

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET ÅRSREDOVISNING 2020





ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

organisationsnummer 716408-5370

2020

Innehåll

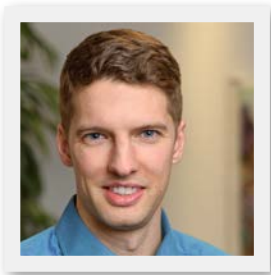
Ordföranden har ordet	4
Vår bostadsrättsförening	5
Föreningens verksamhet	7
Planerings- och styrinstrument	8
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	17
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	19
Underskrifter	30
Revisionsberättelse	31
Förvaltningschefen har ordet	33
Verksamhetsplan	35

Foto (miljö): Thomas Johansson

Foto (porträtt): Anette Norén

Layout: Siri Reuterstrand, Knockout Reportage

Tryck: Linderoths, Göteborg, 2021



Ordföranden har ordet

ÅR 2020 KOMMER MÅNGA av oss minnas för lång tid framöver. Coronapandemin har haft en stor inverkan på vårt samhälle och våra levnadsvanor. Även föreningen har såklart påverkats, men inte i någon större negativ bemärkelse vilket har förstärkt mitt intryck av att vi har en stabil verksamhet i grunden. Genom långsiktig planering av kommande projekt och föreningens ekonomi har styrelsen och förvaltningen goda möjligheter att parera oförutsedda händelser. Jag ser det som en av föreningens största styrkor, att tack vare god framförhållning och stabil ekonomi både kunna hantera potentiella hot i framtiden som exempelvis en högre tomträttsavgäld, men även snabbt uppkomna utmaningar och sättningar i samhälls-ekonomi.

SEDAN PANDEMIN BLEV ETT FAKTUM i mars vidtogs en rad åtgärder som ansågs lämpliga för att minska risken för smittspridning bland boende och förvaltningspersonal. Bland annat ställdes gårdsombuds- och informationsmöten in och tillgången till gemensamhetslokaler och förvaltningskontoret begränsades. Hög sjukfrånvaro bland förvaltningens personal hade riskerat att drabba föreningen hårt. När jag blickar tillbaka på året som har gått är jag stolt över hur förvaltningen hanterade situationen, och fortfarande gör. Förvaltningen är onekligen ett stabilt maskineri som tuggar på, föreningens verksamhet har fungerat utan störningar tack vare en snabb omställning.

ÄVEN STYRELSEN HAR FÅTT ändra arbetssätt. Av årets tolv sammanträden har flera för första gången fått ske på distans via telefon och videolänk. Förutom ordinarie sammanträden har styrelsen bland annat haft en heldagskonferens i Masthuggets hus stora sal där diskussionerna kretsade kring utveckling av styrelsearbetet och boendekvaliteten i föreningen.

DE VIDTAGNA ÅTGÄRDERNA för att begränsa smittspridning har ofrånkomligen påverkat medlemsdemokratin i föreningen negativt. Exempelvis hölls inga introduktionsmöten för nya medlemmar, årsstämman lämnade inget utrymme för vare sig diskussion eller längre re-

dogörelser och Kulturföreningens sociala sammankomster tvingades läggas på is. Pandemin har på så vis begränsat möjligheten för medlemmar att interagera med varandra. Det har dock inte endast varit till ondo. En extra föreningsstämma genomfördes i slutet av året genom poströstning och resulterade i det högsta röst-deltagandet på flera år, vilket får ses som positivt ur demokratisk synpunkt. På det stora hela har dock fördelarna överskuggats av nackdelarna. Styrelsen har dock bedömt åtgärderna som nödvändiga för att begränsa risken för smittspridning i vårt närområde.

TOMTRÄTTSAVGÄLDENS KOMMANDE storlek år 2025 är fortsatt den viktigaste frågan för föreningens ekonomi. Under året har föreningen tillsammans med HSB, Riksbyggen och Fastighetsägarna försökt att påverka beslutsfattande politiker i fastighetsnämnden att anta en mer fördelaktig modell beträffande friköp av mark som är upplåten med tomträtt. Genom att få köpa loss marken kan föreningen en gång för alla ta sig ur tomträttsfällan, men det förutsätter ett rimligare pris för marken än vad dagens modell medger. Splittringen är tyvärr stor bland politikerna vilket gör det svårt att tro på en bred politisk överenskommelse i friköpsfrågan. Beträffande tomträttsavgäldens storlek finns dock potentiella ljusglimtar. Göteborgs stad förlorade i slutet av året två mål där frågan gällde omprövning av tomträttsavgäld. Mark- och miljödomstolen ansåg, bland annat med hänvisning till det låga ränteläget, att det inte fanns skäl att höja rådande avgäldsnivå utan beslutade att den under nästkommande avgäldsperiod skulle förbli oförändrad. Båda domarna är överklagade, några definitiva slutsatser kan därför inte dras än. Om domarna står sig i högre insats kommer det väsentligt minska risken för en kraftig höjning av föreningens framtida tomträttsavgäld. I bästa fall kan det skapa incitament för politikerna att förbättra villkoren för friköp av mark.

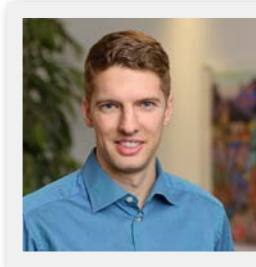
Boris Pejić
Ordförande

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.

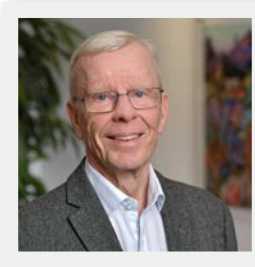
Föreningen upplåter i första hand ytor till bostäder med bostadsrätt men har även en stor uthyrningsverksamhet med lokaler, garage och ett mindre antal hyreslägenheter. Föreningen hyr ut butiks-, kontors- och lagerlokaler. Lokalverksamheterna är varierande med grundskola, förskolor, vandrarhem, vårdcentral,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



Boris Pejic



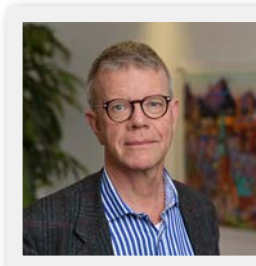
Bimbi Widerberg



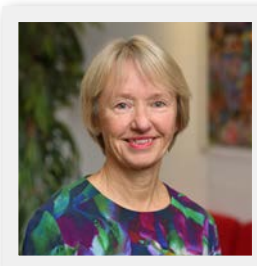
Lars-Olof Eckerström



Sanna Losell



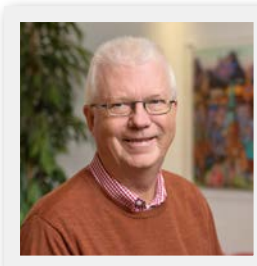
Thomas Ahlstrand



Carina Johnson



Mia Lockman-Lundgren



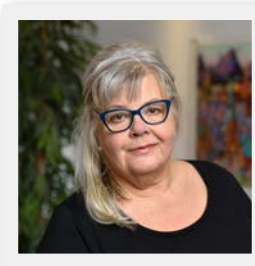
Jan Carle

Styrelse

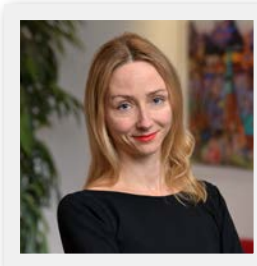
Styrelsen skall enligt stadgarna bestå av 3-7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter

Boris Pejic (ordförande)
Bimbi Widerberg (vice ordförande)
Lars-Olof Eckerström (sekreterare)
Sanna Losell (vice sekreterare)
Thomas Ahlstrand
Carina Johnson
Mia Lockman-Lundgren



Mona Henson



Emma Linderum

Styrelsesuppleanter

Jan Carle
Mona Henson
Emma Linderum

Avgående ledamöter och suppleanter

Vid föreningsstämman 2021 löper mandattiden ut för ledamöterna Boris Pejic, Bimbi Widerberg, Thomas Ahlstrand och Mia Lockman-Lundgren samt för suppleanten Emma Linderum.

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
KPMG AB

Revisorssuppleant

Sven Svensson

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

Valberedning

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

Ledamöter

Helene Borg
Anders Lundmark
Karl Holzward Kristiansson



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 sex områden.

I syfte att fördjupa medlemsdemokratien 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.

Styrelsen har till varje område utsett gårdsombudsansvariga. Områdesindelningen och de gårdsombudsansvariga framgår nedan.

Område

Mattssonsliden
Masthuggsterrassen
Klamparegatan, Rangströmsliden
Skepparegängen
Fyrmästaregängen, Masthuggsliden
Klostergången, Vaktmästaregängen

Gårdsombudsansvarig

Mona Henson
Sanna Losell
Carina Johnson
Thomas Ahlstrand
Jan Carle och Emma Linderum
Mia Lockman-Lundgren

Masthuggsnytt

Föreningen har som mål att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet. Detta 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 Masthugg och föreningens styrelse utser ansvarig utgivare. Lars-Olof Eckerström är styrelsens representant vid redaktionsmöten.

Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Ohlsson.

Redaktionen har i övrigt bestått av Birgitta Edgren, Emma Linderum, Sanja Peter, Peter Sahlberg, Inga Sandberg och Sten Zackrisson.

Brf Masthuggets kulturförening

Brf Masthuggets Kulturförening är en fristående förening som arrangerar kulturella och gemensamhetskapande aktiviteter för boende i området.

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

Kulturföreningen har på grund av pandemin bara haft arrangemang under januari och februari.

Övriga planerade aktiviteter har ställts in.

Följande personer har varit aktiva i kulturföreningen under året: Dan Ottermalm (ordförande), Solveig Lillenes (sekreterare), Ann-Marie Rutgersson (kassör), Karen Andersson, Ingvar Andersson, Eva Nygren, Sten Zackrisson och Marie-Louise Strindberg.



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 AlliancePlus AB.

Organisationsanslutning

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation FASTIGO
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening

Fastigheter

Tomträtter

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheterna 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.

Byggnader

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

Fastighetsadresser

Andra Långgatan 44-48
Fjällgatan 11-29
Fyrmästaregången 2 -20
Kjellmansgatan 26, 30
Klamparegatan 3-17
Klingners plats
Klostergången 1-15
Mattssonsliden 2-28
Masthuggsliden 1-9, 8-22
Masthuggsterrassen 4-14, 7-9
Rangströmsliden 1-7
Repslagaregatan 4-6
Skepparegången 2-30
Vaktmästaregången 1-13, 2-18

Upplåtelseyor

Bostadslägenheter	1 172 st	84 994 kvm
Lokaler	62 st	15 208 kvm
Föreningslokaler	4 st	994 kvm
Garageplatser bil	1 488 st	
Garageplatser mc	79 st	
Parkeringsplatser (ute)	19 st	

Lägenhetsfördelning bostadslägenheter

1 rum och kokskåp:	8 st	3 rum och kök:	234 st
1 rum och kokvrå:	88 st	4 rum och kök:	205 st
1 rum och kök:	184 st	5 rum och kök:	95 st
2 rum och kokvrå:	24 st	6 rum och kök:	11 st
2 rum och kök:	323 st		

Garage

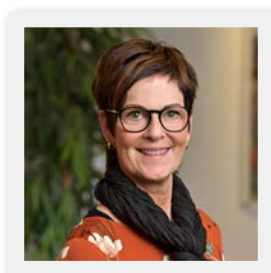
Andra Långgatan 44-48
Fjällgatan 17
Kjellmansgatan 30
Klamparegatan 3
Repslagaregatan 6

Besöksgarage

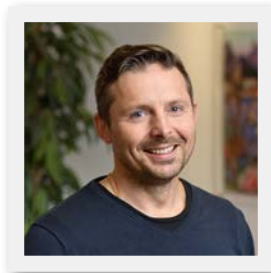
Andra Långgatan 44
Fjällgatan 17



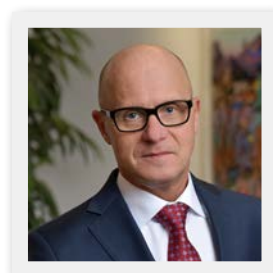
Olga Hemmerling
Ekonomiansvarig



Marianne Tellström
Förvaltare



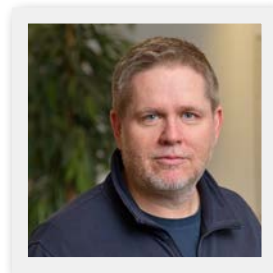
Daniel Lindgren
Tekniskt ansvarig



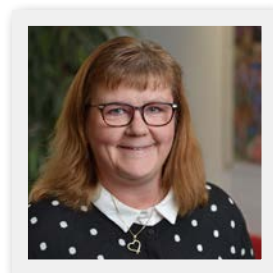
Kjell Johansson
Förvaltningschef



Christina Falk Larsson
Förvaltare



Magnus Kööl
Drifttekniskt ansvarig



Cecilia Macina,
Förvaltningsreceptionist

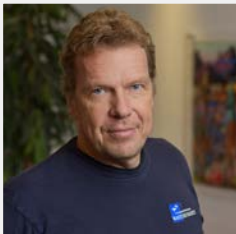
Försäkring

Föreningens fastigheter har under 2020 varit försäkrade hos Moderna Försäkringar. Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extrakostnad, ansvar, rättskydd, olycksfall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring.

Sedan den 1 januari 2018 har föreningen i enlighet med beslut på föreningsstämma tecknat bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT

Planerings- och styrinstrumenten är avsedda att användas av styrelse och förvaltning i den löpande förvaltningen och vid långsiktig planering av föreningens verksamhet.



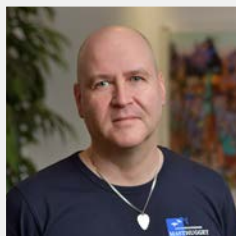
Tommy Karlsson
Driftsansvarig



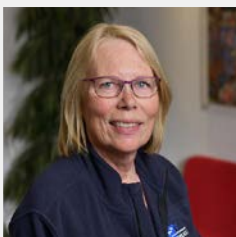
Aina Gürlet
Trädgårdsmästare



Janos Lund
Områdesansvarig



Jarkko Jäntti
Områdesansvarig



Lena Alfredsson
Områdesansvarig



Göran Bewert
Fastighetsskötare



Urban Junevik
Områdesansvarig

Verksamhetsplan

Verksamhetsplanen är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Den revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

Underhållsplan

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta underhåll sker årliga avsättningar i föreningens underhållsfond. Underhållsplanen omfattar 10 år och revideras årligen.

Investeringsplan

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen omfattar 20 år och revideras årligen.

Finansieringsplan

Finansieringsplanen visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling. Planen baseras på de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar föreningens ekonomi som beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen omfattar 10 år och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

Energisparprogram

Energisparprogrammet syftar till att föreningen aktivt skall verka för kostnadseffektivitet och efterlevnad av de miljömål som anges i miljöpolicy. En prioriteringsordning för energibesparande åtgärderna har tagits fram och anges i energisparprogrammet.

Övriga styrinstrument

Etiska regler, miljöpolicy, delegationsordning, arbetsordning, personalhandbok, organisationsplan, arbetsmiljöplan, lönepolitiskt handlingsprogram, jämställdhets- och mångfaldsplan, finanspolicy, uthyrningspolicy, regler för övervakningskameror, upphandlingspolicy och policy för tillgänglighet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsstämma

Med anledning av pandemin flyttades den ordinarie föreningsstämman fram till den 4 juni 2020 och genomfördes utomhus. 48 medlemmar från 45 lägenheter närvarade. Inga medlemmar hade lämnat fullmakter. Inga motioner behandlades på föreningsstämman.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma den 3 december 2020 behandlades de motioner som lämnades i samband med den ordinarie föreningsstämman. Den extra föreningsstämman genomfördes genom poströstning utan medlemmars fysiska närvaro. Vid den extra föreningsstämman medverkade 278 lägenheter genom poströstning.

Styrelsen

Styrelsen har under 2020 haft 12 ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsen genomförde den 11 september en konferens med huvudinriktning på föreningens verksamhet och styrinstrument.

Styrelsen och förvaltningen hade möten med gårdsombuden den 12 oktober.

Styrelsen har tillsammans med förvaltningen och gårdsombuden genomfört boendemöten på Masthuggs-

terrassen, Mattssonsliden 2-6, 8-16, 18-28, Skepparegången 2-8, 10-18, 20-30 och Masthuggsliden.

Skriftlig information om budgeten för år 2021 har tillställts samtliga medlemmar. Medlemsmötet om budgeten ställdes in på grund av pandemin. Budgeten finns även på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2020 till 1 496. Detta kan jämföras med 1 492 medlemmar per den 31 december 2019.

Överlåtelse och upplåtelse

Inom föreningen har 96 överlåtelse av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 8,4 % av de lägenheter som per den 31 december var upplåtna med bostadsrätt. Härutöver har föreningen upplåtit 8 lägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna och ersättningen för värme höjdes inte under 2020.

Projekt och planerat underhåll 2020

Avloppsrenovering

Pandemin med covid-19 medförde att planerade arbeten i lägenheter inte kunnat utföras under större delen av 2020. Arbetena har fokuserats på avloppsledningarna på Mattssonsliden och Andra Långgatan som inte krävt tillträde till lägenheter. Dessa arbeten är till största delen färdigställda.

Duschrum

I en lokal på Masthuggsliden 3 har duschrum och toaletter iordningställt. Tanken är att medlemmar och hyresgäster skall kunna använda detta utrymme i samband med avloppsrenoveringen.

Elbilsladdning

I Andra Långgatans garage har 32 platser försetts med laddningsenheter för elbilar.

Lokalombyggnad

En kontorslokal på Andra Långgatan 46 med en yta på 472 kvm har genomgått ombyggnad. Lokalen är uthyrd.

Maskiner

Föreningen har ersatt två gamla traktorer med nya. Maskinerna används vid sophantering, snöröjning och olika typer av transporter. Två transportvagnar som huvudsakligen används vid sophantering har ersatts. En ny sop- och skurmaskin som används i Fjällgatans garage har köpts in.

Trapphusrenovering

Trapphusen på Skepparegången 2-8, 12, 14, 20, 24-30, Klostergången 1-5 och 7 har genomgått renovering. Trapphusen har målningsrenoverats samt försetts med nya ljudabsorbenter och ny LED-belysning med ljudstyrning.

Tvättstugor

Tvättstugorna på Klamparegatan 9 och Klamparegatan 11 har byggts om och försetts med nya eller renoverade ytskikt.

Projekt och planerat underhåll 2021

Avloppsrenovering

Avloppsledningarna i området är i behov av renovering för undvikande av vattenskador. Beslut har tagits om rörinfodring med polyesterstrumpa vilket även kallas strumprelining.

Pandemin med covid-19 har medfört att planerade arbeten i lägenheter försenats. Nedan anges den plan som föreningen för närvarande arbetar efter. Föreningen följer givetvis utvecklingen och kommer att ändra planeringen om detta krävs.

Avloppsrenovering på Mattssonsliden 2-6, Masthuggsterrassen 12-14 och Andra Långgatan 48 är beställd och påbörjad. Förhoppningen är att avloppsrenovering av köksstammar skall kunna starta under hösten 2021. Avloppsrenoveringen för badrum med tillhörande stammar planeras starta under våren 2022.

Avloppsrenovering på Mattssonsliden 8-28, Masthuggsterrassen 4-10 och Andra Långgatan 44-46 kommer förhoppningsvis att kunna starta med köksstammar under hösten 2021.

Avloppsrenovering på Vaktmästaregången 1-5 kommer att starta 2021 med avloppsledningarna som inte kräver tillträde till lägenheter.

Avloppsrenoveringen på Klamparegatan 3-17 och Skepparegången 2-30 kommer att starta i sin helhet under 2022 eller 2023.

Garage

Belysningen i Repslagaregatans garage är gammal och i dåligt skick. Byte till nya LED-armaturer, byte av kablage och styrning planeras.

Elsystem

Projektering pågår för byte av ställverk på Andra Långgatan. Detta ställverk omfattar husen på Andra Långgatan, Mattssonsliden 2-16 och Skepparegången 2-30.

Laddsystem för elbilar

Installation av laddsystem för elbilar planeras i garagen på Fjällgatan, Klamparegatan, Kjellmansgatan och Repslagaregatan.



Lokalombyggnad

En lokal på Skepparegången 24 med en yta på 394 kvm byggs om till 6 bostadslägenheter.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Ventilation

Projektering pågår för installation av ny ventilation i Masthuggets hus och förvaltningskontoret.

Projektering pågår även för byte av fläktar och aggregat samt installation av värmeåtervinning på Vaktmästaregången 16.

Budgeterade byten av fläktar och aggregat på Klamparegatan 11-17 och Skepparegången 2-8 kommer att genomföras först 2022.

Trapphusrenovering

Trapphusen och hissorgarna på Andra Långgatan 44, 46 och 48 kommer att renoveras.

Trapphusrenoveringar på Fyrmästaregången 2-18, Klostergången 11 och Vaktmästaregången 6 startar våren 2021.

Tvättstugor

Tvättstugan vid Mattssonsliden 6 planeras att byggas om. Projektering pågår.

Framtida planerat underhåll och investeringar

Framtida planerat underhåll och investeringar framgår av föreningens underhålls- och investeringsplaner.

Underhållsplan

Underhållsplanen anger det planerade underhåll som föreningen tänker genomföra under de kommande 10 åren. För det planerade underhållet sker årlig avsättning till föreningens underhållsfond.

Underhållsplanen innehåller planerat underhåll uppgående till 31 240 000 kronor. Nedan framgår de enskilt största posterna.

Åtgärd	Belopp	Årtal för genomförande
Trapphusrening	20 600 000 kronor	2021-2027
Tvättstugerening	10 500 000 kronor	2021-2027

Investeringsplan

Föreningens investeringsplan innehåller projekt i form av ny- eller reinvesteringar. Projekten aktiveras och bokförs som tillgång. Avskrivning sker under en beräknad nyttjandeperiod. Investeringsplanen omfattar 20 år. Detta gör att föreningen har en god framförhållning avseende stora investeringar vilket är av vikt för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Investeringsplanen innehåller investeringar uppgående till 278 625 000 kronor. De enskilt största posterna framgår nedan.

Åtgärd	Belopp	Årtal för genomförande
Avloppsrening	154 000 000 kronor	2021-2026
Elsystem: huvudledning	29 000 000 kronor	2035-2038
Elsystem: utebelysning	8 200 000 kronor	2033-2034
Garage: laddstationer	25 000 000 kronor	2021-2024
Takomläggning	16 500 000 kronor	2023-2025
Vattensystem: vvc	12 500 000 kronor	2029-2032
Ventilation	12 500 000 kronor	2021-2022

Finansieringsplan

Finansieringsplanen är ett planeringsinstrument där föreningens ekonomi analyseras i ett tioårigt perspektiv. Hän- syn tas till kända faktorer som planerat underhåll och planerade investeringar. Planen innehåller analys över nyupp- låningsbehov, amorteringsmöjligheter och behov av höjningar av årsavgifter.

Föreningen har tagit fram två alternativa finansieringsplaner som baseras på olika nivåer för den tomträttsavgäld som kommer att gälla från och med 2025.

De årliga höjningarna av årsavgifterna från 2021 beräknas till 3 %. Ersättningen för värme beräknas med start 2022 att årligen höjas med 3 %. I det fall tomträttsavgälden fastställs till den högre nivån enligt alternativ 2 beräk- nas årsavgifterna under en period och med start 2026 behöva höjas med 5 %.

Planer av detta slag innehåller en hel del osäkerhetsfaktorer som kan förändra resultatprognoserna och höjnings- behoven.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 tertialrapport.

Göteborgs kommun äger den tomtmark på vilken föreningens byggnader och markanläggningar är uppförda. Föreningen erlägger markhyra i form av tomträttsavgäld till Göteborgs kommun. Nuvarande tomträttsavgäld är fastställd för perioden 5 augusti 2005 - 4 augusti 2025. Osäkerheten avseende den tomträttsavgäld som kommer att fastställas från och med den 5 augusti 2025 utgör en risk som kan få betydande inverkan på föreningens ekonomi.

Intäktsanalys

Upplåtelseform	Intäkt	Andel (%)
Bostadsrätter	51 898 235	60,3%
Hyreslägenheter	1 652 773	1,9%
Studentbostäder	427 350	0,5%
Lokaler	17 481 294	20,3%
Garage och parkeringsplatser	12 790 669	14,8%
Övriga intäkter	<u>1 893 491</u>	<u>2,2%</u>
	86 143 812	100%

Vakansgrad

Nedan anges vakanta upplåtelseytor per den 31 december 2020. 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 upplättes med bostadsrätt när hyresrätten upphör.

Upplåtelseform	Yta/antal	Andel (%)
Hyreslägenheter (kvm)	128	9,3%
Studentbostäder (kvm)	100	29,1%
Lokaler (kvm)	1 346	8,3%
Garageplatser (antal)	45	3,0%

Ekonomiska relationstal

	2020	2019	2018	2017	2016
Balansomslutning (kronor)	462 396 855	453 923 435	462 998 587	459 783 033	471 368 582
Soliditet (%)	87	84	77	72	66
Nettoomsättning (kronor)	86 143 812	86 989 539	82 716 558	81 270 330	80 772 126
Skuldkvot	0,5	0,6	1,1	1,4	1,7
Årsavgifter (kronor/kvm)	628	626	614	615	615
Lån (kronor/kvm)	444	543	888	1 135	1 374

Balansomslutning

Är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital.

Soliditet

Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. De tillgångar som inte är finansierade med eget kapital finansieras med lån.

Nettoomsättning

Utgör summan av intäkter med avdrag för lämnade rabatter och moms.

Skuldkvot

Erhålls genom att dividera långfristiga skulder med nettoomsättningen.

Årsavgifter

Relationstalet för årsavgifter omfattar även ersättning för värme.

Lån

Anges i kronor per kvadratmeter upplåtelsebar yta. Garageplatser är inte inräknade.



Förändring eget kapital

Bundet eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Fond konstnärlig utsmyckning	Summa bundet eget kapital
Ingående balans	97 501 147	208 830 245	24 442 832	527 768	331 301 992
Upplåtelse	306 122	15 952 077	-	-	16 258 199
Avsättning till fond	-	-	3 000 000	-	3 000 000
Lyft ur fond	-	-	<u>-8 486 416</u>	<u>-</u>	<u>-8 486 416</u>
Utgående balans	97 807 269	224 782 322	18 956 416	527 768	342 073 775

Fritt eget kapital

	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans	46 767 305	4 866 375	51 633 680
Vinstdisposition	4 866 375	-4 866 375	-
Avsättning till fond	-3 000 000	-	-3 000 000
Lyft ur fond	8 486 416	-	8 486 416
Årets resultat	-	<u>2 021 074</u>	<u>2 021 074</u>
Utgående balans	57 120 096	2 021 074	59 141 170



Årets resultat

Föreningen redovisade 2020 en vinst på 2 021 074 kronor.

Resultatet är klart bättre än vad som budgeterats. Löpande underhåll, planerat underhåll, fjärrvärme och avskrivningar utgör de största positiva avvikelserna.

Överenskommelser om hyresrabatter för lokalhyresgäster har träffats med anledning av negativa ekonomiska effekter i samband med coronapandemin. Hyresrabatter uppgående till 820 738 kronor har lämnats. Statligt stöd för hyresrabatter har erhållits med 115 932 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	57 120 096
Årets vinst	<u>2 021 074</u>
	59 141 170

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	59 141 170
--	------------

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



RESULTATRÄKNING

		2020	2019
RÖRELSENS INTÄKTER			
Bostadsrätter	Not 2	51 898 235	51 722 081
Hyseslägenheter	Not 3	1 652 773	1 688 856
Studentbostäder	Not 3	427 350	737 269
Lokaler	Not 4	17 481 294	17 136 376
Garage och parkeringsplatser		10 971 477	10 146 184
Besöksparkeringar		1 819 192	1 843 856
Gemensamhetslokaler		183 000	236 900
Övriga intäkter	Not 5	<u>1 710 491</u>	<u>3 478 017</u>
		86 143 812	86 989 539
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förbrukningsavgifter			
Fastighetsel	Not 6	-4 034 586	-3 313 600
Fjärrvärme	Not 7	-7 807 373	-8 111 054
Vatten	Not 8	-2 458 996	-2 470 090
Sophämtning		<u>-2 615 100</u>	<u>-2 371 032</u>
		-16 916 055	-16 265 776
Löpande underhåll	Not 9	-12 350 638	-12 001 341
Planerat underhåll	Not 10	-8 486 416	-6 764 938
Övriga kostnader			
Tomträttsavgäld	Not 11	-3 225 108	-3 225 108
Samfällighetsavgift	Not 12	-180 387	-427 971
Fastighetsskatt	Not 13	-1 582 000	-1 582 000
Fastighetsavgift	Not 14	-1 674 788	-1 613 844
Fastighetsförsäkring		-720 182	-668 984
Förvaltning	Not 15	-11 901 037	-11 662 208
Städning		-2 644 518	-2 425 904
Övriga kostnader	Not 16	<u>-6 109 538</u>	<u>-6 446 705</u>
		-28 037 558	-28 052 724
Avskrivningar			
Avskrivningar byggnader och markanläggningar		-16 305 425	-16 399 115
Avskrivningar maskiner och inventarier		<u>-465 328</u>	<u>-210 646</u>
		-16 770 753	-16 609 761
		3 582 392	7 294 999
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	Not 17	<u>-1 561 318</u>	<u>-2 428 624</u>
		-1 561 318	-2 428 624
		2 021 074	4 866 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Inkomstskatt	Not 18	-	-
		2 021 074	4 866 375

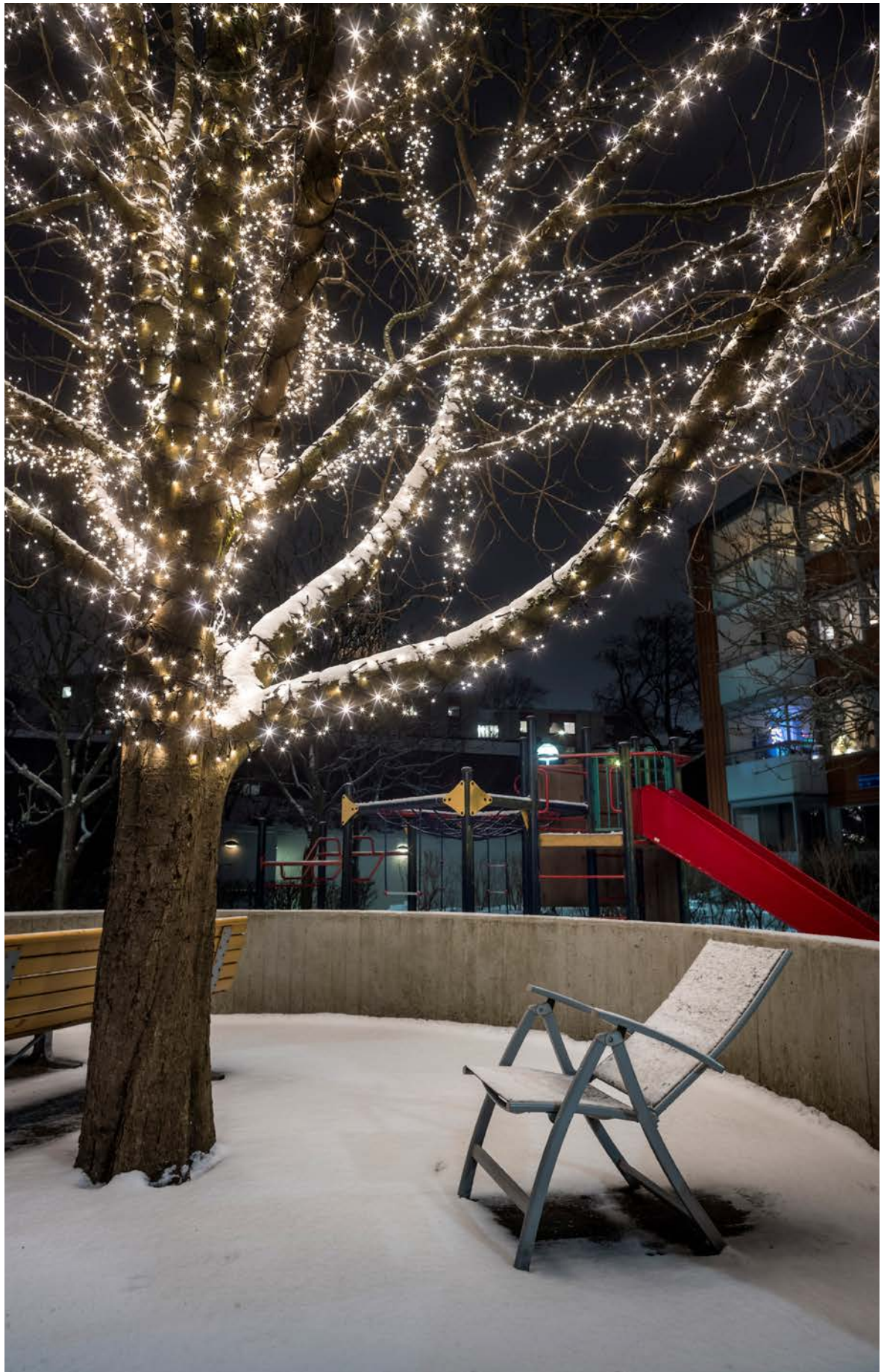
BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och markanläggningar	Not 19	409 201 121	416 671 200
Pågående projekt	Not 20	25 841 112	17 626 827
Maskiner och inventarier	Not 21	<u>3 444 513</u>	<u>681 757</u>
		438 486 746	434 979 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	Not 22	10 000	10 000
		438 496 746	434 989 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		479 659	31 434
Övriga kortfristiga fordringar		473 986	217 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 23	<u>1 789 009</u>	<u>1 615 212</u>
		2 742 654	1 864 269
Hyreslägenheter	Not 24	2 790 663	2 883 210
Kassa och bank	Not 25	18 366 792	14 186 172
		23 900 109	18 933 651
		462 396 855	453 923 435
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter	Not 26	97 807 269	97 501 147
Upplåtelseavgifter	Not 27	224 782 322	208 830 245
Underhållsfond	Not 28	18 956 416	24 442 832
Fond konstnärlig utsmyckning	Not 29	<u>527 768</u>	<u>527 768</u>
		342 073 775	331 301 992
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		57 120 096	46 767 305
Årets resultat	Not 30	<u>2 021 074</u>	<u>4 866 375</u>
		59 141 170	51 633 680
		401 214 945	382 935 672
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 31	45 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 619 729	9 161 503
Övriga kortfristiga skulder		1 112 807	1 018 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 32	<u>6 449 374</u>	<u>5 807 324</u>
		16 181 910	15 987 763
		61 181 910	70 987 763
		462 396 855	453 923 435

KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 021 074	4 866 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16 770 753	16 609 761
	18 791 827	21 476 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter	92 547	126 732
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-878 385	310 568
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	<u>194 147</u>	<u>1 092 953</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 200 136	23 006 389
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	<u>-20 277 715</u>	<u>-12 809 936</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 277 715	-12 809 936
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	-	-
Ökning av grundavgifter	306 122	391 753
Ökning av upplåtelseavgifter	15 952 077	19 573 766
Amortering av låneskulder	<u>-10 000 000</u>	<u>-35 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 258 199	-15 034 481
Likvida medel		
Årets kassaflöde	4 180 620	-4 838 028
Likvida medel vid årets början	<u>14 186 172</u>	<u>19 024 200</u>
Likvida medel vid årets slut	18 366 792	14 186 172





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	2 080 123
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	2 729 876
Avtalstid mellan 1-5 år	11 605 435
Avtalstid överstigande 5 år	3 145 983

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	9 105 937
Avtalstid mellan 1-5 år	1 865 540
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. För derivat tillämpas säkringsredovisning.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärdet.

Säkringsredovisning

Derivat i form av ränteswapar har tecknats för att minska föreningens ränterisk.

Säkringsredovisning tillämpas vilket gör att ingen reservering av negativa värden sker så länge säkringsredovisningen bedöms effektiv.

Föreningens säkringsredovisning definierar risker och anger mål och strategi för riskhantering av derivat. Den innehåller även beskrivning av ekonomisk relevans och effektivitetsbedömning.

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 av gifter 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 Bostadsrätter

Årsavgifterna och ersättningen för värme lämnades oförändrade under 2020.

Not 3 Hyreslägenheter och studentbostäder

Hyrorna för hyreslägenheter och studentbostäder höjdes med 1,3 % per den 1 juli 2020.

Not 4 Lokaler

Överenskommelser om hyresrabatter uppgående till 820 738 kronor har träffats med anledning av negativa ekonomiska effekter i samband med coronapandemin.

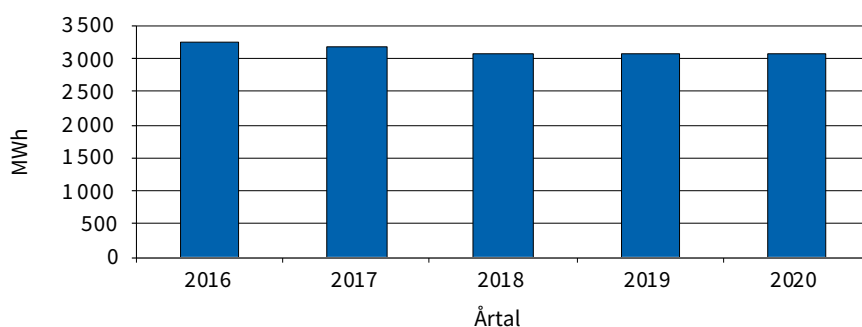
Statligt stöd för hyresrabatter har erhållits vilket framgår under not 5.

Not 5 Övriga intäkter

	2020	2019
Pantsättningsavgifter	93 651	108 345
Överlåtelseavgifter	104 059	107 568
Förvaltningsuppdrag	115 600	115 600
Intrångsersättning	-	2 650 000
Försäkringsersättningar	679 817	203 504
Statligt stöd hyresrabatter	115 932	-
Övrigt	<u>601 432</u>	<u>293 000</u>
	1 710 491	3 478 017

Not 6 Fastighetsel

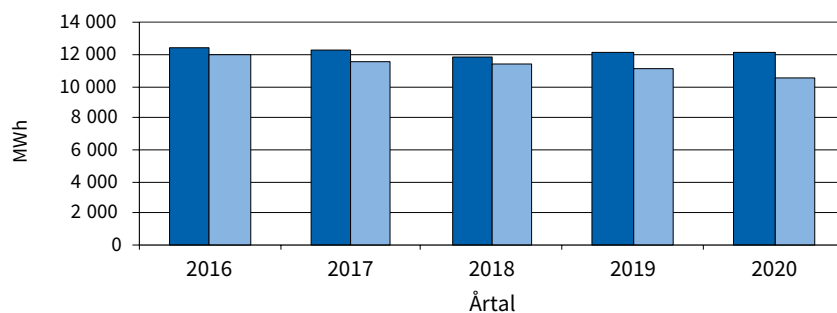
Föreningen upphandlar el från vindkraft till en extra kostnad på 0,80 öre/kWh, exklusive moms. Elförbrukningen har ökat med 0,4 % jämfört med föregående år. Från 2016 har förbrukningen minskat med 5,8 %.



Not 7 Fjärrvärme

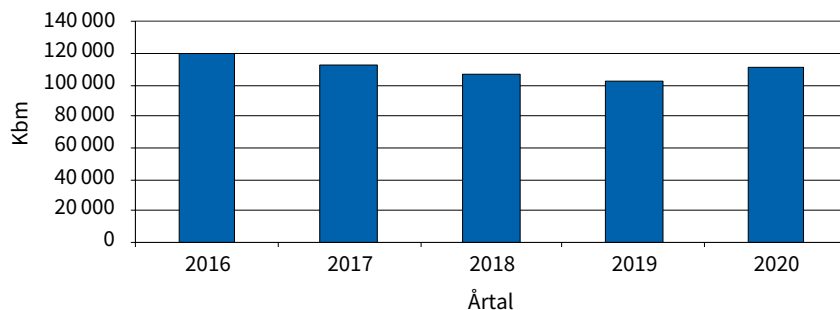
Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2020 har vid en jämförelse med föregående år ökat med 0,7 %. Vid en jämförelse av energiförbrukning mellan år används normalårskorrigerade förbrukningstal. Detta för att kunna jämföra månader och år med olika utetemperaturer.

Nedanstående diagram visar hur den normalårskorrigerade (vänstra stapeln) och verkliga (högra stapeln) förbrukningen förändrats under de senaste fem åren. Den normalårskorrigerade förbrukningen har sedan 2016 minskat med 1,8 %.



Not 8 Vatten

Förbrukningen av vatten har ökat med 8,1 % jämfört med föregående år. Vattenförbrukningen har minskat med 7,7 % från 2016.



Not 9 Löpande underhåll

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

	2020	2019
Bostadsrätter	-1 160 122	-1 529 926
Hyseslägenheter	-152 315	-241 393
Studentbostäder	-23 737	-189 736
Lokaler	-818 641	-1 296 261
Garage och parkeringsplatser	-500 637	-775 362
Gemensamhetslokaler	-765 743	-551 294
Gemensamma utrymmen	-1 551 103	-1 241 563
Driftsutrymmen	-392 833	-152 057
Vatten och avloppssystem	-898 221	-1 078 136
Värmsystem	-213 713	-204 991
Ventilationssystem	-746 234	-716 207
Huskropp utvändigt	-944 846	-1 034 544
Marktytor och markutrustning	-3 430 226	-2 094 152
Övrigt	<u>-752 267</u>	<u>-895 719</u>
	-12 350 638	-12 001 341

Not 10 Planerat underhåll

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

	2020	2019
Entré och trapphus	-6 825 808	-6 764 938
Tvättstugor	<u>-1 660 608</u>	<u>-</u>
	-8 486 416	-6 764 938

Not 11 Tomträttsavgäld

Föreningens årliga tomträttsavgälder för perioden 5 augusti 2005 - 4 augusti 2025 är fastställda till 3 225 108 kronor.

Not 12 Samfällighetsavgift

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.

Not 13 Fastighetsskatt

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

	2020	2019
Fastighetsskatt	-1 582 000	-1 582 000

Not 14 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2020 till 1 429 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

	2020	2019
Fastighetsavgift	-1 674 788	-1 613 844

Not 15 Förvaltning

	2020	2019
Styrelsearvoden	-247 046	-235 496
Arvoden föreningsrevisorer	-29 193	-27 070
Arvoden valberedning	-22 874	-20 835
Arvoden Masthuggsnytt	-39 168	-44 184
Lönekostnader personal	-6 951 667	-6 304 532
Sociala kostnader	-2 158 782	-2 404 585
Pensionskostnader	-923 600	-905 933
Uttagsskatt	<u>-1 061 150</u>	<u>-1 088 374</u>
	-11 433 480	-11 031 009
Styrelseomkostnader	-24 425	-102 268
Personalomkostnader	<u>-443 132</u>	<u>-528 931</u>
	-467 557	-631 199
	 -11 901 037	 -11 662 208
Ordinarie styrelseledamöter	7 st	7 st
Kvinnor	57%	57%
Män	43%	43%
Styrelsesuppleanter	3 st	3 st
Kvinnor	67%	67%
Män	33%	33%
Förvaltningsledning	1 st	1 st
Kvinnor	0%	0%
Män	100%	100%
Medeltalet anställda	14 st	15 st
Kvinnor	43%	33%
Män	57%	67%

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 16 Övriga kostnader

Stora poster:	2020	2019
Besiktningkostnader	-137 648	-115 051
Bevakning	-307 908	-311 987
Driftsövervakning	-445 572	-299 186
Brandskydd	-160 309	-372 974
Hisservice	-411 282	-400 401
Konsultarvoden	-1 245 314	-1 311 533
Transportmedel, maskiner	-325 907	-305 473
Förbrukningsinventarier	-380 374	-206 552
Datakostnader	-651 888	-419 870
Parkeringsautomater	-202 050	-164 392
Tele	-152 902	-152 333
Årsredovisning och föreningsstämmor	-121 608	-93 551
Masthuggsnytt	-231 408	-173 851
Auktoriserad revisor (KPMG)	-160 883	-171 052
Masthuggets Dag	-	-673 101
Övrigt	<u>-1 174 485</u>	<u>-1 275 398</u>
	-6 109 538	-6 446 705

Not 17 Räntekostnader

Information om föreningens skulder till kreditinstitut och derivat finns under not 31.

	2020	2019
Räntekostnad fastighetslåneskuld	-432 446	-565 599
Räntekostnad derivat	-1 126 535	-1 845 693
Räntekostnad övrigt	<u>-2 337</u>	<u>-17 332</u>
	-1 561 318	-2 428 624

Not 18 Inkomstskatt

Schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar avskaffades den 1 januari 2007. Föreningen är ett privatbostadsföretag och har ingen skattskyldighet för inkomster tillhörande fastighetsförvaltningen.

Föreningen har efter deklaration avseende inkomståret 2020 ett utnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 69 958 231 kronor. De utnyttjade underskotten kan användas vid eventuell framtida beskattning.

Not 19 Byggnader och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	642 121 750	632 363 145
Årets anskaffningar	<u>8 835 346</u>	<u>9 758 605</u>
	650 957 096	642 121 750
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-225 705 633	-209 356 505
Årets avskrivningar	<u>-16 255 437</u>	<u>-16 349 128</u>
	-241 961 070	-225 705 633
Bokfört värde byggnader	408 996 026	416 416 117
Markanläggningar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	813 750	813 750
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	813 750	813 750
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-558 667	-508 680
Årets avskrivningar	<u>-49 988</u>	<u>-49 987</u>
	-608 655	-558 667
Bokfört värde markanläggningar	205 095	255 083
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	409 201 121	416 671 200
Årets anskaffningar byggnader	2020	
Elbilsaddning	1 159 617	
Duschrum	1 348 137	
Lokalombyggnad	<u>6 327 592</u>	
	8 835 346	
Taxeringsvärde:	2020	2019
Byggnader bostäder	852 000 000	852 000 000
Byggnader lokaler	134 000 000	134 000 000
Mark bostäder	1 195 000 000	1 195 000 000
Mark lokaler	<u>24 200 000</u>	<u>24 200 000</u>
	2 205 200 000	2 205 200 000

Not 20 Pågående projekt

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade värden:		
Vid årets början	17 626 827	15 226 659
Kostnadsförda och aktiverade projekt	-17 321 762	-17 923 422
Tillkommande poster	<u>25 536 047</u>	<u>20 323 590</u>
Bokfört värde pågående projekt	25 841 112	17 626 827
Pågående om- och tillbyggnad	25 770 001	17 355 299
Pågående lägenhetsförsäljningar	<u>71 111</u>	<u>271 528</u>
	25 841 112	17 626 827

Not 21 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	5 173 297	4 522 134
Årets utrangeringar	-1 574 764	-
Årets anskaffningar	<u>3 228 084</u>	<u>651 163</u>
	6 826 617	5 173 297
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-4 491 540	-4 280 894
Årets utrangeringar	1 574 764	-
Årets avskrivningar	<u>-465 328</u>	<u>-210 646</u>
	-3 382 104	-4 491 540
Bokfört värde maskiner	3 444 513	681 757
Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	3 486 593	3 486 593
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	3 486 593	3 486 593
Akkumulerade avskrivningar:		
Vid årets början	-3 486 593	-3 486 593
Årets avskrivningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	-3 486 593	-3 486 593
Bokfört värde inventarier och verktyg	0	0
Bokfört värde maskiner, inventarier och verktyg	3 444 513	681 757
Årets anskaffningar maskiner	2020	
Traktorer (2)	2 319 456	
Transportvagnar (2)	478 872	
Sop- och skurmaskin	<u>429 756</u>	
	3 228 084	

Not 22 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	10 000	10 000

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader		
Försäkringspremie	825 905	718 182
Tomträttsavgäld	806 277	806 277
Övrigt	<u>156 827</u>	<u>90 753</u>
	1 789 009	1 615 212

Not 24 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt 97 lägenheter. Vid bokslutet var 24 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 790 663 kronor.

Not 25 Kassa och bank

Föreningens banktillgodohavande finns hos Nordea.

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 445	1 539
Kreditkortsautomat	4 110	-2 717
Banktillgodohavande	<u>18 361 237</u>	<u>14 187 350</u>
	18 366 792	14 186 172

Not 26 Grundavgifter

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet och 7 studentlägenheter med bostadsrätt. Grundavgifterna för dessa lägenheter uppgår till 306 122 kronor.

Not 27 Upplåtelseavgifter

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet och 7 studentlägenheter med bostadsrätt. Upplåtelseavgifterna för dessa lägenheter uppgår efter avdrag för renoverings- och försäljningsutgifter till 15 952 077 kronor.

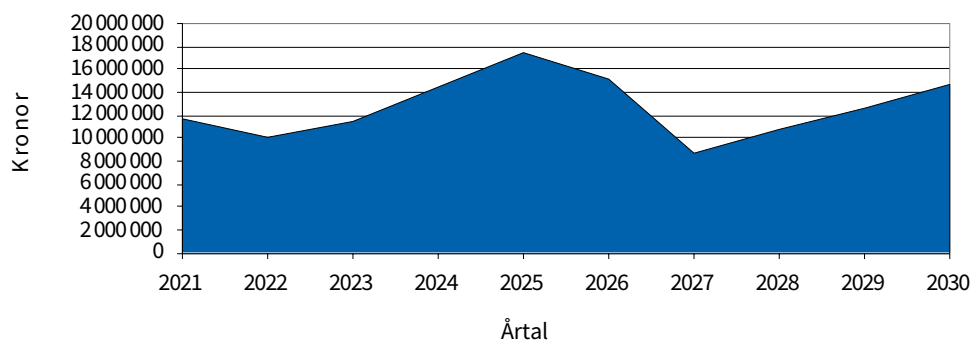
Not 28 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2020 till 3 000 000 kronor. Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 8 486 416 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

	2020-12-31	2019-12-31
Behållning vid årets början	24 442 832	26 207 770
Planmässig avsättning	3 000 000	5 000 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	<u>-8 486 416</u>	<u>-6 764 938</u>
	18 956 416	24 442 832

Enligt underhållsplanen kommer under de närmaste tio åren lyften ur fonden att variera mellan 0 kronor och 10 290 000 kronor.

Nedan framgår behållningen i underhållsfonden med planerade avsättningar och lyft enligt underhållsplan.



Not 29 Fond konstnärlig utsmyckning

	2020-12-31	2019-12-31
Behållning vid årets början	527 768	527 768
Avsättning	-	-
	527 768	527 768

Not 30 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	57 120 096
Årets vinst	<u>2 021 074</u>
	59 141 170

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 59 141 170

Not 31 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	45 000 000	55 000 000

Nedan framgår genomsnittlig ränta och räntebindningstid för lånen.

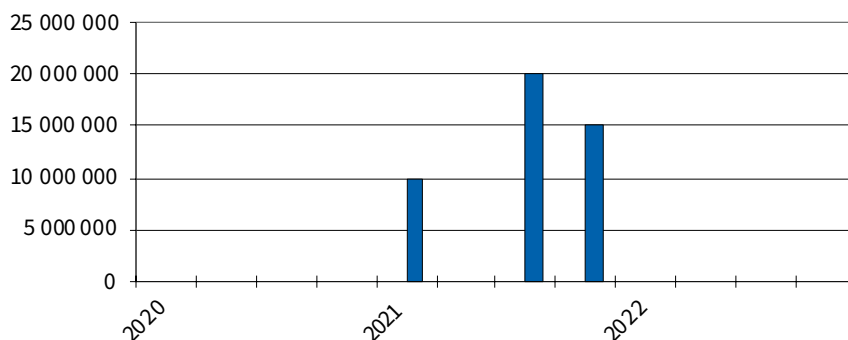
	2020-12-31	2019-12-31
Genomsnittlig räntesats:	0,54%	0,78%
Genomsnittlig bindningstid:	0,18 år	0,18 år

Föreningens samtliga lån har Stibor 3 månader som räntebas. Ändring av räntebas (ränteändring) sker per 90 dagar.

Räntetilläggen är bundna under villkorsperioden som i nuläget löper på 12 månader. Räntebas (Stibor 3 månader) och räntetillägg utgör föreningens räntevillkor.

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Villkorsperiod	Belopp
Nordea	0,54%	2021-03-30	2021-09-30	20 000 000
Nordea	0,48%	2021-02-28	2021-11-28	15 000 000
Nordea	0,62%	2021-01-29	2021-01-29	10 000 000

Nedanstående diagram visar räntebindning för föreningens lån.



Räntesäkring har skett genom tecknande av derivat i form av ränteswapar. Per den 31 december 2020 var 32 250 000 kronor av låneskulden säkrad med ränteswapar.

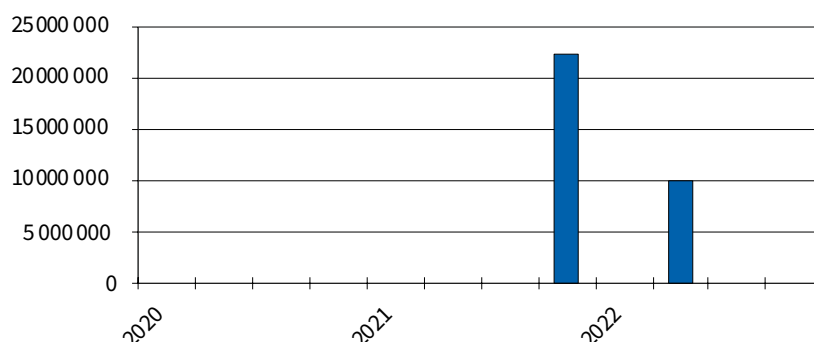
Ränteswap	Räntesats	Förfallodag	Belopp	Marknadsvärde
Nordea	2,35%	2021-12-30	22 250 000	-541 843
Nordea	2,78%	2022-06-30	10 000 000	-429 934

Säkringsredovisning tillämpas vilket gör att ingen reservering av negativa värden sker så länge säkringsredovisningen bedöms effektiv.

Nedan framgår föreningens genomsnittliga ränta och räntebindningstid per den 31 december 2020 när effekterna av tecknade ränteswapar inkluderats.

	2020-12-31	2019-12-31
Genomsnittlig räntesats:	2,38%	3,51%
Genomsnittlig bindningstid:	1,09 år	1,49 år

Nedanstående diagram visar föreningens räntebindning med ränteswapar.



Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader		
Räntekostnader	16 448	35 898
Driftskostnader	271 273	412 712
Lönekostnader	1 026 574	595 702
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	314 676	187 170
Övriga kostnader	349 583	823 170
Förutbetalda intäkter		
Hysesintäkter och årsavgifter	4 420 820	3 702 672
	6 449 374	5 807 324

Not 33 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

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

	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	1 580 768	2 414 939
Avskrivningar av tillgångar	16 770 753	16 609 761

Not 34 Ställda säkerheter

	2020	2019
Fastighetsinteckningar	177 809 156	177 809 156

Not 35 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

	2020	2019
Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt	122 801	116 719

Not 36 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

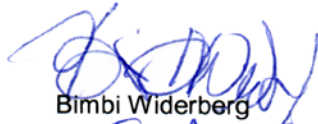
UNDERSKRIFTER

Göteborg den 15 mars 2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASHUGGET



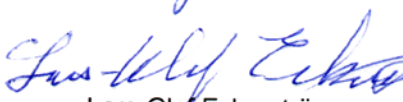
Boris Pejic



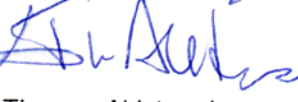
Bimbi Widerberg



Sanna Losell



Lars-Olof Eckerström



Thomas Ahlstrand

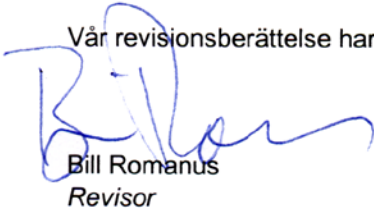


Mia Lockman-Lundgren



Carina Johnson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2021



Bill Romanus
Revisor

KPMG 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 år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 9 -30 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 2020 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. Revisorernas 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 revisors sed 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 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.

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 bero. 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 2019 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 revisorssed 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 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 den 24 mars 2021



Bill Romanus
Förtroendevald revisor

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Förvaltningschefen har ordet



CORONAPANDEMIN HAR FÖRÄNDRAT livet för oss alla med olika typer av begränsningar och ändrade rutiner. Även föreningens verksamhet har givetvis påverkats. Personalen har uppmuntrats att arbeta hemma och förvaltningskontoret har endast varit öppet för bokade besök. Digitala möten har blivit en naturlig del i förvaltningens och styrelsens arbete. För användande av gemensamhetslokaler har begränsningar införts. Samtliga åtgärder som genomförts har syftat till att begränsa risken för smittspridning.

Föreningsstämman den 4 juni genomfördes utomhus och följdes upp med en extra föreningsstämma den 3 december genom poströstning och utan medlemmarnas fysiska närvaro.

FLERA LOKALHYRESGÄSTER HAR DRABBATS av stora negativa ekonomiska effekter under pandemin. Föreningen har för de som drabbats mest lämnat hyresrabatter för att undvika konkurser. En lokalhyresgäst drabbades särskilt hårt och gick i konkurs som en direkt följd av pandemins effekter för denna verksamhet.

Pandemin har även medfört ändringar och begränsningar för planerat underhåll och planerade projekt. Detta gäller särskilt avloppsrenoveringen som försenats. Arbeten som kräver tillträde till lägenheter har senarelagts. Avloppsrenoveringen har under 2020 fokuserats på avloppsledning där tillträde till lägenheter inte krävs.

ÅRSREDOVISNINGEN UTGÖR EN VIKTIG informationskanal till föreningens medlemmar.

Utöver ekonomisk redovisning innehåller den mycket information om underhåll och projekt. Tillsammans med den information som årligen delas ut om budgeten, lämnas i Masthuggsnytt och på hemsidan hoppas vi att medlemmarna känner sig väl informerade om föreningens verksamhet.

FÖRENINGEN ÄGER INTE MÅRKEN utan hyr den av Göteborgs kommun genom tomträtt.

Den nuvarande tomträttsavgälden gäller till och med 4 augusti 2025. Föreningens marktaxeringsvärde ökade kraftigt under 2019. Detta gör att föreningen har en ökad ekonomisk risk avseende den tomträttsavgäld som kommer att fastställas 2025.

Mot bakgrund av de nya ekonomiska förutsättningarna som vår förening riskerar att ställas inför 2025 har styrelsen som försiktighetsåtgärd tagit beslut om minskning av planerat underhåll och planerade projekt.

Underhållsplanen som omfattar 10 år och innehåller planerat underhåll har minskats med 14 Mkr. Investeringsplanen som omfattar 20 år och innehåller planerade ny- och reinvesteringar har minskats med 147 Mkr.

FÖRENINGEN HAR TAGIT FRAM TVÅ alternativa finansieringsplaner med olika nivåer på tomträttsavgälden 2025. För båda planerna gäller att årsavgifterna och ersättningen för värme årligen kommer att höjas med 3%. I det fall tomträttsavgälden skulle fastställas till den högre nivån som anges i ett av alternativen beräknas årsavgifterna med start 2026 behöva höjas med 5% under en period.

Styrelsen och förvaltningen arbetar aktivt med tomträttsfrågan och utreder även möjligheten att friköpa marken. I samarbete med Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen verkar föreningen för framtagande av en modell som kan möjliggöra friköp.

FÖRENINGENS EKONOMI ÄR GOD vilket framgår av årsredovisningen och de ekonomiska relationstalen i förvaltningsberättelsen. Soliditeten visar att de bokförda tillgångarna till 87% är finansierade med eget kapital. Låneskulden uppgår till 444 kronor per kvadratmeter upplåtelsebar yta.

Föreningens belåningsgrad är låg både sett till bokfört och verkligt värde på föreningens byggnader. Låneskulden uppgår till 45 Mkr. Det bokförda värdet för byggnader och markanläggningar uppgår till 409 Mkr. Med taxeringsvärdet som utgångspunkt kan marknadsvärdet för byggnaderna indikativt beräknas till 1 300 Mkr. Skillnaden mellan bokfört och verkligt värde för föreningens byggnader är följaktligen betydande. Detta innebär även att föreningens verkliga ekonomiska ställning är klart bättre än vad balansräkningen och relationstalen visar.

Föreningen arbetar planmässigt för att bevara och utveckla området tekniskt. Områdets ålder gör att många ursprungliga installationer och byggnadsdelar är i behov av underhåll eller byte. Föreningen har därför under många år varit inne i en projektintensiv fas. Vår bedömning är att föreningens byggnader har en god teknisk standard.

BRF MASTHUGGET ÄR SVERIGES STÖRSTA bostadsrättsförening med 1 496 medlemmar. Föreningens storlek ställer speciella krav för att kunna upprätthålla en väl fungerande medlemsdemokrati. Boendemöten har genomförts på många gårdar under 2020 trots pågående pandemi. Tanken är att även under 2021 genomföra boendemöten utomhus. Många andra aktiviteter som syftar till att skapa gemenskap och samhörighet har ställts in under året. Vi är givetvis många som längtar efter en tid utan pandemi. Förhoppningsvis ser vi en ljusning under 2021.

Kjell Johansson
Förvaltningschef



VERKSAMHETSPLAN

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.

MÅL

- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att föreningen skall ha en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att vara ett av de bästa bostadsområdena i Göteborg.
- Att verka för en levande och trygg stadsmiljö.
- Att via långsiktig teknisk och ekonomisk planering säkerställa teknisk hög standard och god ekonomi samt fortlöpande fastighetsförädling.
- Att den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalitet och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsservice.
- Att föreningen skall verka för god miljöhänsyn.
- Att föreningen i sin verksamhet skall verka för och iakttaga god etik och moral.

STRATEGI

Upplåtelseformer

- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att bostadslägenheter som idag upplåtes med hyresrätt snarast möjligt övergår till bostadsrätt.
- Att som komplement till upplåtelse med bostadsrätt, i syfte att skapa en levande stadsmiljö och god boendekvalité, uthyra lämpliga ytor till verksamhetslokaler.
- Att föreningen i egenskap av hyresvärd skall erbjuda hyresobjekt med god standard.
- Att extern uthyrning skall ske på kommersiell grund.

Medlemsdemokrati

- Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor.

- Att lyfta frågor till föreningsstämman där bred förankring och medlemmars delaktighet är av demokratisk vikt.
- Att genom samverkan med gårdsombud och vid behov arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att genomföra boendemöten.
- Att vid behov via rådgivande medlemsenkäter få en bättre grund för väl förankrade beslut.
- Att uppmuntra medlemmarna till att löpande inkomma med förslag och synpunkter.
- Att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet.
- Att via föreningsstämmor, informationsmöten, årsredovisning, Masthuggsnytt, informationsbrev och hemsidan föra ut viktig information om föreningen och dess verksamhet.

Boendekvalité

- Att verka för en god boendemiljö genom att fortlöpande underhålla och förädla området så att det är attraktivt för både befintliga och potentiella medlemmar och hyresgäster.
- Att vid behov revidera föreningens trivselregler.
- Att skapa ett boende som är attraktivt och väl fungerande för alla.
- Att verka för god trygghet inom området och i den intilliggande närmiljön.
- Att aktivt verka för utveckling av stadsdelen och föreningens närområden.

- Att i enlighet med medlemmarnas önskemål tillhandahålla gemensamhetslokaler för fritidsaktiviteter, träffar och sammankomster.

- Att stödja aktiviteter i syfte att skapa trivsel och samhörighet.

Teknisk planering

- Att årligen revidera underhållsplanen omfattande tio år.
- Att årligen revidera investeringsplanen omfattande tjugo år.

Ekonomisk planering

- Att årligen revidera finansieringsplanen omfattande tio år.
- Att årligen fastställa och vid behov revidera finanspolicyn.

Förvaltning

- Att förvaltningen skall verka för både kostnadseffektivitet och kvalitets tänkande i samband med drift samt vid upphandling av entreprenader, varor och tjänster.
- Att utveckla skötselkvalitén i syfte att uppnå och upprätthålla en god skötsel av området.
- Att hålla hyresnivåer som är marknads- eller bruksvärdesmässiga.
- Att aktivt verka för en hög uthyrningsgrad.
- Att föreningen skall verka för en god arbetsmiljö för anställd personal.
- Att via god tillgänglighet och service-medvetenhet hos föreningens personal hålla en hög servicenivå till medlemmar och hyresgäster.
- Att via kompetensutveckling av anställd personal uppnå och upprätthålla en hög kvalitet och god service inom förvaltningen.
- Att förvaltningen i sin verksamhet skall verka för att de i verksamhetsplanen satta målen efterlevs.

- Att förvaltningen vid upphandling och i övrigt skall verka för god miljöhänsyn.

Miljö

- Att vid behov revidera miljöpolicyn.

Etik

- Att vid behov revidera föreningens etiska regler.

