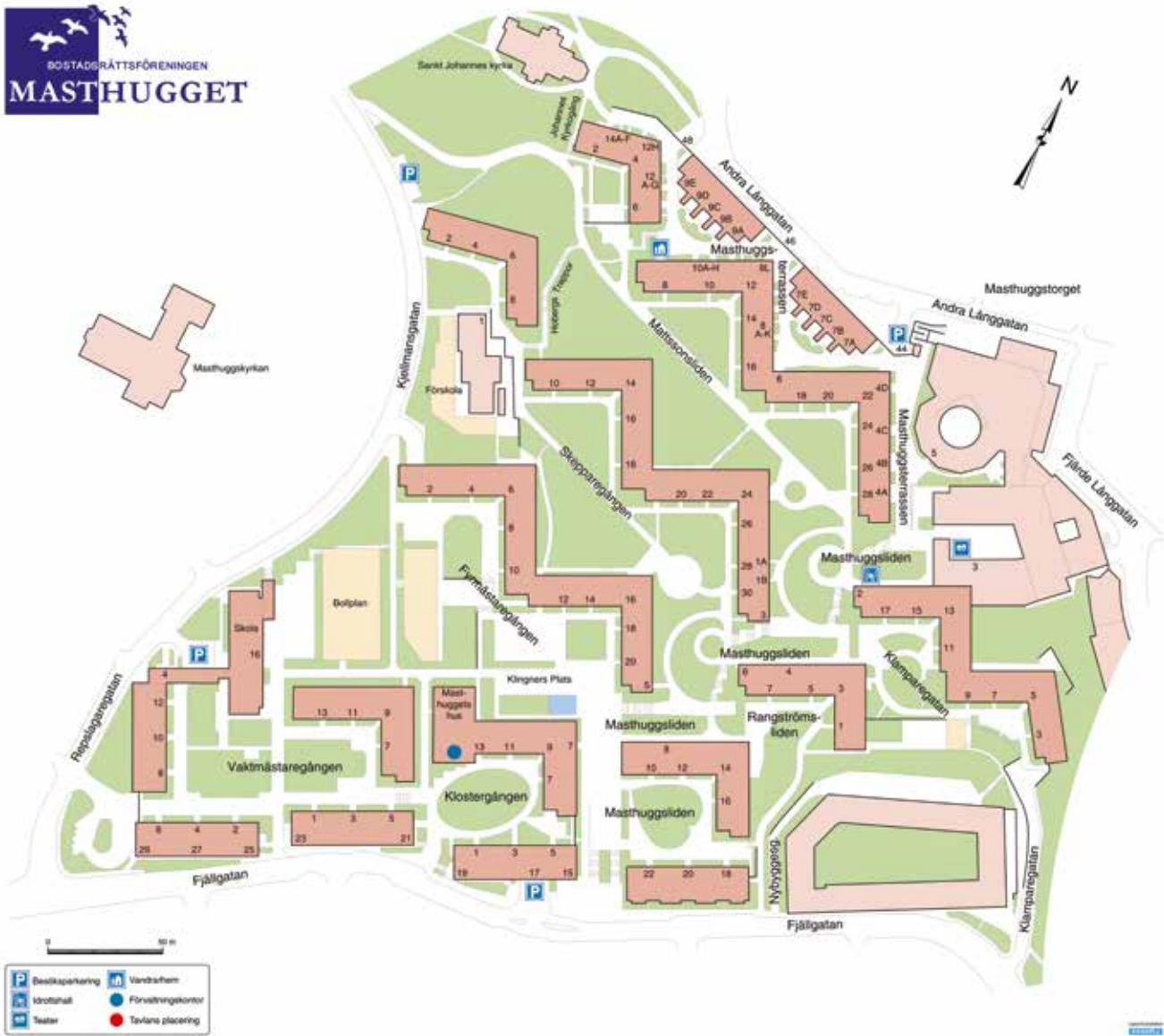


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

ÅRSREDOVISNING

2021





ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MASTHUGGET

organisationsnummer 716408-5370

2021

Innehåll

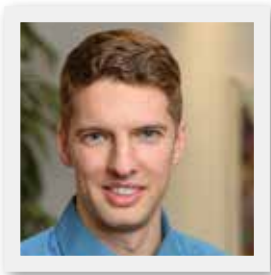
| | |
|--|----|
| Ordföranden har ordet | 4 |
| Vår bostadsrättsförening | 5 |
| Föreningens verksamhet | 7 |
| Planerings- och styrinstrument | 8 |
| Förvaltningsberättelse | 9 |
| Resultaträkning | 15 |
| Balansräkning | 16 |
| Kassaflödesanalys | 17 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 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, 2022



Ordföranden har ordet

ÄVEN UNDER 2021 HAR coronapandemin påverkat föreningens verksamhet. Exempelvis har avloppsrenoveringen fortsatt koncentrerats till spillvattenledningar som inte kräver tillträde till lägenheter. Överenskommelser om hyresrabatter har även i år träffats med lokalhyresgäster med anledning av de negativa ekonomiska effekterna som pandemin fört med sig. Föreningsstämman 2021 genomfördes genom poströstning utan fysisk närvaro just för att minska risken för spridning av smitta i området. Deltagarantalet var högt med 232 röstande medlemmar. Inför 2022 är förhoppningen att föreningsstämman ska kunna genomföras fysiskt utan begränsningar med anledning av pandemin. Vidare ser vi fram emot att återigen bjuda in till boendemöten och introduktionsträffar för nya medlemmar, något som inte genomförts under 2021.

ANTALET BOSTADSLÄGENHETER fortsätter att öka i föreningen. Under året har ytterligare sex lägenheter tillskapats, denna gång genom ombyggnation av en lokal på Skepparegången. Antalet bostäder upplåtna med hyresrätt minskar stadigt genom att de vid avflyttning omvandlas till bostadsrätter. Den 31 december 2021 var 22 lägenheter kvar som hyresrätter, vilket är två färre jämfört med ett år tidigare.

Utbyggnaden av garageplatser med laddningsmöjligheter har fortsatt, under året har Fjällgatans garage försetts med nya laddningsenheter. Näst på tur är garagen på Klamparegatan, Repslagaregatan och Kjellmansgatan. Föreningen försöker bygga ut antalet laddningsenheter i takt med att behovet ökar. Målet är för närvarande att en fjärdedel av alla garageplatser ska förses med laddningsenheter och att platserna ska fördelas jämnt bland föreningens fem garage.

En större kostnadspost av engångskaraktär hänför sig till en oplanerad sanering av lokalerna på Vaktmästaregången där skolverksamhet bedrivs. Det var i samband med provtagningar som asbest påträffades och ett plötsligt behov av sanering uppkom. Detta uppdagades några veckor innan vårterminens slut vilket föranledde att skolan fick bedriva sin verksamhet i inhyrda tält. Barnen fick en omväxlande studiemiljö och förvaltningen en möjlighet att utföra det akuta saneringsarbetet.

Bland föreningens personal och förtroendevalda har det skett förändringar. En av föreningens förvaltare, Christina Falk Larsson, valde att avsluta sin 22 år långa anställning för att gå vidare mot nya utmaningar. Dessutom bestämde sig förvaltningschefen Kjell Johansson för att gå i pension vid slutet av året efter 21 år i föreningens tjänst. Under året har även ledamoten Sanna Losell valt att lämna styrelsen med anledning av flytt. Jag tackar å föreningens vägnar återigen dessa personer för era goda insatser genom åren. Under året har Nicklas Falk välkomnats som ny drifttekniskt ansvarig och Christer Jacobsson som ny förvaltningschef.

DETTA BLIR SISTA SPALTEN som jag skriver i årsredovisningen för den här gången. Vid föreningsstämman 2022 kommer jag att ställa min plats i styrelsen till förfogande. Det har varit åtta berikande och händelserika år som jag har fått förmånen att delta i styrelsearbetet. Även om huvuddelen av de tre senaste åren som styrelseordförande har präglats av anpassningar till coronapandemin har det varit väldigt stimulerande att genom möten med medlemmar, förvaltningspersonal och styrelsekollegor arbeta för att utveckla föreningen. Jag är övertygad om att styrelsen och förvaltningen, tillsammans med engagerade medlemmar, kommer göra ett fortsatt gott arbete för att förbättra det bostadsområde som vi värnar.

Föreningens tomträttsavgäld ska omförhandlas 2025, vilket inträffar under nästa mandatperiod efter valet 2022. Två viktiga frågor för föreningens ekonomi, och därmed även medlemmarnas, är hur de olika partierna ser på kommunens nuvarande beräkningsmodell avseende tomträttsavgäld respektive friköpande av mark som är upplåten med tomträtt. Styrelsen hoppas att dessa frågor får utrymme i kommande valrörelse och att kommunpolitikerna tydliggör för väljarna vilken inställning de har.

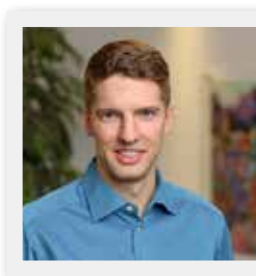
Boris Pejic
Ordförande

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.

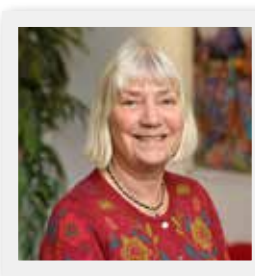
Föreningen upplåter i första hand ytor till bostäder med bostadsrätt men har även en stor uthyrningsverksamhet med lokaler, garage och ett mindre antal hyreslägenheter. Föreningen hyr ut butiks- kontors- och lagerlokaler. Lokalverksamheterna är varierade med grundskola, förskolor, vandrarhem, vårdcentral,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



Boris Pejic



Thomas Ahlstrand



Bimbi Widerberg



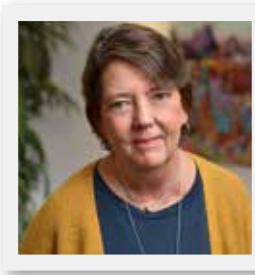
Lars-Olof Eckerström



Carina Johnson



Sanna Losell



Mia Lockman-Lundgren



Jan Carle

Styrelse

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

Styrelseledamöter

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



Mona Henson



Emma Linderum

Styrelsesuppleanter

Jan Carle
Mona Henson
Emma Linderum

Avgående ledamöter och suppleanter

Ledamot Sanna Losell lämnade på egen begäran styrelsen i samband med styrelsemötet den 8 november 2021. Vid föreningsstämman 2022 löper mandattiden ut för ledamöterna Lars-Olof Eckerström, Carina Johnson samt för suppleanterna Jan Carle och Mona Henson.

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
KPMG AB

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

Revisorssuppleant

Sven Svensson

Valberedning

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

Ledamöter

Helene Borg
Anders Lundmark
Karl Holzwart 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.

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

Område

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

Gårdsombudsansvarig

Bimbi Widerberg
Sanna Losell
Carina Johnson
Mona Henson
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 Brf Masthugget och föreningens styrelse utser ansvarig utgivare. Lars-Olof Eckerström är styrelsens representant vid redaktionsmöten.

Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Ohlsson. Redaktionen har under året i övrigt bestått av Birgitta Edgren, Petter Holmberg, 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 gemensamhetsskapande aktiviteter för boende i området.

Kulturföreningen kan erhålla stöd från BRF Masthugget 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 endast haft enstaka caféaktiviteter under året. 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
Fastighetsägarna GFR

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
Klapparegatan 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

Upplåtelseytor

| | | |
|-------------------------|----------|------------|
| Bostadslägenheter | 1 177 st | 85 324 kvm |
| Lokaler | 62 st | 14 855 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: | 237 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: | 325 st | | |

Garage

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

Besöksgarage

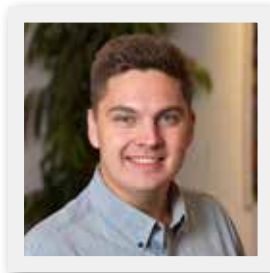
Andra Långgatan 44
Fjällgatan 17



Olga Hemmerling
Ekonomiansvarig



Daniel Lindgren
Tekniskt ansvarig



Niklas Falk
Drifttekniskt ansvarig



Christer Jacobsson
Förvaltningschef



Marianne Tellström
Förvaltare



Magnus Kööl
Förvaltare



Cecilia Macina,
Förvaltningsreceptionist

Försäkring

Föreningens fastigheter har under 2021 varit försäkrade hos Moderna Försäkringar. Från och med 2022 är fastigheterna försäkrade hos Länsförsäkringar.

Försäkringen omfattar egendom, hyresförlust, extrakostnad, ansvar, rättsskydd, olycksfall, skadeståndsgaranti, styrelseansvar, sanerings- och husbocksförsäkring, förmögenhetsbrott och krisförsäkring.

Sedan den 1 januari 2018 har föreningen i enlighet med beslut på föreningsstämma tecknat bostadsrätts-tillägg 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

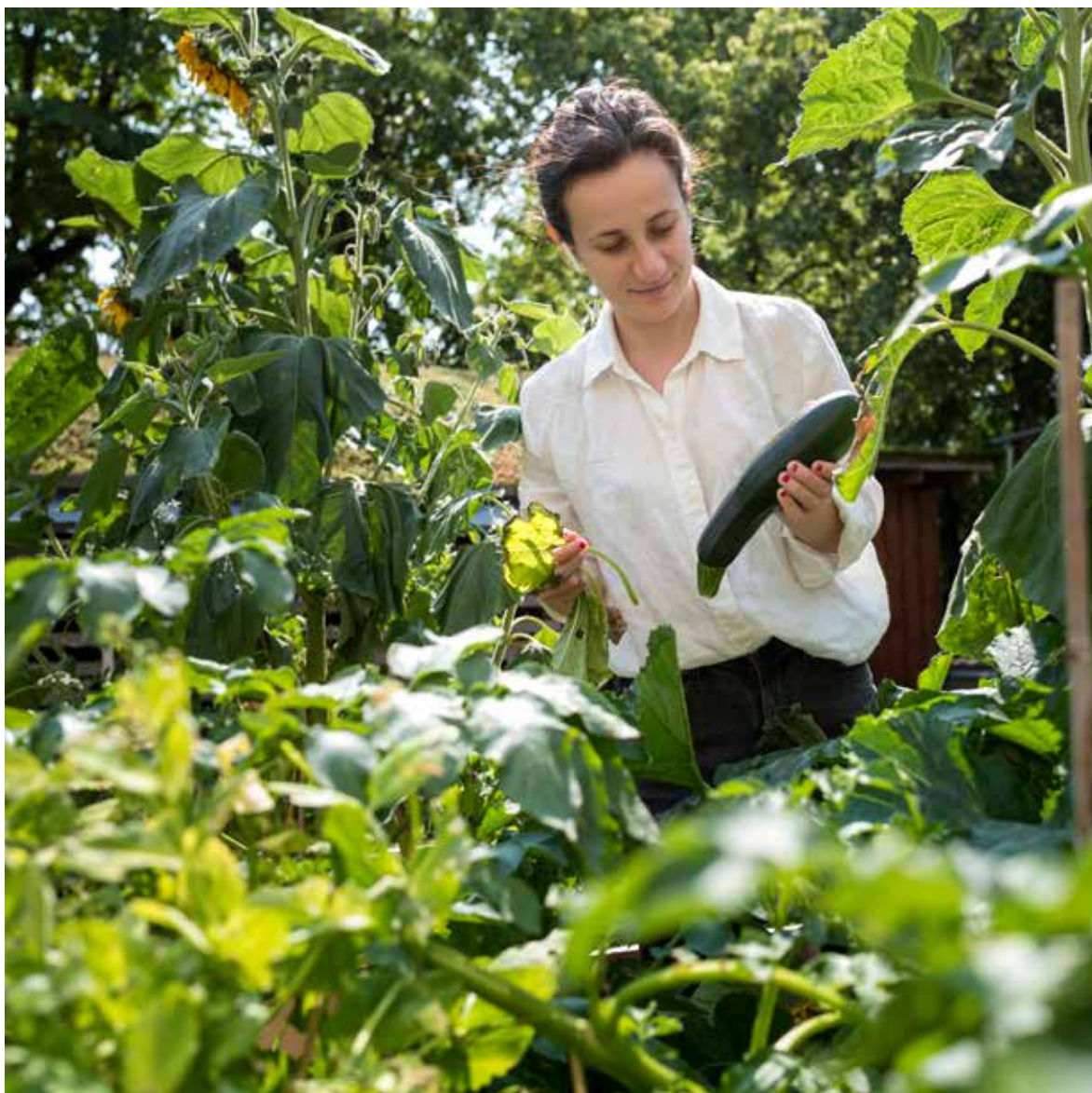
Finansieringsplanen visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling. Planen baseras på de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar föreningens ekonomi som beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen omfattar 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

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 3 juni 2021 genom poströstning utan medlemmarnas fysiska närvaro. Vid föreningsstämman medverkade 232 lägenheter.

Styrelsen

Styrelsen har under 2021 haft 12 ordinarie styrelsesammanträden. Styrelsen genomförde den 10 september en konferens med huvudinriktning på medlemsundersökningen och verksamhetsplanen.

Styrelsen och förvaltningen hade möte med gårdsombuden den 18 oktober.

Med anledning av pandemin genomfördes inga boendemöten under 2021.

Skriftlig information om budgeten för år 2022 har tillställts samtliga medlemmar. Budgeten har även presenterats muntligen på medlemsmöte den 2 december och finns på föreningens hemsida.

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick per den 31 december 2021 till 1 510. Detta kan jämföras med 1 496 medlemmar per den 31 december 2020.

Överlåtelser och upplåtelser

Inom föreningen har 111 överlåtelser av bostadsrätt ägt rum. Detta motsvarar 9,7 % av de lägenheter som per den 31 december var upplåtna med bostadsrätt. Härutöver har föreningen upplåtit 7 lägenheter med bostadsrätt.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 januari 2021. Ersättningen för värme lämnades oförändrad.

Projekt och planerat underhåll 2021

Avloppsrenovering

Pandemin medförde att planerade arbeten i lägenheter inte kunnat utföras under större delen av 2021. Avloppsrenovering av ledningar som inte krävt tillträde till lägenheter har utförts på Andra Långgatan, Masthuggsterrassen, Mattssonsliden, Vaktmästaregången 1-5 och 7-13.

I samband med öppnande av schakt vid avloppsrenovering på Andra Långgatan har även renovering av dagvattenledningarna genomförts.

Elbilsaddning

I Fjällgatan garage har 25 platser försetts med laddningsenheter för elbilar.

Garagesäkerhet

I Andra Långgatan garage har plan U1 och U2 försetts med skalskydd i form av in- och utfartsgrindar samt nät. Dessa plan bildar nu en egen sektion i detta garage.

Lokalombyggnad

En lokal på Skepparegången 24 har byggts om till 6 bostadslägenheter. Det är 4 lägenheter med 2 rum och kök på 53-60 kvm och 2 lägenheter med 3 rum och kök på 78 kvm. Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Projekt och planerat underhåll 2022

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 har medfört att planerade arbeten i lägenheter försenats. Under 2021 har fokus legat på avloppsledningarna som inte kräver tillträde till lägenheter. Nedan anges den plan som föreningen för närvarande arbetar efter.

Etapp 1 omfattar Mattssonsliden 2-6, Masthuggsterrassen 12-14 och Andra Långgatan 48. Arbetena startade 2020 och slutförande planeras under 2022.

Etapp 2 omfattande Mattssonsliden 8-28, Masthuggsterrassen 4-10 och Andra Långgatan 44-46 startade 2020. Slutförande planeras under 2022.

Etapp 3 omfattar Klamparegatan 3-17 och Skepparegången 2-30. Projektering pågår för att under 2023 kunna starta med avloppsrenovering.

Elsystem

För att kunna tillföra laddningsmöjlighet till fler platser i garagen på Andra Långgatan och Fjällgatan planeras för mer kraftmatning eller omfördelning av befintlig kraft till dessa garage i samband med ställverksbyten.

Ställverken på Klamparegatan, Andra Långgatan 46 och Klostergången 1-5 kommer att bytas.

Laddsystem för elbilar

I Klamparegatans garage pågår arbete med tillförande av laddningsmöjlighet till 26 platser.

Installation av laddsystem för elbilar planeras även i garagen på Kjellmansgatan och Repslagaregatan samt undersökning av möjligheter för ytterligare laddsystem på Andra Långgatan och Fjällgatan.

Maskiner

Föreningen har ersatt en gammal traktor med en begagnad traktor av samma typ men senare modell. Traktorn används vid markarbeten, större transporter och snöröjning.

Trapphusrenovering

På Fyrmästaregången 2-18, Klostergången 11 och Vaktmästaregången 6 har trapphusen renoverats.

Trapphusen har målningsrenoverats samt försetts med nya ljudabsorbenter och ny LED-belysning med ljudstyrning.

Trapphusen på Andra Långgatan 44-48 har genomgått renovering och modernisering. Utöver målningsrenovering har byte av belysning, ljudabsorbenter och skyltsystem utförts. Hisskorgarna har försetts med nya väggar, golv och tak samt inredning.

Ventilation

Ventilationsentreprenad med byte av fläktar och aggregat samt installation av värmeåtervinning har genomförts på Vaktmästaregången 16.



Mark

Konstgräset på fotbollsplanen vid Klingners plats planeras att bytas under 2022.

Ventilation

Fläktar och aggregat kommer att bytas på Klamparegatan 11-17 och Skepparegången 2-8.

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

Framtida planerat underhåll och investeringar

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

Underhållsplan

Underhållsplanen visar 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 21 950 000 kronor. Nedan framgår de enskilt största posterna.

| Åtgärd | Belopp | Årtal för genomförande |
|----------------------|-------------------|------------------------|
| Trapphusrenovering | 11 450 000 kronor | 2024-2027 |
| Tvättstugerenovering | 10 500 000 kronor | 2023-2027 |

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 276 000 000 kronor. De enskilt största posterna framgår nedan.

| Åtgärd | Belopp | Årtal för genomförande |
|------------------------|--------------------|------------------------|
| Avloppsrenovering | 155 000 000 kronor | 2022-2026 |
| Elsystem: huvudledning | 29 000 000 kronor | 2035-2038 |
| Elsystem: ställverk | 7 250 000 kronor | 2022-2025 |
| Elsystem: utebelysning | 9 000 000 kronor | 2033-2034 |
| Garage: laddstationer | 23 000 000 kronor | 2022-2024 |
| Takomläggning | 16 500 000 kronor | 2023-2025 |
| Vattensystem: vvc | 12 500 000 kronor | 2029-2032 |
| Ventilation | 7 900 000 kronor | 2022-2023 |

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 ny- upplåningsbehov, 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 beräknas till 3 %. Ersättningen för värme beräknas med start 2023 att årligen höjas med 3 %. I det fall tomträttsavgälden fastställs till den högre nivån enligt alternativ 2 beräknas 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 | 53 493 487 | 60,3% |
| Hyreslägenheter | 1 560 391 | 1,8% |
| Studentbostäder | 305 588 | 0,3% |
| Lokaler | 18 083 886 | 20,4% |
| Garage och parkeringsplatser | 13 710 952 | 15,5% |
| Övriga intäkter | <u>1 498 709</u> | <u>1,7%</u> |
| Summa | 88 653 013 | 100% |

Vakansgrad

Nedan anges vakanta upplåtelseytor per den 31 december 2021. 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) | 57 | 4,1% |
| Studentbostäder (kvm) | 100 | 29,1% |
| Lokaler (kvm) | 1 539 | 9,7% |
| Garageplatser (antal) | 37 | 2,5% |

Ekonomiska relationstal

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Balansomslutning (kronor) | 450 114 601 | 462 396 855 | 453 923 435 | 462 998 587 | 459 783 033 |
| Soliditet (%) | 94 | 87 | 84 | 77 | 72 |
| Nettoomsättning (kronor) | 88 653 013 | 86 143 812 | 86 989 539 | 82 716 558 | 81 270 330 |
| Skuldkvot | 0,1 | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 1,4 |
| Årsavgifter (kronor/kvm) | 641 | 628 | 626 | 614 | 615 |
| Lån (kronor/kvm) | 99 | 444 | 543 | 888 | 1 135 |

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 | 97 807 269 | 224 782 322 | 18 956 416 | 527 768 | 342 073 775 |
| Upplåtelser | 380 010 | 20 483 802 | - | - | 20 863 812 |
| Avsättning till fond | - | - | 3 000 000 | - | 3 000 000 |
| Lyft ur fond | - | - | <u>-8 114 766</u> | <u>-</u> | <u>-8 114 766</u> |
| Utgående balans | 98 187 279 | 245 266 124 | 13 841 651 | 527 768 | 357 822 822 |

Fritt eget kapital

| | Balanserad vinst | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| Ingående balans | 57 120 096 | 2 021 074 | 59 141 170 |
| Vinstdisposition | 2 021 074 | -2 021 074 | - |
| Avsättning till fond | -3 000 000 | - | -3 000 000 |
| Lyft ur fond | 8 114 766 | - | 8 114 766 |
| Årets resultat | - | <u>632 655</u> | <u>632 655</u> |
| Utgående balans | 64 255 936 | 632 655 | 64 888 591 |



Årets resultat

Föreningen redovisade 2021 en vinst på 632 655 kronor.

Resultatet är bättre än vad som budgeterats. En del planerat underhåll som skulle utförts 2021 kommer genomföras först under 2022. Vidare utgör löpande underhåll och fjärrvärme stora positiva avvikelseposter.

Överenskommelser om hyresrabatter för lokalyresgäster har träffats med anledning av negativa ekonomiska effekter i samband med coronapandemin. Hyresrabatter uppgående till 112 982 kronor har lämnats. Statligt stöd för hyresrabatter har erhållits med 22 657 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 | 64 255 936 |
| Årets vinst | <u>632 655</u> |
| | 64 888 591 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres

64 888 591

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



RESULTATRÄKNING

| | | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Bostadsrätter | Not 2 | 53 493 487 | 51 898 235 |
| Hyreslägenheter | Not 3 | 1 560 391 | 1 652 773 |
| Studentbostäder | Not 3 | 305 588 | 427 350 |
| Lokaler | Not 4 | 18 083 886 | 17 481 294 |
| Garage och parkeringsplatser | | 11 155 937 | 10 971 477 |
| Besöksparkeringar | | 2 555 014 | 1 819 192 |
| Gemensamhetslokaler | | 108 220 | 183 000 |
| Övriga intäkter | Not 5 | <u>1 390 489</u> | <u>1 710 491</u> |
| | | 88 653 012 | 86 143 812 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Förbrukningsavgifter | | | |
| Fastighetsel | Not 6 | -3 739 681 | -4 034 586 |
| Fjärrvärme | Not 7 | -9 825 064 | -7 807 373 |
| Vatten | Not 8 | -2 974 299 | -2 458 996 |
| Sophämtning | | <u>-2 724 663</u> | <u>-2 615 100</u> |
| | | -19 263 707 | -16 916 055 |
| Löpande underhåll | Not 9 | -13 327 858 | -12 350 638 |
| Planerat underhåll | Not 10 | -8 114 766 | -8 486 416 |
| Övriga kostnader | | | |
| Tomträttsavgäld | Not 11 | -3 225 108 | -3 225 108 |
| Samfällighetsavgift | Not 12 | -170 362 | -180 387 |
| Fastighetsskatt | Not 13 | -1 582 000 | -1 582 000 |
| Fastighetsavgift | Not 14 | -1 718 702 | -1 674 788 |
| Fastighetsförsäkring | | -825 905 | -720 182 |
| Förvaltning | Not 15 | -11 935 291 | -11 901 037 |
| Städning | | -2 517 141 | -2 644 518 |
| Övriga kostnader | Not 16 | <u>-7 037 675</u> | <u>-6 109 538</u> |
| | | -29 012 184 | -28 037 558 |
| Avskrivningar | | | |
| Avskrivningar byggnader och markanläggningar | | -16 391 318 | -16 305 425 |
| Avskrivningar maskiner och inventarier | | <u>-862 299</u> | <u>-465 328</u> |
| | | -17 253 617 | -16 770 753 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 680 880 | 3 582 392 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | - | - |
| Räntekostnader | Not 17 | <u>-1 048 225</u> | <u>-1 561 318</u> |
| | | -1 048 225 | -1 561 318 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | 632 655 | 2 021 074 |
| Inkomstskatt | Not 18 | - | - |
| ÅRETS RESULTAT | | 632 655 | 2 021 074 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och markanläggningar | Not 19 | 410 381 038 | 409 201 121 |
| Pågående projekt | Not 20 | 21 772 325 | 25 841 112 |
| Maskiner, inventarier och verktyg | Not 21 | <u>2 944 367</u> | <u>3 444 513</u> |
| | | 435 097 730 | 438 486 746 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar | Not 22 | 10 000 | 10 000 |
| | | 435 107 730 | 438 496 746 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 221 640 | 479 659 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 113 937 | 473 986 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 23 | <u>916 765</u> | <u>1 789 009</u> |
| | | 1 252 342 | 2 742 654 |
| Hyreslägenheter | Not 24 | 2 658 446 | 2 790 663 |
| Kassa och bank | Not 25 | 11 096 083 | 18 366 792 |
| | | 15 006 871 | 23 900 109 |
| | | 450 114 601 | 462 396 855 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Grundavgifter | Not 26 | 98 187 279 | 97 807 269 |
| Upplåtelseavgifter | Not 27 | 245 266 124 | 224 782 322 |
| Underhållsfond | Not 28 | 13 841 651 | 18 956 416 |
| Fond konstnärlig utsmyckning | Not 29 | <u>527 768</u> | <u>527 768</u> |
| | | 357 822 822 | 342 073 775 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 64 255 936 | 57 120 096 |
| Årets resultat | Not 30 | <u>632 655</u> | <u>2 021 074</u> |
| | | 64 888 591 | 59 141 170 |
| | | 422 711 413 | 401 214 945 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 31 | 10 000 000 | 45 000 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 7 285 240 | 8 619 729 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 276 055 | 1 112 807 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 32 | <u>8 841 893</u> | <u>6 449 374</u> |
| | | 17 403 188 | 16 181 910 |
| | | 27 403 188 | 61 181 910 |
| | | 450 114 601 | 462 396 855 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 632 655 | 2 021 074 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 17 253 617 | 16 770 753 |
| | 17 886 272 | 18 791 827 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter | 132 217 | 92 547 |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar | 1 490 312 | -878 385 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | <u>1 221 278</u> | <u>194 147</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 20 730 079 | 18 200 136 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av anläggningstillgångar | <u>-13 864 600</u> | <u>-20 277 715</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -13 864 600 | -20 277 715 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Nyupplåning | - | - |
| Ökning av grundavgifter | 380 010 | 306 122 |
| Ökning av upplåtelseavgifter | 20 483 802 | 15 952 077 |
| Amortering av låneskulder | <u>-35 000 000</u> | <u>-10 000 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -14 136 188 | 6 258 199 |
| Likvida medel | | |
| Årets kassaflöde | -7 270 709 | 4 180 620 |
| Likvida medel vid årets början | <u>18 366 792</u> | <u>14 186 172</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 11 096 083 | 18 366 792 |





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 | 1 865 979 |
| 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 | 10 435 639 |
| Avtalstid mellan 1-5 år | 4 433 771 |
| Avtalstid överstigande 5 år | 3 214 476 |

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 | 10 672 937 |
| Avtalstid mellan 1-5 år | 483 000 |
| 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 avgifter som skuld.

Eventualförpliktelser

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

Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt.

Not 2 Bostadsrätter

Årsavgifterna höjdes med 3% per den 1 januari 2021. Ersättningen för värme lämnades oförändrad.

Not 3 Hyreslägenheter och studentbostäder

Hyror för hyreslägenheter och studentbostäder höjdes med 1,2 % per den 1 juli 2021.

Not 4 Lokaler

Överenskommelser om hyresrabatter uppgående till 112 982 kronor har träffats med anledning av negativa ekonomiska effekter i samband med coronapandemin.

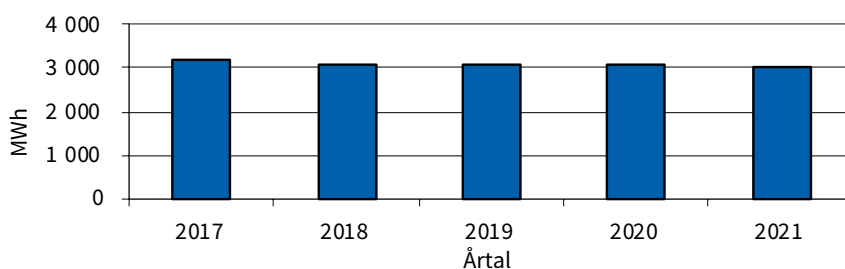
Statligt stöd för hyresrabatter har erhållits vilket framgår under not 5.

Not 5 Övriga intäkter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Pantsättningsavgifter | 113 764 | 93 651 |
| Överlåtelseavgifter | 124 943 | 104 059 |
| Förvaltningsuppdrag | 115 600 | 115 600 |
| Bidrag till laddsystem för elbilar | 398 924 | - |
| Försäkringsersättningar | 230 280 | 679 817 |
| Statligt stöd hyresrabatter | 22 657 | 115 932 |
| Övrigt | <u>384 321</u> | <u>601 432</u> |
| | 1 390 489 | 1 710 491 |

Not 6 Fastighetsel

Föreningen upphandlar förnybar el till en extra kostnad på 0,80 öre/kWh, exklusive moms. Elförbrukningen har minskat med 1,0 % jämfört med föregående år. Från 2017 har förbrukningen minskat med 4,7 %.



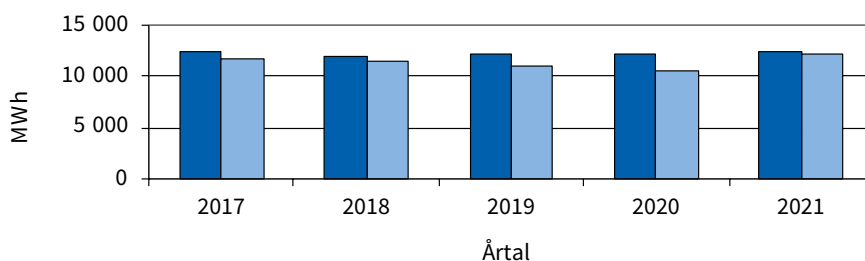
Not 7 Fjärrvärme

Den normalårskorrigerade förbrukningen för 2021 har vid en jämförelse med föregående år ökat med 2,1 %. Vid en jämförelse av energiförbrukning mellan år används normalårskorrigerade förbrukningstal. Detta för att kunna jämföra månader och år med olika utetemperaturer.

Den normalårskorrigerade förbrukningen har sedan 2017 ökat med 0,7 %.

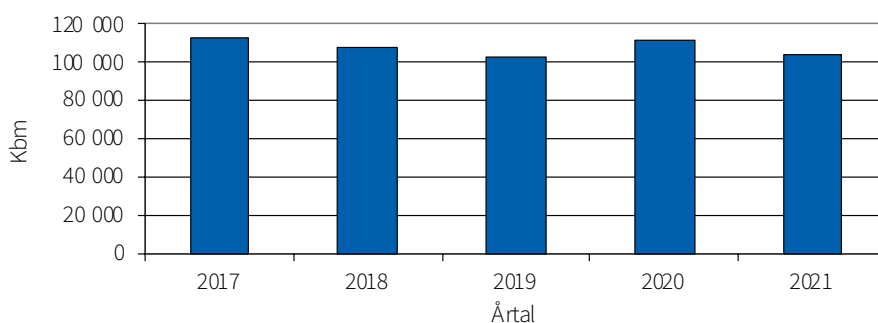
Den verkliga förbrukningen 2021 har ökat med 16,4 % vid en jämförelse med föregående år. Den stora ökningen avseende verklig förbrukning beror på att 2021 var kallare än normalt och att 2020 var klart mildare än normalt. Detta kan utläsas av den mindre skillnaden i förbrukning efter normalårskorrigerings.

Nedanstående diagram visar hur den normalårskorrigerade (vänstra stapeln) och verkliga (högra stapeln) förbrukningen förändrats under de senaste fem åren.



Not 8 Vatten

Förbrukningen av vatten har minskat med 6,6 % jämfört med föregående år. Vattenförbrukningen har minskat med 7,8 % från 2017.



Not 9 Löpande underhåll

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

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostadsrätter | -2 364 687 | -1 160 122 |
| Hyseslägenheter | -90 516 | -152 315 |
| Studentbostäder | -11 339 | -23 737 |
| Lokaler | -4 303 615 | -818 641 |
| Garage och parkeringsplatser | -864 088 | -500 637 |
| Gemensamhetslokaler | -587 091 | -765 743 |
| Gemensamma utrymmen | -852 827 | -1 551 103 |
| Driftsutrymmen | -141 643 | -392 833 |
| Vatten och avloppssystem | -318 129 | -898 221 |
| Värmsystem | -127 385 | -213 713 |
| Ventilationssystem | -1 001 738 | -746 234 |
| Huskropp utvändigt | -881 449 | -944 846 |
| Markytor och markutrustning | -1 415 173 | -3 430 226 |
| Övrigt | <u>-368 178</u> | <u>-752 267</u> |
| | -13 327 858 | -12 350 638 |

Not 10 Planerat underhåll

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

| | 2021 | 2020 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Entré och trapphus | -8 114 766 | -6 825 808 |
| Tvättstugor | <u>-</u> | <u>-1 660 608</u> |
| | -8 114 766 | -8 486 416 |

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.

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------|------------|
| Fastighetsskatt | -1 582 000 | -1 582 000 |

Not 14 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder uppgår 2021 till 1 459 kronor per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

| | 2021 | 2020 |
|------------------|------------|------------|
| Fastighetsavgift | -1 718 702 | -1 674 788 |

Not 15 Förvaltning

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvoden | -245 255 | -247 046 |
| Arvoden föreningsrevisorer | -28 440 | -29 193 |
| Arvoden valberedning | -21 900 | -22 874 |
| Arvoden Masthuggsnytt | -44 814 | -39 168 |
| Lönekostnader personal | -6 748 399 | -6 951 667 |
| Sociala kostnader | -2 072 438 | -2 158 782 |
| Pensionskostnader | -1 010 003 | -923 600 |
| Uttagsskatt | <u>-1 099 429</u> | <u>-1 061 150</u> |
| | -11 270 678 | -11 433 480 |
| | | |
| Styrelseomkostnader | -76 239 | -24 425 |
| Personalomkostnader | <u>-588 374</u> | <u>-443 132</u> |
| | -664 613 | -467 557 |

-11 935 291

-11 901 037

| | | |
|------------------------------------|-------|-------|
| 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 | 14 st |
| Kvinnor | 36% | 43% |
| Män | 64% | 57% |

Förvaltningsledningen utgörs av föreningens förvaltningschef som även ingår i medeltalet anställda.

Ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift utför föreningen med egen anställd personal.

Not 16 Övriga kostnader

| Stora poster: | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Besiktningkostnader | -167 138 | -137 648 |
| Bevakning | -413 202 | -307 908 |
| Driftsövervakning | -280 760 | -445 572 |
| Brandskydd | -188 180 | -160 309 |
| Hisservice | -417 184 | -411 282 |
| Konsultarvoden | -1 704 000 | -1 245 314 |
| Transportmedel, maskiner | -281 793 | -325 907 |
| Förbrukningsinventarier | -342 658 | -380 374 |
| Datakostnader | -1 041 782 | -651 888 |
| Parkeringsautomater | -211 109 | -202 050 |
| Tele | -167 501 | -152 902 |
| Årsredovisning och föreningsstämmor | -125 814 | -121 608 |
| Masthuggsnytt | -209 096 | -231 408 |
| Auktoriserad revisor (KPMG) | -141 490 | -160 883 |
| Övrigt | <u>-1 345 968</u> | <u>-1 174 485</u> |
| | -7 037 675 | -6 109 538 |

Not 17 Räntekostnader

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

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnad fastighetslåneskuld | -221 136 | -432 446 |
| Räntekostnad derivat | -825 235 | -1 126 535 |
| Räntekostnad övrigt | <u>-1 854</u> | <u>-2 337</u> |
| | -1 048 225 | -1 561 318 |

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 2021 ett outnyttjat skattemässigt underskott uppgående till 69 958 231 kronor. De outnyttjade underskotten kan användas vid eventuell framtida beskattning.

Not 19 Byggnader och markanläggningar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------------|----------------------|
| Byggnader | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | 650 957 096 | 642 121 750 |
| Årets anskaffningar | <u>17 571 235</u> | <u>8 835 346</u> |
| | 668 528 331 | 650 957 096 |
| Akkumulerade avskrivningar: | | |
| Vid årets början | -241 961 070 | -225 705 633 |
| Årets avskrivningar | <u>-16 388 956</u> | <u>-16 255 437</u> |
| | -258 350 026 | -241 961 070 |
| Bokfört värde byggnader | 410 178 305 | 408 996 026 |
| 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 | -608 655 | -558 667 |
| Årets avskrivningar | <u>-2 362</u> | <u>-49 988</u> |
| | -611 017 | -608 655 |
| Bokfört värde markanläggningar | 202 733 | 205 095 |
| Bokfört värde byggnader och markanläggningar | 410 381 038 | 409 201 121 |
| Årets anskaffningar byggnader | 2021 | |
| Avloppsrenovering | 3 330 265 | |
| Elbilsladdning | 990 054 | |
| Garagesäkerhet | 317 482 | |
| Lokalombyggnad | 9 036 280 | |
| Ventilation | <u>3 897 154</u> | |
| | 17 571 235 | |
| Taxeringsvärde: | 2021 | 2020 |
| 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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade värden: | | |
| Vid årets början | 25 841 112 | 17 626 827 |
| Kostnadsförda och aktiverade projekt | -18 579 005 | -17 321 762 |
| Tillkommande poster | <u>14 510 218</u> | <u>25 536 047</u> |
| Bokfört värde pågående projekt | 21 772 325 | 25 841 112 |
| | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 21 480 470 | 25 770 001 |
| Pågående lägenhetsförsäljningar | <u>291 855</u> | <u>71 111</u> |
| | 21 772 325 | 25 841 112 |

Not 21 Maskiner och inventarier

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | 6 826 617 | 5 173 297 |
| Årets utrangeringar | -812 277 | -1 574 764 |
| Årets anskaffningar | <u>362 152</u> | <u>3 228 084</u> |
| | 6 376 492 | 6 826 617 |
| Akkumulerade avskrivningar: | | |
| Vid årets början | -3 382 104 | -4 491 540 |
| Årets utrangeringar | 812 277 | 1 574 764 |
| Årets avskrivningar | <u>-862 298</u> | <u>-465 328</u> |
| | -3 432 125 | -3 382 104 |
| Bokfört värde maskiner | 2 944 367 | 3 444 513 |
| | | |
| 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 | 2 944 367 | 3 444 513 |
| | | |
| Årets anskaffningar maskiner | 2021 | |
| Traktor | <u>362 152</u> | |
| | 362 152 | |

Not 22 Andelar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening | 10 000 | 10 000 |

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Förutbetalda kostnader | | |
| Försäkringspremie | - | 825 905 |
| Tomträttsavgäld | 806 277 | 806 277 |
| Övrigt | <u>110 488</u> | <u>156 827</u> |
| | 916 765 | 1 789 009 |

Not 24 Hyreslägenheter

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen upplåtit 98 lägenheter med bostadsrätt. Vid bokslutet var 23 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 2 658 446 kronor.

Not 25 Kassa och bank

Föreningens banktillgodohavande finns hos Nordea.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 562 | 1 445 |
| Kreditkortsautomat | - | 4 110 |
| Banktillgodohavande | <u>11 095 521</u> | <u>18 361 237</u> |
| | 11 096 083 | 18 366 792 |

Not 26 Grundavgifter

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet, 1 studentlägenhet och 5 nybyggda lägenheter med bostadsrätt. Grundavgifterna för dessa lägenheter uppgår till 380 010 kronor.

Not 27 Upplåtelseavgifter

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet, 1 studentlägenhet och 5 nybyggda lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelseavgifterna för dessa lägenheter uppgår efter avdrag för renoverings- och försäljningsutgifter till 20 483 802 kronor.

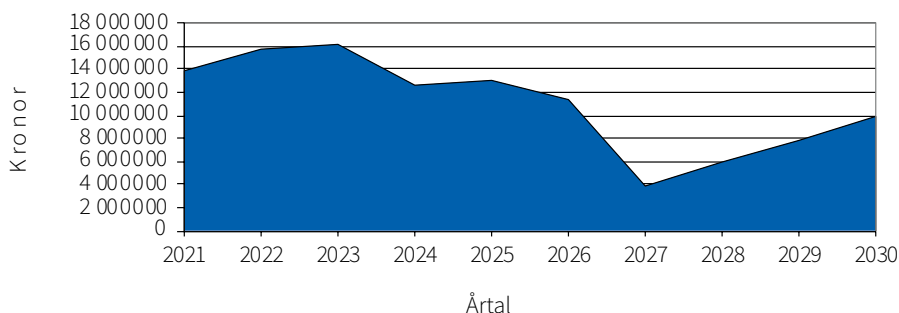
Not 28 Underhållsfond

Den planmässiga avsättningen till föreningens underhållsfond uppgick under 2021 till 3 000 000 kronor. Lyft ur föreningens underhållsfond har genomförts med 8 114 766 kronor, vilket motsvarar det planerade underhållet under året.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Behållning vid årets början | 18 956 416 | 24 442 832 |
| Planmässig avsättning | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Lyft ur föreningens underhållsfond | <u>-8 114 766</u> | <u>-8 486 416</u> |
| | 13 841 651 | 18 956 416 |

Enligt underhållsplanen kommer under de närmaste tio åren lyften ur fonden att variera mellan 0 kronor och 9 440 000 kronor.

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



Not 29 Fond konstnärlig utsmyckning

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| 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 föreningsstämans förfogande står enligt balansräkningen:

| | |
|------------------|----------------|
| Balanserad vinst | 64 255 936 |
| Årets vinst | <u>632 655</u> |
| | 64 888 591 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres 64 888 591

Not 31 Skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------|------------|------------|
| Nordea | 10 000 000 | 45 000 000 |

Nedan framgår genomsnittlig ränta och räntebindningstid för lånen.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Genomsnittlig räntesats: | 0,56% | 0,54% |
| Genomsnittlig bindningstid: | 0,08 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 | 0,56% | 2022-01-29 | 2022-01-29 | 10 000 000 |

Räntesäkring har skett genom tecknande av derivat i form av ränteswapar. Per den 31 december 2021 var 10 000 000 kronor av låneskulden säkrad med ränteswapar.

| Ränteswap | Räntesats | Förfallodag | Belopp | Marknadsvärde |
|-----------|-----------|-------------|------------|---------------|
| Nordea | 2,78% | 2022-06-30 | 10 000 000 | -141 549 |

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 2021 när effekterna av tecknade ränteswapar inkluderats.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Genomsnittlig räntesats: | 3,36% | 2,38% |
| Genomsnittlig bindningstid: | 0,5 år | 1,09 år |

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader | | |
| Räntekostnader | - | 16 448 |
| Driftskostnader | - | 271 273 |
| Lönekostnader | 692 213 | 1 026 574 |
| Arvoden | 100 000 | 50 000 |
| Sociala avgifter | 217 493 | 314 676 |
| Övriga kostnader | 575 221 | 349 583 |
| Förutbetalda intäkter | | |
| Hysesintäkter och årsavgifter | 7 256 966 | 4 420 820 |
| | 8 841 893 | 6 449 374 |

Not 33 Tilläggsupplysning kassaflödesanalys

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

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Erlagd ränta | 1 064 673 | 1 580 768 |
| Avskrivningar av tillgångar | 17 253 617 | 16 770 753 |

Not 34 Ställda säkerheter

| | 2021 | 2020 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 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.

| | 2021 | 2020 |
|---|---------|---------|
| Föreningen har en garantiförbindelse till Fastigo avseende arbetskonflikt | 133 609 | 122 801 |

Not 36 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

UNDERSKRIFTER

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Göteborg den 14 mars 2022

Boris Pejic



Thomas Ahlstrand



Bimbi Widerberg



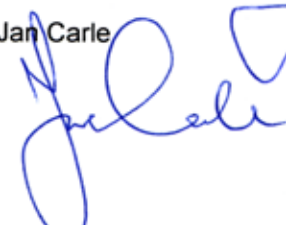
Lars-Olof Eckerström



Carina Johnson



Jan Carle



Göteborg den 15 mars 2022

Mia Lockman-Lundgren



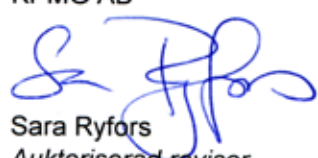
Vår revisionsberättelse har avgivits den ~~16~~ mars 2022

18



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 2021.

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 2021 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 uppger, 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 revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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:

- 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.
- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - 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.
 - 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2021 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. 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 trygghetssätt.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 2022-03-18

KPMG AB



Sara Ryfors

Auktoriserad revisor



Bill Romanus

Förtroendevald revisor

Förvaltningschefen har ordet



FÖRENINGENS EKONOMI ÄR GOD vilket framgår av de ekonomiska relationstalen i förvaltningsberättelsen. Tillgångarna är till 94 % finansierade med eget kapital. Belåningsgraden är lågt sett till både bokfört och verkligt värde på föreningens byggnader.

Styrelsen och förvaltningen arbetar aktivt med teknisk och ekonomisk planering. Föreningen har underhålls-, investerings- och finansieringsplaner som säkerställer en långsiktigt god kontroll i detta arbete.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Göteborgs kommun genom tomträtt.

Den nuvarande markhyran i form av tomträttsavgäld gäller under perioden 5 augusti 2005–4 augusti 2025.

Göteborgs kommuns schablonmässiga beräkningsmodell avseende tomträttsavgäld baseras på marktaxeringsvärden. Föreningens marktaxeringsvärde har ökat kraftigt sedan 2005 och särskilt under 2019. Detta gör att föreningen har en ökad ekonomisk risk avseende den tomträttsavgäld som kommer att fastställas 2025.

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 med tomträttsfrågan och möjligheten till friköpande av marken. Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen och Brf Masthugget samarbetar och verkar för en mer fördelaktig modell för friköpande av marken.

MOT BAKGRUND AV DE NYA EKONOMISKA förutsättningarna som vår förening riskerar att ställas inför 2025 har styrelsen tagit beslut om stora ändringar avseende 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. Revideringarna omfattar inte underhåll eller investeringar som är tekniskt viktiga att genomföra.

Föreningens ursprungliga byggnader färdigställdes mellan 1967-1972. Många installationer och byggnadsdelar är på grund av ålder i behov av underhåll eller byte.

Föreningen har därför under en längre tid varit inne i en projektintensiv fas.

Enligt de reviderade och minskade underhålls- och investeringsplanerna planeras för planerat un-

derhåll de kommande 10 åren med 22 Mkr samt ny- och reinvesteringar de kommande 20 åren med 276 Mkr.

PANDEMIN HAR PÅ OLIKA SÄTT påverkat föreningens verksamhet. Den ordinarie föreningsstämman genomfördes genom poströstning utan medlemmarnas fysiska närvaro. Boendemöten har inte genomförts som planerat. Avloppsrenoveringen har försenats och till största delen enbart varit fokuserad på ledningar som inte kräver tillträde till lägenheter.

Brf Masthugget är Sveriges största bostadsrättsförening med 1 510 medlemmar. Föreningen har som målsättning att upprätthålla en god medlemsdemokrati. Styrelsen och förvaltningen arbetar för att hålla medlemmarna väl informerade om föreningens verksamhet. Föreningens tidning Masthuggsnytt, hemsidan, budgetinformationen och årsredovisningen utgör viktiga skriftliga informationskanaler.

Föreningsstämman, informationsmöten om budgeten, boendemöten och informationsmöten för nya medlemmar är exempel på andra viktiga forum. Vi hoppas att fysiska möten ska kunna genomföras under 2022 utan de begränsningar som pandemin orsakat.

EFTER DRYGT 21 ÅR SOM FÖRVALTNINGSCHEF har jag avslutat min anställning. Det har varit en förmån att under så många år fått verka som förvaltningschef hos Brf Masthugget och föreningen kommer alltid att ligga mig varmt om hjärtat. Det finns många personer som jag kommer att sakna och som jag haft en fin relation till. Stort tack för min tid i er fina förening.

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.

