassning kommer att ske innan inflytt.

Andra Långgatan 44, nytt förvaltningskontor

Lokalanpassning klart mars.

Klostergången 13, Lokal 6402

Ny hyresgäst på väg in i gamla förvaltningens lokaler.

Framtida planerat underhåll & investeringar

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell och uppdaterad underhållsplan. För det planerade underhållet sker årlig avsättning till föreningens underhållsfond.

Investeringsplan

Föreningens investeringsplan innehåller projekt i form av ny- eller reinvesteringar. Projekten aktiveras och bokförs som tillgång. Avskrivning sker under en beräknad nyttjandeperiod.

Miljö

Fastighetsel

Föreningen upphandlar 100% förnybar el.

Elförbrukningen har minskat med 2,3% jämfört med föregående år.

År	Förbrukning, MWh
2023	2 744
2024	2 798
2025	2 733

Fjärrvärme

Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2025 har vid en jämförelse med föregående år minskat med 7,2%. Vid en jämförelse av energiförbrukning mellan år används normalårskorrigerade förbrukningstal.

År	Förbrukning, MWh
2023	11 433
2024	11 920
2025	11 060

Vatten

Förbrukningen av vatten minskade med 7,4% under 2025 jämfört med föregående år

År	Förbrukning, kbm
2023	95 111
2024	96 269
2025	89 115

Mål

Målet är att genomsnitt minska förbrukningen av fjärrvärme och el med 1% årligen fram t.o.m. 2030. Det ska bland annat ske genom utbyte av alla undercentraler, styrutrustning och belysningsarmaturer.

Intäktsanalys

Upplåtelseform	Intäkt	Andel (%)
Bostadsrätter	63 175 232	59,7%
Hyreslägenheter	1 193 675	1,1%
Lokaler	22 709 519	21,5%
Garage och p-platser	17 037 633	16,1%
Övriga intäkter	1 691 931	1,6%
Summa	105 807 990	100%

Vakansgrad

Upplåtelseform	Yta/antal	Andel (%)
Hyreslägenheter (kvm)	229	20,4%
Studentbostäder (kvm)	85	100,0%
Lokaler (kvm)	2 082	13,1%
Garageplatser (antal)	101	6,8%

Vakanta upplåtelseytor anges per den 31 december 2025. Med vakanta ytor avses ytor som inte genererar intäkt. Det kan även handla om ytor som är under renovering eller ombyggnad före upplåtelse samt ytor som föreningen tillfälligt valt att disponera. Hyreslägenheter och studentbostäder upplåtes med bostadsrätt när hyresrätten upphör.

Hållbarhet

Nyckeltal	2025	2024	2023
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, kr/kvm Relationstalet för årsavgifter omfattar även ersättning för värme	752	696	674
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter %	60	58	59
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt Alla ytor som upplåtes med bostadsrätt eller hyra inklusive förråd och garage	354	354	354
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	595	596	596
Sparande per kvadratmeter, kr/kvm Justerat resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga intäkter och kostnader som inte är del av den normala verksamheten	247	241	199
Räntekänslighet, % Visar hur mycket avgifterna kan behöva höjas i procent om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet	0,8	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 inkl. förråd och garage	136	137	126
Energikostnad per kvadratmeter BOA + LOA Föreningens kostnader för värme, el, vatten divideras med boarea (BOA) + lokalarea (LOA)	190	192	176
Nettoskuld, Mkr Räntebärande bankkulder minus banktillgodohavande	40,8	22,7	8,6
Nettoskuldsättning per kvm BOA + LOA, kr/kvm Nettoskuld per kvadratmeter boarea (BOA) + lokalarea (LOA)	403	224	85

Risker och känslighetsanalys

Föreningen har en god planering och kontroll avseende framtida underhåll samt ny- och reinvesteringar. Finansieringsplanen ger även god kontroll på föreningens ekonomiska utveckling. Styrelsen och förvaltningen genomför löpande bedömningar av riskmoment som administrativ risk, kreditrisk, likviditetsrisk och ränterisk. Riskmomenten kommenteras och definieras i föreningens finanspolicy. Uppföljning med analyser genomförs i samband med varje halvårsrapport.

Göteborgs kommun äger den tomtmark på vilken föreningens byggnader och markanläggningar är uppförda.

Föreningen erlägger markhyra i form av tomträttsavgäld till Göteborgs kommun. Föreningen har mottagit ett avtalsförslag från markägaren om en ny avgäld som skulle börja gälla den 5 augusti 2025 med löptid på 20 år. Enligt förslaget uppgår den totala avgälden för de nio fastigheterna till cirka 25,2 milj. kronor. Föreningen har motsatt sig detta förslag, ärendet kommer att provas i Mark- och miljödomstolen. Osäkerheten avseende tomträttsavgäld utgör en risk som kan få betydande inverkan på föreningens ekonomi.

Förändring eget kapital**BUNDET EGET KAPITAL**

	Grundavgifter	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fond konstnärlig utsmyckning	Summa bundet eget kapital
Ingående balans	98 667 120	268 508 086	12 162 898	527 768	379 865 871
Upplåtelser	83 350	3 699 101	-	-	3 782 451
Avsättning till fond	-	-	2 000 000	-	2 000 000
Lyft ur fond	-	-	-6 721 348	-	-6 721 348
Utgående balans	98 750 470	272 207 187	7 441 550	527 768	378 926 974

FRITT EGET KAPITAL

	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans	70 104 658	9 714 213	79 818 871
Vinstdisposition	9 714 213	-9 714 213	-
Avsättning till fond	-2 000 000	-	-2 000 000
Lyft ur fond	6 721 348	-	6 721 348
Årets resultat	-	594 081	594 081
Utgående balans	84 540 219	594 081	85 134 300

Årets resultat

Föreningen redovisade 2025 en vinst på 594 081 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	84 540 219
Årets vinst	594 081
	85 134 300
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	
	85 134 300

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



Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER		2025	2024
Bostadsrätter		63 175 232	58 430 234
Hyseslägenheter		1 193 675	1 361 550
Lokaler		22 709 519	21 490 468
Garage och parkeringsplatser		13 838 190	13 535 791
Besöksparkeringar		3 199 443	2 593 153
Gemensamhetslokaler		294 290	249 010
Övriga intäkter	Not 2	1 397 641	3 318 752
		105 807 990	100 978 958
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förbrukningsavgifter			
Fastighetsel		-4 645 218	-3 665 458
Fjärrvärme		-10 402 546	-12 256 938
Vatten		-4 318 296	-3 643 647
Sophämtning		-3 208 396	-2 941 469
		-22 574 456	-22 507 512
Löpande underhåll			
Löpande underhåll	Not 3	-12 106 080	-13 207 101
		-12 106 080	-13 207 101
Planerat underhåll			
Planerat underhåll	Not 4	-6 721 348	-3 812 693
		-6 721 348	-3 812 693
Övriga kostnader			
Tomträttsavgäld		-4 568 903	-3 225 108
Samfällighetsavgift		-317 888	-355 649
Fastighetsskatt	Not 5	-1 960 000	-1 944 000
Fastighetsavgift	Not 6	-2 029 148	-1 919 688
Fastighetsförsäkring		-1 209 277	-1 178 306
Förvaltning	Not 7	-14 292 076	-14 277 220
Städning		-3 447 998	-2 831 476
Övriga kostnader	Not 8	-7 383 967	-5 369 825
		-35 209 257	-31 101 272

RESULTATRÄKNING	2025	2024
Avskrivningar		
Nedskrivningar	-5 136 107	0
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	-21 939 396	-19 810 237
Avskrivningar maskiner och inventarier	-584 027	-761 644
	-27 659 530	-20 571 881
RÖRELSERESULTAT	1 537 319	9 778 499
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	419 649	1 207 676
Räntekostnader	-1 362 887	-1 271 962
Not 9	-943 238	-64 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	594 081	9 714 213
ÅRETS RESULTAT	594 081	9 714 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 10	465 734 149	473 774 085
Pågående projekt	Not 11	64 720 081	24 858 672
Maskiner, inventarier och verktyg	Not 12	822 540	896 814
		531 276 770	499 529 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 13	10 000	10 000
		10 000	10 000
Summa anläggningstillgångar		531 286 770	499 539 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		366 241	428 149
Övriga kortfristiga fordringar		759 008	503 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 290 461	2 383 853
		2 415 710	3 315 946
Hyreslägenheter	Not 15	2 063 995	2 234 892
Kassa och bank	Not 16	9 219 480	27 339 068
Summa omsättningstillgångar		13 699 185	32 889 906
SUMMA TILLGÅNGAR		544 985 956	532 429 478

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Grundavgifter	98 750 470	98 667 120
Upplåtelseavgifter	272 207 186	268 508 086
Underhållsfond	Not 17 7 441 550	12 162 898
Fond konstnärlig utsmyckning	527 768	527 768
	378 926 974	379 865 872
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	84 540 218	70 104 657
Årets resultat	Not 18 594 081	9 714 213
	85 134 299	79 818 870
SUMMA EGET KAPITAL	464 061 273	459 684 742
Skulder	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	14 123 446	10 652 697
Övriga kortfristiga skulder	678 273	1 271 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 16 122 964	10 820 853
	30 924 683	22 744 736
Summa skulder	80 924 683	72 744 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	544 985 956	532 429 478

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	594 081	9 714 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Not 21	27 659 530	20 571 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	28 253 611	30 286 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	170 897	0
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	900 235	-656 013
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	8 179 945	1 421 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 504 688	31 051 520
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-59 406 728	-51 036 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 406 728	-51 036 647
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	0	0
Ökning av grundavgifter	83 350	117 592
Ökning av upplåtelseavgifter	3 699 101	5 785 767
Amortering av låneskulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 782 451	5 903 359
Likvida medel		
Årets kassaflöde	-18 119 589	-14 081 768
Likvida medel vid årets början	27 339 068	41 420 836
Likvida medel vid årets slut	9 219 480	27 339 068

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 och studentbostäder löper tills vidare med en ömsesidig uppsägningstid på 3 månader.

Löptid	Årshyra
Avtalstid understigande 1 år	1 193 675
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	2 565 562
Avtalstid mellan 1-5 år	15 029 061
Avtalstid överstigande 5 år	3 793 984

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	13 328 430
Avtalstid mellan 1-5 år	509 760
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 bostadsrättshavare betalar till föreningen när bostadsrätten upplåtes 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 resultaträkningen. 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

	2025	2024
Pantsättningsavgifter	105 117	89 961
Överlåtelseavgifter	101 393	109 027
Förvaltningsuppdrag	115 600	115 600
El laddplatser	120 941	158 955
Försäkringsersättningar	-	1 251 798
Övrigt	954 590	1 593 411
	1 397 641	3 318 752

Not 3 Löpande underhåll

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

	2025	2024
Bostadsrätter	-3 167 486	-2 701 646
Lokaler	-1 347 623	-1 256 408
Garage och parkeringsplatser	-776 590	-517 962
Gemensamhetslokaler	-333 478	-576 482
Gemensamma utrymmen	-1 365 186	-1 387 914
Driftsutrymmen	-232 628	-844 145
Vatten och avloppssystem	-190 819	-164 012
Värmesystem	-323 006	-341 594
Ventilationssystem	-447 472	-904 179
Huskropp utvändigt	-556 253	-214 892
Markytor och markutrustning	-1 944 348	-3 154 387
Låssystem	-358 204	-372 487
Övrigt	-1 062 987	-770 993
	-12 106 080	-13 207 101

Not 4 Planerat underhåll

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

	2025	2024
Hysesbostäder	-302 044	-
Lokaler	-3 822 291	-
Tvättstugor	-224 934	-
Installationer VA, ventilation	-1 575 770	-463 644
Markytor	-796 309	-
Värme	-	-943 686
Låssystem	-	-1 718 532
Byte armaturer i källargångar	-	-323 750
Renovering trappa Masthuggsterrassen	-	-363 081
	-6 721 348	-3 812 693

Not 5 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår för lokaler och uppgår till 1 % av taxeringsvärdet

	2025	2024
Fastighetsskatt	-1 960 000	-1 944 000
	-1 960 000	-1 944 000

Not 6 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2025 till 1 724 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

	2025	2024
Fastighetsavgift	-2 029 148	-1 919 688
	-2 029 148	-1 919 688

Not 7 Förvaltning

	2025	2024
Styrelsearvoden	-284 950	-252 344
Arvoden föreningsrevisorer	-32 353	-27 037
Arvoden valberedning	-20 912	-16 029
Arvoden Masthuggsnytt	-68 732	-78 128
Lönekostnader personal	-7 846 336	-7 952 738
Sociala kostnader	-2 817 753	-2 810 995
Pensionskostnader	-877 292	-1 057 109
Uttagsskatt	-1 309 799	-1 259 741
	-13 258 127	-13 454 121

Styrelseomkostnader	-120 864	-185 472
Personalomkostnader	-913 085	-637 627
	-1 033 949	-823 099
	-14 292 076	-14 277 220

Ordinarie styrelseledamöter	7 st	7 st
Kvinnor	29%	43%
Män	71%	57%

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

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

Medeltalet anställda	15 st	15 st
Kvinnor	40%	40%
Män	60%	60%

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:	2025	2024
Besiktningkostnader	-313 263	-105 641
Bevakning	-517 723	-498 875
Driftsövervakning	-205 776	-241 521
Brandskydd	-274 418	-466 425
Hisservice	-558 374	-509 695
Konsultarvoden	-1 020 765	-266 804
Transportmedel, maskiner	-204 555	-225 265
Förbrukningsinventarier	-771 754	-276 213
Datakostnader	-1 671 462	-812 487
Tele	-96 481	-117 730
Årsredovisning och föreningsstämmor	-226 219	-181 170
Masthuggsnytt	-195 375	-223 398
Auktoriserad revisor	-241 810	-250 209
Övrigt	-1 085 992	-1 194 392
	-7 383 967	-5 369 825

Not 9 Räntor

Information om föreningens skulder till kreditinstitut finns under not 19.

	2025	2024
Räntekostnad fastighetslåneskuld	-1 339 099	-1 255 700
Räntekostnad övrigt	-23 788	-16 262
Ränteintäkter	419 649	1 207 676
	-943 238	-64 286

Not 10 Byggnader och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	786 713 466	738 835 936
Årets utrangeringar	-30 969 837	-
Årets anskaffningar	19 035 567	47 877 530
	774 779 196	786 713 466
Ackumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-313 446 044	-293 680 581
Årets utrangeringar	25 295 861	-
Årets avskrivningar	-21 356 753	-19 765 463
	-309 506 936	-313 446 044

Bokfört värde byggnader **465 272 260** **473 267 423**

Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början	761 615	761 615
Årets anskaffningar	-	-
	761 615	761 615

Ackumulerade avskrivningar:

Vid årets början	-254 953	-210 179
Årets avskrivningar	-44 774	-44 774
	-299 727	-254 953

Bokfört värde markanläggningar **461 888** **506 662**

Bokfört värde byggnader och markanläggningar **465 734 148** **473 774 085**

Årets anskaffningar byggnader	2025
Avloppsrenovering, hus 6-10	15 981 388
Utbyte undercentral, hus1-3	3 054 179
	19 035 567

Taxeringsvärde:	2025	2024
Byggnader bostäder	1 003 000 000	1 016 000 000
Byggnader lokaler	171 000 000	170 000 000
Mark bostäder	1 002 000 000	1 429 000 000
Mark lokaler	25 000 000	24 400 000
	2 201 000 000	2 639 400 000

Not 11 Pågående projekt

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	24 858 672	21 841 866
Kostnadsförda och aktiverade projekt	-19 035 567	-51 327 142
Tillkomnade poster	58 896 976	54 343 948
Bokfört värde pågående projekt	64 720 081	24 858 672
Pågående om- och tillbyggnad	64 720 081	24 442 020
Pågående lägenhetsförsäljningar	0	416 652
	64 720 081	24 858 672

Not 12 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	6 332 534	6 190 226
Årets anskaffningar	509 752	142 308
	6 842 286	6 332 534
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-5 640 733	-4 909 262
Årets avskrivningar	-553 855	-731 471
	-6 194 588	-5 640 733
Bokfört värde maskiner	647 697	691 800

Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 517 628	1 517 628
	1 517 628	1 517 628
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-1 312 615	-1 282 443
Årets avskrivningar	-30 172	-30 172
	-1 342 787	-1 312 615
Bokfört värde inventarier och verktyg	174 841	205 013
Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg	822 540	896 814

Not 13 Andelar

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 000	10 000
	10 000	10 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	-	1 328 264
Tomträttsavgäld	806 277	806 277
Övrigt	484 184	249 312
	1 290 461	2 383 853

Not 15 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen upplåtit 104 lägenheter med bostadsrätt. Vid bokslutet var 17 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 063 995 kronor.

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavande SBAB	1 445	160 461
Banktillgodohavande SHB	9 218 022	27 177 302
Banktillgodohavande depot SHB	13	1 305
	9 219 480	27 339 068

Not 17 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2025 till 2 000 000 kronor.

Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 6 721 348 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

	2025-12-31	2024-12-31
Behållning vid årets början	12 162 898	13 975 591
Planmässig avsättning	2 000 000	2 000 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	-6 721 348	-3 812 693
	7 441 550	12 162 898

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 föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

Balanserad vinst	84 540 219
Årets vinst	594 081
	85 134 300

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres **85 134 300**

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom 1 år	-	-
Stadshypotek, förfaller inom 5 år	30 000 000	30 000 000
SBAB, förfaller om 5 år eller senare	20 000 000	20 000 000
	50 000 000	50 000 000

Långivare	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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader		
Driftskostnader	2 332 052	2 311 633
Lönekostnader	902 867	965 817
Arvoden	70 000	70 000
Sociala avgifter	283 681	303 460
Övriga kostnader	5 307 412	121 355
Förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter och årsavgifter	7 226 952	7 048 588
	16 122 964	10 820 853

Not 21 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

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

	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	1 285 887	1 194 962
Avskrivningar av tillgångar	27 659 530	20 571 881

Not 22 Ställda säkerheter

	2025	2024
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
Uttagna ej nyttjande pantbrev uppgår till 123 138 100 kronor.		

Not 23 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Föreningen har en garanti-förbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt	164 111	155 459

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

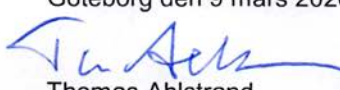
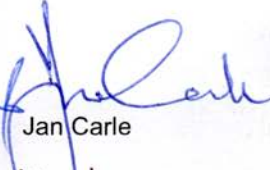
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

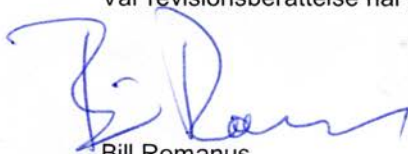
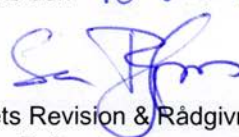
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Göteborg den 9 mars 2026


Thomas Ahlstrand
ordförande
Jan Carle
Mia Lockman-Lundgren
Lena Molin
Manne Fridell
Göran Johansson
Per Nielsen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 mars 2026


Bill Romanus
Revisor
Azets Revision & Rådgivning AB
Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

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 räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. 2026-07-27

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 upplyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionsssed 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 räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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.

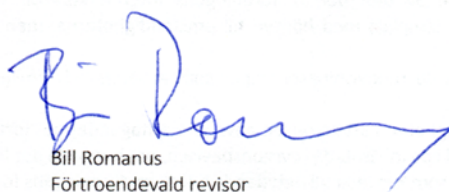
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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 2026-03-10

Azets Revision & Rådgivning AB


Sara Ryfors
Auktoriserad revisor


Bill Romanus
Förtroendevald revisor

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 leverantörs-skulder). 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 det 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.

