

# Årsredovisning



# Vår styrelse



Uppifrån och ned: Johannes Kilner (ledamot), Håkan Carlsson (vice ordförande), Solveig Lillenäs (ledamot) och Ingvald Jätby (suppleant)



Patrik Jonsson (vice sekreterare), Gunnar Eriksson (ledamot), Ellika Riise (suppleant) och Ingemar Albertsson (ordförande)



Göran Lindahl (suppleant), Lotta Vandling (suppleant) och Karl-Åke Hansen (sekreterare)



# Ordföranden har ordet

Et t år går fort, det känns inte alls som att det var länge sen vi hade årsmöte. Men när jag försöker komma ihåg vad som hänt i föreningen blir året plötsligt längre. Det är svårt att få grepp om tiden.

Nu när våren kommer är det som finast och vi kan se resultatet av all den verksamhet som varit under den mörka delen av året. Jag tänker på dom tättningsarbeten som varit på några av våra gårdar och ombyggnaden av Klingners plats. På gårdarna börjar det bli grönt och blommorna slår ut. På Klingners plats är det fullt med barn som klättrar och åker rutschbana. När planeringen av området gjordes på 60-talet var kravet att det skulle vara 5 timmars sol i sandlådan mellan klockan 09.00-16.00. Det var samma krav på bostadshusens fasader.

Då var det viktigt med sådana här detaljer. Husen klättrar upp längs berget och krävde noggrann planering. Området skulle vara bilfritt och därför var det viktigt med en noggrann planering av hur parkeringshusen byggdes.

Allt detta sammantaget ger bostadsområdet dess karaktär. Från att planarbetet påbörjades till att området var helt uppbyggt tog det tio år. Från tidigt sextiotalet till idag är det fyrtio år. Som sagt – det är svårt att få grepp om tiden och det är bara ett år sedan vi hade årsmöte.

Det har hänt mycket i föreningen under året. Mycket av det som hänt är resultatet av en lång process som spänner över flera år. Garageombyggnad, hissen ned till Andra Långgatan, frågan om kvarteret Kostern är alla frågor som legat på styrelsens bord länge. Jag tror att den otålighet som finns ibland måste stilla sig. Vissa frågor måste få ta sin tid. Framför oss har vi upprustningen av Masthuggsterrassen och vår fasad mot Andra Långgatan. Vad vill vi med Klingners plats och Masthuggets hus, dvs våra gemensamma utrymmen? Kan vi nyttja våra kommersiella lokaler på ett bättre sätt? Framtiden kommer att vara en utmaning för föreningen och kommande styrelser.

När man läser årsredovisningen förstår man hur mycket en styrelsemedlem har att ta ställning till. Styrelsen består av lekmän som oftast bara har sin fritid att erbjuda föreningen. Styrelsens ekonomiska ansvar är stort i en sådan här stor förening. Utan en professionell och kunnig ekonomisk och teknisk förvaltning skulle detta aldrig fungera, men det är ändå styrelsen som har det yttersta ansvaret. Att sitta i styrelsen är både inspirerande och intressant trots att det ibland kan vara krävande och arbetsamt.

Förutom styrelsen är det många andra som lägger ner tid för Brf Masthugget på sin fritid. Gårdsombuden har precis startat sitt arbete med att försöka få ut medlemmarna för att göra ordning på våra gårdar. De har också lagt ned ett stort arbete tillsammans med förvaltningen för att lekplatserna skall bli bra för våra barn. Valberedning och revisorer består av medlemmar som på sin fritid arbetar för föreningen. Redaktionen för Masthuggsnytt sköts ideellt. Tidningen är en viktig informationskälla och ett viktigt diskussionsforum. Tv-gruppen har som uppdrag att bevaka föreningens tv-utbud. Det har bildats en kulturförening med många aktiva medlemmar. Utan allt detta ideella engagemang skulle inte föreningen kunna fungera. Alla skall ha ett stort tack för engagemanget i föreningen.

Meningen med vår bostadsrättsförening är vi skall skapa ett bra boende genom vårt medlemskap. Men det är bara genom ett aktivt medlemskap vi kan utnyttja vårt inflytande. Det är ni som nu sitter här på årsmötet som bestämmer föreningens framtid.

Styrelsen för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MASTHUGGET**

Organisationsnummer 716408-5370

får härmed avge

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2002

| <b>Innehåll:</b>  | <b>Sida:</b> |
|---|--------------|
| Förvaltningsberättelse                                  | 6            |
| Resultaträkning   | 14           |
| Balansräkning   | 16           |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser              | 17           |
| Kassaflödesanalys                                       | 18           |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 19           |
| Underskrifter   | 23           |
| Revisionsberättelse                                     | 24           |
| Kostnader per kvadratmeter upplåtelseyta och år         | 26           |
| Begreppsförklaring                                      | 27           |
| Föreningens verksamhetsplan                             | 28           |
| Dagordning  | 29           |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

### Ordinarie styrelseledamöter

Ingemar Albertsson ordförande  
Håkan Carlsson vice ordförande  
Karl-Åke Hansen sekreterare  
Patrik Jonsson vice sekreterare  
Gunnar Eriksson ledamot  
Johannes Kilner ledamot  
Solveig Lillenes ledamot

### Styrelsesuppleanter

Ingvald Jätby  
Göran Lindahl  
Ellika Riise  
Lotta Vandling

### Avgående styrelseledamöter

Håkan Carlsson  
Karl-Åke Hansen  
Patrik Jonsson  
Solveig Lillenes

### Avgående styrelsesuppleanter

Ingvald Jätby  
Lotta Vandling

REVISORER

## REVISORER

### Revisor

Hans Olsson

### Revisorssuppleant

Hans Särngren

Revision har utförts av revisionsbyrån KPMG AB. Auktoriserade revisorn Lars Widell är anmäld som huvudansvarig.

VAL-  
BEREDNING

## VALBEREDNING

Pelle Bolander  
Lennart Finné  
Mia Lockman-Lundgren  
Per-Olof Sporrang  
Lillemor Svensson

VERKSAMHET

## FÖRENINGENS VERKSAMHET

### Fastigheter

#### Tomträtter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna Stigberget 34:11, 34:14, 34:15, 34:16, 34:17, 34:18, 34:19, 34:20 och 34:21 i Göteborg.

#### Byggnader

På tomterna har under åren 1967-72 uppförts 20 hus.

#### Fastighetsadresser

Andra Långgatan 44-48  
Fjällgatan 11-29  
Fyrmästaregången 2 -20  
Klamparegatan 3-17  
Klingners plats  
Klostergången 1-13  
Mattssonsliden 2-28

Masthuggsliden 10-22  
Masthuggsterrassen 2-10, 5-7  
Rangströmsliden 1-7  
Repslagaregatan 2  
Skepparegången 2-30  
Vaktmästaregången 1-13, 2-18

**Upplåtelsestor**

|                         | <u>Antal (st)</u> | <u>Yta (kvm)</u> |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| Bostadslägenheter       | 1 056             | 79 732           |
| Studentbostäder         | 119               | 3 625            |
| Lokaler                 | 81                | 17 163           |
| Föreningslokaler        | 5                 | 888              |
| Garageplatser bil       | 1 565             | -                |
| Garageplatser mc        | 44                | -                |
| Parkeringsplatser (ute) | 41                | -                |

**Lägenhetsfördelning**

|                    |        |                |        |
|--------------------|--------|----------------|--------|
| 1 rum och kokskåp: | 8 st   | 3 rum och kök: | 233 st |
| 1 rum och kokvrå:  | 82 st  | 4 rum och kök: | 198 st |
| 1 rum och kök:     | 121 st | 5 rum och kök: | 95 st  |
| 2 rum och kokvrå:  | 21 st  | 6 rum och kök: | 11 st  |
| 2 rum och kök:     | 287 st |                |        |

**Garageinfarter**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Andra Långgatan 48 | Klamparegatan 3   |
| Fjällgatan 17      | Repslagaregatan 2 |
| Kjellmansgatan 28  |                   |

**Försäkring**

Föreningen hade till och med den 31 december 2002 fastigheterna fullvärdesförsäkrade i Folksam. Från och med den 1 januari 2003 har föreningen sina fastigheter försäkrade hos Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringens grundomfattning består av egendom, saneringsavtal, husbocksförsäkring, hyresförlust, ansvar, rättsskydd, skadeståndsgaranti, ansvarsförsäkring för styrelse och anställda tjänstemän, förmögenhetsbrott och kollektiv olycksfall.

**Förvaltning**

Föreningen har egen anställd personal som ombesörjer ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt drift. Städning har under året utförts via entreprenad av ADA Service Partner AB och Primär Fastighetsförvaltning AB.

**Organisationsanslutning**

Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, FASTIGO  
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC  
Riksbyggen Ekonomisk Förening och Riksbyggens Representantskap i Göteborg  
Fonus

Utträde ur Riksbyggen Ekonomisk Förening och Riksbyggens Representantskap i Göteborg har skett per den 31 december 2002. Beslut om utträde har tagits på ordinarie föreningsstämma den 26 april 2001 och extrastämma 31 januari 2002.

**HÄNDELSER UNDER ÅRET****HÄNDELSER  
UNDER ÅRET****Föreningsstämma**

Vid ordinarie föreningsstämma den 18 april 2002 deltog 66 (97) medlemmar.

**Styrelsemöten**

Styrelsen har under året avhållit 15 (17) styrelsesammanträden.

**Budgetinformation**

Skriftlig information om budgeten för år 2003 har tillställts samtliga medlemmar. Härutöver har budgeten presenterats på medlemsmöte den 28 november 2002.

**Överlåtelse**

Under verksamhetsåret har 69 (75) lägenhetsöverlåtelse ägt rum inom föreningen vilket motsvarar 6,5 % (7,1 %) av bostadslägenheterna.

## **Avgifter**

Ingen ändring av årsavgifterna har skett. För att möta ökade kostnader för uppvärmning höjdes utdebiteringen för uppvärmning den 1 januari 2002 med 9 kronor per kvadratmeter och år.

## **Arbetsgrupper**

Föreningens arbetsgrupper har till uppgift att vara remissinstans eller utföra visst arbete i en särskild fråga. Styrelsen har en representant i varje arbetsgrupp. Nedan presenteras de grupper som varit verksamma under året.

### **Kabel-tv-gruppen**

Denna samrådsgrupp har till uppgift att diskutera föreningens programutbud och framlägga förslag på ändringar till styrelsen. De har regelbundna träffar med vår programleverantör Sweden On Line. Styrelsens representant är Ingemar Albertsson.

Gruppen består i övrigt av Jan Andersson, Jan Carle, Anders Ocklind, Per Sjöstrand och Per-Åke Wilhelmsson.

### **Estetiska gruppen**

Gruppen har fungerat som remissinstans till styrelsen i vissa projekt såsom det nya renoveringskonceptet för våra trapphus. Gruppen har under året lagt ned sin verksamhet.

I gruppen ingick Nina Nordström, Per-Olov Sporrang, Kerstin Lindahl, Barbro Zetterling och Linda Neuman. Patrik Jonsson var styrelserepresentant.

### **Masthuggsnytt**

Föreningen har i sin verksamhetsplan som mål att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet. I detta arbete är Masthuggsnytt en viktig länk. Tidningen kommer ut fyra gånger per år. Håkan Carlsson är styrelsens representant. Redaktionen består av Birgitta Edgren, Ulf Kalling, Anders Ocklind, Inga Sandberg och Sten Zackrisson. Redaktör och ansvarig utgivare är Björn Olsson.

## **Intressegrupper**

Intressegrupper skiljer sig från arbetsgrupper genom att de inte har styrelsens uppdrag att arbeta med en viss fråga. Dessa grupper saknar styrelserepresentant.

### **Nya Masthuggets Kulturförening**

Under året har en kulturförening bildats. Den avser att arrangera kulturella aktiviteter riktade till de boende i Brf Masthugget. Kulturföreningens styrelse har följande sammansättning. Bertil Kilner (ordförande), Jeanette Jonsson (kassör), Anna-Karin Kollind (sekreterare), Arne Zetterling (informationsansvarig), Helena Ericson, Olov Geggen, Erzsébet Holmqvist, Anders Lundmark, Rolf Törnqvist, Thorbjörn Wollkert, Sten Zackrisson och Barbro Zetterling.

### **Miljö i Masthugget**

Intressegruppens mål är att påverka miljön i allmänhet i närområdet i en positiv riktning genom att ge förslag till styrelse och förvaltning eller till berörd myndighet. De vill skapa opinion inom föreningen för en bättre närmiljö. Gruppen består av Göran Gunnarsson, Andreas Milver, Birgitta Edgren och Björn Olsson.

## **Gemensamma aktiviteter**

### **Gårdsombuden**

Föreningen har i sin verksamhetsplan som mål att ha en väl fungerande medlemsdemokrati. Gårdsombuden har en viktig roll i föreningens strävan att leva upp till detta mål. Ombuden fungerar som en kontaktyta mellan styrelse/förvaltning och de boende. De samordnar gårdarnas trädgårdsskötsel och inköp av sommarblommor.

Styrelsen har under året ändrat sin arbetsformer i syfte att förbättra och förstärka gårdsombudsarbetet. Föreningen är indelad i fem områden enligt följande:

| Område | Adress                           |
|--------|----------------------------------|
| 1      | Mattssonsliden                   |
| 2      | Klamparegatan, Rangströmsliden   |
| 3      | Skepparegången                   |
| 4      | Fyrmästaregången                 |
| 5      | Klostergången, Vaktmästaregången |

Styrelsen har utsett en huvudansvarig och en suppleant till varje område. Dessa ersätter de tidigare gårdsombudsansvariga/studieorganisatörerna.

Styrelse/förvaltning och gårdsombuden har haft två möten under året då ombudens arbete och de ändrade arbetsformerna diskuterades. Förvaltningen och gårdsombuden har härutöver träffats för genomgång av nya utformningar av lekplatser efter ombyggnad.

### **Masthuggets dag**

Även under 2002 har vi tvingats ställa in Masthuggets dag. Detta beror på svårigheter att finna medlemmar som är villiga att medverka till att arrangera evenemanget.

## **Budgerade projekt 2002**

### **Masthuggsterrassen och Andra Långgatan**

Under året träffade föreningen ett avtal med KB Platzer Förvaltning och Göteborgs kommun, genom dess fastighetsnämnd, om finansiering av ombyggnad samt framtida drift och förvaltning av trappa, hiss och del av Masthuggsterrassen. Avtalet har vunnit laga kraft och projektering pågår. Byggnation sker under kvartal 2 och 3, 2003.

### **Sopprojektet**

Två sopsystem för sortering av avfall i två fraktioner i sopnedkasterna har provinstallerats. Test pågår och utvärdering kommer att ske under 2003. Beslut om upphandling fattas tidigast under 2003.

Medlemmarna kommer att informeras om resultatet av utvärderingen före upphandlingsbeslut. Genomförande planeras till tidigast 2004.

### **Ombyggnad av förvaltningskontoret**

Ombyggnaden av förvaltningskontoret på Klostergången 13 pågår och kommer att vara avslutad under mars månad 2003.

### **Datorisering av undercentraler**

Samtliga undercentraler har under året datoriserats. Intrimning och optimering pågår. Full besparingseffekt kommer vi att kunna se under vintersäsongen 2003/2004.

### **Masthuggstorget, triangeln och Andra Långgatan**

Genomförandeavtal har tecknats mellan Göteborgs kommun, genom dess trafikkontor, och fastighetsägarna runt Masthuggstorget. Avtalet innebär att parterna är överens om ombyggnad och hur denna skall finansieras. Föreningen bidrar enligt avtalet med 657.000 kronor. I detta belopp ingår utöver ombyggnad av Masthuggstorget även Andra Långgatans västra del.

Ny detaljplan för området runt Masthuggstorget antogs den 28 november av byggnadsnämnden. Planen har vunnit laga kraft. Projektering för ombyggnad av området runt torget pågår. Genomförande planeras till 2003.

### **Garagesäkerhet**

Styrelsen har tagit beslut om upphandling av ny belysning i Andra Långgatans garage. De nya moderna armaturerna tillsammans med ljusreducering när ingen vistas i garageplanen kommer att sänka elförbrukningen. De inre slussdörrarna kommer att bytas till säkrare dörrar försedda med nya lås och fönster. Kortlåsare kommer att monteras vid slussdörrarna. Samtliga inre slussdörrar larmas. Åtgärderna syftar till att förbättra skalskyddet och öka trygghetskänslan. Arbetet pågår och kommer att avslutas under första halvåret 2003.

### **Tätning av garage**

Gårdsbjällklagen på Fyrmästaregången 2–20 och Vaktmästaregången 2–14 har delvis erhållit nya tätskikt. De tidigare kraftiga läckagen till underliggande garage har upphört.

### **Belysningsprojektet**

Föreningen har träffat avtal med Göteborgs kommun, genom dess Park- och naturförvaltning, om att gemensamt upphandla förstärkning av belysning samt omläggning av tre trappor samt viss hårdgjord yta längs Masthuggsliden. Arbetena är beställda och skall vara utförda senast under april månad 2003. Belysningsarbetena pågår och är till stor del färdigställda.

### **Lekplatssäkerhet**

Lekplatserna på Klingners plats, Fyrmästaregången 12–20 och Masthuggsliden 10–22 är ombyggda. Övriga lekplatser planeras att byggas om under 2003.

### **Byggnation av lägenheter på Skepparegången 6 och Fyrmästaregången 6–8**

En vakant lokal på Skepparegången 6 har byggts om till tre nya bostadsrättslägenheter på två rum och kök. Totalytan uppgår till 199 kvm uppdelad på 61 kvm, 63 kvm och 75 kvm. Lägenheterna kommer att säljas under 2003.

Den planerade ombyggnaden på Fyrmästaregången 6–8 kommer inte att genomföras då lokalen hyrts ut till Göteborgs Stad SDN Linnéstaden.

### **Datoriserad ritningshantering**

Föreningen har upphandlat system för digital hantering av ritningar. Arbetet har påbörjats och kommer att avslutas under första halvåret 2003.

### **Framtidsvision**

Styrelsen har utsett en arbetsgrupp bestående av Ingemar Albertsson, Ellika Riise, Patrik Jonsson, Göran Lindahl och Kjell Johansson. Gruppen har påbörjat sitt arbete med framtagande av en framtidsvision. Arbetet är omfattande och beräknas pågå under 2003 och 2004.

### **Planerat underhåll**

#### **Ombyggnation av hissar**

Samtliga föreningens hissar har nu genomgått ombyggnad vad gäller automatik och hisskorgar. Arbetena är avslutade.

#### **Trapphusreoveringar**

Styrelsen har tagit beslut om ett nytt koncept för reovering av trapphus. Provreovering av trapphuset på Mattssonsliden 8 har skett. Beslut har tagits om att även reovera trapphusen på Mattssonsliden 10 och Klostergången 9 enligt det nya konceptet. Detta arbete pågår. Viss försening av planerade trapphusreoveringar har skett.

## **FRAMTIDA UTVECKLING**

### **Planerings- och styrinstrument**

Föreningen har arbetat fram en rad planerings- och styrinstrument för verksamheten. Dessa instrument är avsedda att användas av styrelse och förvaltning både i den löpande förvaltningen och den långsiktiga planeringen.

### **Verksamhetsplan**

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

### **Underhållsplan**

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

**Investeringsplan**

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet även för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen omfattar tio år och revideras årligen. Planen har framtagits under 2002.

**Finansieringsplan**

Denna plan visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl.a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar vår ekonomi såsom beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen omfattar tio år och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta lång-siktigt korrekta beslut. Planen är framarbetad under 2002.

**Framtidsvision**

Framtidsvisionen är ett strategiskt instrument som skall fungera som ett komplement till föreningens underhålls- och investeringsplan. Den skall ange en framtida verksamhetsinriktning som långsiktigt säkerställer de mål som anges i föreningens verksamhetsplan. Arbetet med framtagande pågår och beräknas bli klart 2004.

**Vakanta ytor**

Föreningen hade per den 31 december vakanta lokaler till en yta på 2.637 kvm. Av denna yta har avtal tecknats avseende 639,5 kvm. Vakant yta per den 1 april 2003 beräknas till 1.997,5 kvm

**Tomträttsavtal**

Föreningens tomträttsavtal löper ut den 5 augusti 2005. Tomträttsavgälden beräknas öka från nuvarande 1.959.000 kronor till 6.800.000 kronor.

**Framtida höjningsbehov**

Mot bakgrund av föreningens planerade underhåll och investeringar samt övriga kostnadsökningar, såsom tomträttsavgälden, har föreningen behov av att ett antal år framöver höja årsavgifterna. Årsavgifterna har 2003 höjts med 2 %. Härutöver har hyrorna för internt utthyrd garageplatser höjts med 50 kronor per månad.

**Budgeterade projekt 2003**

Nedan anges de större budgeterade projekten för 2003.

**Masthuggsterrassen**

Avser om- och nybyggnad av del av Masthuggsterrassen samt hiss och trappa mellan terrassen och Masthuggstorget.

**Fasadrenovering Andra Långgatan**

Fasaden vid Andra Långgatan 44-48 kommer att renoveras. Utöver betonglagning och målning kommer vi att byta entrépartier. Även skyltningen kommer att förbättras.

**Besöksparkering**

Styrelsen har beslutat att bygga en besöksparkering i Andra Långgatans garage. Behovet av besöksparkering vid Masthuggstorget är stort. Den nya parkeringen skall utöver våra egna behov även täcka behov hos övriga boende och näringsidkare i området.

**Ombyggnad av lekplatser**

Lekplatserna vid Klingners plats, Fyrmästaregången 12-20 och Masthuggsliden 10-22 färdigställdes under 2002. Ombyggnad av övriga lekplatser planeras till 2003.

**Planerat underhåll**

Till föreningens planerade underhåll görs årliga avsättningar i föreningens reparationsfond. Normalt avsätts 5.000.000 kronor. Under de närmaste tio åren kommer uttagen ur fonden att variera mellan 500.000 kronor och 12.500.000 kronor.

## **Framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan anges de enskilt största posterna i föreningens underhålls- och investeringsplan.

### **Betongrenovering i garagen**

Betongen i föreningens garage har skador som behöver åtgärdas inom c:a fem år. Detta projekt beräknas hamna på 22.750.000 kronor uppdelat på planerat underhåll ( 9.750.000 kronor) och investering (13.050.000 kronor).

### **Förädling av Masthuggsterrassen**

Masthuggsterrassen är i behov av förädling. Beslut har inte fattats i vilken omfattning detta skall ske. Arbetet med framtagande av beslutsunderlag med alternativa lösningar har påbörjats.

### **Sopsorteringsystem**

Beslut om installation av sopsorteringsystem som möjliggör sortering av avfall i två fraktioner i sopedkassen har fattats av föreningsstämma. Utredningsprojekt pågår. Investeringen är svår att beräkna då beslut om slutlig lösning inte fattats. Projektet har i investeringsplanen beräknats till totalt 5.500.000 kronor.

### **Fasadmålning**

Målning av fasadernas plåt-, betong- och träytor är planerad inom fem år. Kostnaden har beräknats till 6.700.000 kronor.

**ÅRETS RESULTAT**

Föreningen redovisar ett överskott på 34.026 kronor. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

**FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

Till årsstämmans förfogande står enligt balansräkningen:

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserad vinst från föregående år              | 3 338 348        |
| Årets vinst                                      | <u>34 026</u>    |
|  | <b>3 372 374</b> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så |                  |
| att i ny räkning överföres                       | <u>3 372 374</u> |
|  | <b>3 372 374</b> |

**RESULTATRÄKNING**

|   | <b>2002</b>             | <b>2001</b>        |
|---|-------------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |                         |                    |
| Årsavgifter bostäder                      | 31 996 515              | 31 924 623         |
| Hyreslägenheter                           | 1 167 472               | 1 187 959          |
| Studentbostäder                           | 3 533 913               | 3 737 029          |
| Lokaler                                   | 7 902 610               | 7 150 122          |
| Uppvärmning                               | 8 368 134               | 7 401 141          |
| Garage o p-platser                        | 5 737 856               | 6 022 305          |
| Gemensamhetslokaler                       | 54 650                  | 47 150             |
| Parkeringsautomater                       | 399 638                 | 374 581            |
| Biltvätt                                  | 773 849                 | 551 534            |
| Kabel-tv                                  | 965 436                 | 770 987            |
| Internet                                  | 928 850                 | 974 535            |
| Övriga intäkter                           | <u>227 779</u>          | <u>284 399</u>     |
|   | <b>62 056 702</b>       | <b>60 426 365</b>  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                |                         |                    |
| <b>Förbrukningsavgifter</b>               |                         |                    |
| Fastighetsel                              | -2 825 826              | -2 625 109         |
| Fjärrvärme                                | -9 852 246              | -9 071 814         |
| Vatten                                    | -1 616 794              | -1 573 877         |
| Sophämtning                               | <u>-1 030 635</u>       | <u>-958 944</u>    |
|   | <b>-15 325 501</b>      | <b>-14 229 744</b> |
| <b>Löpande underhåll</b>                  |                         |                    |
| Löpande underhåll                         | Not 2 <u>-7 141 588</u> | <u>-6 572 873</u>  |
|   | <b>-7 141 588</b>       | <b>-6 572 873</b>  |
| <b>Planerat underhåll</b>                 |                         |                    |
| Planerat underhåll                        | Not 3 -3 019 029        | -8 040 502         |
| Lyft ur föreningens reparationsfond       | 3 019 029               | 8 040 502          |
| Avsättning föreningens reparationsfond    | <u>-5 000 000</u>       | <u>-8 000 000</u>  |
|   | <b>-5 000 000</b>       | <b>-8 000 000</b>  |
| <b>Övriga kostnader</b>                   |                         |                    |
| Tomträttsavgäld                           | -1 959 560              | -1 959 560         |
| Fastighetsskatt                           | -3 572 800              | -3 072 100         |
| Fastighetsförsäkring                      | -342 851                | -252 374           |
| Styrelse och revisionskostnader           | Not I -522 187          | -497 593           |
| Förvaltning                               | Not I -3 105 267        | -2 877 769         |
| Fastighetsskötsel                         | Not I -4 344 144        | -4 172 582         |
| Transportmedel, maskiner, verktyg         | -356 513                | -366 990           |
| Städning                                  | -1 427 326              | -1 334 920         |
| Kabel-tv                                  | -1 026 248              | -885 691           |
| Internet                                  | -1 063 167              | -926 736           |
| Externa tjänster                          | -2 128 343              | -1 817 531         |
| Administration och övrigt                 | <u>-1 249 105</u>       | <u>-1 184 117</u>  |
|   | <b>-21 097 511</b>      | <b>-19 347 963</b> |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b> | <b>13 492 102</b>       | <b>12 275 785</b>  |

|  |        | 2002              | 2001              |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                       | Not 4  |                   |                   |
| Avskrivningar byggnader och markanläggningar               |        | -5 247 915        | -3 948 371        |
| Avskrivningar maskiner och inventarier                     |        | <u>-542 759</u>   | <u>-524 804</u>   |
|  |        | <b>-5 790 674</b> | <b>-4 473 175</b> |
| <b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>                 |        | <b>7 701 428</b>  | <b>7 802 610</b>  |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>                  |        |                   |                   |
| Utdelning på andelar                                       |        | 4 500             | 4 500             |
| Ränteintäkter  |        | 231 776           | 269 327           |
| Räntekostnader   |        | -7 812 374        | -8 377 068        |
| Räntebidrag  |        | <u>40 184</u>     | <u>47 438</u>     |
|  |        | <b>-7 535 914</b> | <b>-8 055 803</b> |
| <b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>   |        | <b>165 514</b>    | <b>-253 193</b>   |
| <b>Jämförelsestörande poster och bokslutsdispositioner</b> |        |                   |                   |
| Försäljning hyreslägenheter                                | Not 10 | 1 619 279         | 1 583 916         |
| Försäljning övriga lägenheter                              | Not 11 | -250 767          | 336 175           |
| Handkassan   |        | -                 | -62 598           |
| Extra avsättning föreningens reparationsfond               |        | <u>-1 500 000</u> | <u>-</u>          |
|  |        | <b>-131 488</b>   | <b>1 857 493</b>  |
| <b>Inkomstskatt</b>  | Not 12 | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |        | <b>34 026</b>     | <b>1 604 300</b>  |

**BALANSRÄKNING**

|  |        | 2002-12-31         | 2001-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                    |                    |
| Byggnader och markanläggningar               | Not 5  | 240 949 252        | 232 673 469        |
| Pågående ombyggnad                           | Not 6  | 2 604 583          | 2 550 774          |
| Maskiner och inventarier                     | Not 7  | 2 227 908          | 2 502 424          |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |                    |                    |
| Andelar                                      | Not 8  | 85 200             | 85 200             |
|  |        | <b>245 866 943</b> | <b>237 811 867</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |        | 381 044            | 242 904            |
| Fastighetsskattfordran                       |        | -                  | 1 268 731          |
| Övriga fordringar                            |        | 669 020            | 88 737             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 1 447 158          | 1 614 404          |
| <b>Hyreslägenheter</b>                       | Not 10 | 8 557 871          | 8 896 143          |
| <b>Kassa och bank</b>                        | Not 9  | 4 370 752          | 8 776 965          |
|  |        | <b>15 425 845</b>  | <b>20 887 884</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>261 292 788</b> | <b>258 699 751</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Grundavgifter                                | Not 11 | 91 363 372         | 91 256 635         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    | Not 15 |                    |                    |
| Balanserad vinst                             |        | 3 338 348          | 1 834 047          |
| Årets vinst                                  |        | 34 026             | 1 604 300          |
|  |        | <b>94 735 746</b>  | <b>94 694 982</b>  |
| <b>Reservationer</b>                         |        |                    |                    |
| Föreningens reparationsfond                  | Not 14 | 11 907 662         | 8 426 691          |
| Fond för konstnärlig utsmyckning             | Not 15 | 527 768            | 427 768            |
|  |        | <b>12 435 430</b>  | <b>8 854 459</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Inteckningslån                               | Not 13 | 137 601 985        | 141 828 096        |
|  |        | <b>137 601 985</b> | <b>141 828 096</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |        | 10 516 566         | 8 414 730          |
| Fastighetsskatteskuld                        |        | 146 176            | -                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 469 047            | 479 713            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 5 387 838          | 4 427 771          |
|  |        | <b>16 519 627</b>  | <b>13 322 214</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL<br/>OCH SKULDER</b>    |        | <b>261 292 788</b> | <b>258 699 751</b> |

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### **Ställda säkerheter**

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 173 895 356 | 177 350 356 |
|------------------------|-------------|-------------|

#### **Ansvarsförbindelser**

|         |        |        |
|---------|--------|--------|
| FASTIGO | 91 282 | 87 561 |
|---------|--------|--------|

## KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2002               | 2001              |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                    |                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 34 026             | 1 604 300         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | <u>9 271 645</u>   | <u>4 432 673</u>  |
|   | <b>9 305 671</b>   | <b>6 036 973</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |                    |                   |
|   | <b>9 305 671</b>   | <b>6 036 973</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                    |                   |
| Ökning (-) / Minskning (+) av hyreslägenheter                                       | 338 272            | 393 240           |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar                                     | 717 554            | 655 246           |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder  | <u>3 197 413</u>   | <u>919 838</u>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>13 558 910</b>  | <b>8 005 297</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                    |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -13 845 749        | -2 684 200        |
| Investeringar i finansiella tillgångar  | <u>0</u>           | <u>-10 000</u>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-13 845 749</b> | <b>-2 694 200</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                    |                   |
| Ökning av grundavgifter   | 106 737            | 55 625            |
| Amortering av låneskulder   | <u>-4 226 111</u>  | <u>-4 565 442</u> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-4 119 374</b>  | <b>-4 509 817</b> |
| <b>Likvida medel</b>  |                    |                   |
| Årets kassaflöde  | -4 406 213         | 801 280           |
| Likvida medel vid årets början  | <u>8 776 965</u>   | <u>7 975 685</u>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>4 370 752</b>   | <b>8 776 965</b>  |
| <b>Tilläggsupplysningar</b>   |                    |                   |
| <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>  |                    |                   |
| Erhållen ränta  | 231 776            | 269 327           |
| Erlagd ränta  | <u>-7 824 792</u>  | <u>-8 377 068</u> |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                          |                    |                   |
| Avskrivningar av tillgångar   | 5 790 674          | 4 473 175         |
| Förändring reparationsfond  | <u>3 480 971</u>   | <u>-40 502</u>    |
|   | <b>9 271 645</b>   | <b>4 432 673</b>  |

**REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Not 1 Styrelse och personalkostnader**

|                               | <b>2002</b>      | <b>2001</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Medeltalet anställda          | 15 st            | 16 st            |
| Kvinnor                       | 16%              | 16%              |
| Män                           | 84%              | 84%              |
| <b>Löner och ersättningar</b> |                  |                  |
| Styrelsearvode                | 192 032          | 198 484          |
| Föreningsvald revisor         | 10 145           | 17 784           |
| Övriga anställda              | 4 230 247        | 4 241 380        |
|                               | <u>4 432 424</u> | <u>4 457 648</u> |
| Sociala kostnader             | 1 430 175        | 1 490 585        |
| Pensionskostnader             | 428 312          | 279 251          |
|                               | <u>6 290 911</u> | <u>6 227 484</u> |

I ovan angivna löner och ersättningar ingår 18 sommarungdomar som arbetade i ca tre veckor var hos föreningen. De är dock inte inräknade i medeltalet anställda.

**Not 2 Löpande underhåll**

|   | <b>2002</b>      |
|---|------------------|
| <b>Konton överstigande 300.000 kronor</b> |                  |
| Bostadsrätter                             | 746 189          |
| Lokaler                                   | 805 702          |
| Tvättstugor                               | 464 329          |
| Ventilation                               | 569 960          |
| Hårdgjorda markytor                       | 359 813          |
| Planteringar                              | 494 788          |
| Övrig utrustning                          | 449 743          |
| Garage                                    | 509 223          |
| Biltvätt                                  | 335 420          |
| Materialinköp                             | 304 311          |
| Övriga konton                             | 2 102 110        |
|   | <u>7 141 588</u> |

**Not 3 Planerat underhåll**

|                      | <b>2002</b>      |
|----------------------|------------------|
| Entréer och trapphus | 292 483          |
| Ombyggnation hissar  | 2 531 982        |
| Garage               | 194 564          |
|                      | <u>3 019 029</u> |

**Not 4 Avskrivningar enligt plan**

Avskrivningar enligt plan baseras på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

**Byggnader och markanläggningar**

|                                 |         |
|---------------------------------|---------|
| Ursprunglig anskaffning         | 143 år  |
| Nyanskaffningar                 | 3–50 år |
| <b>Maskiner och inventarier</b> | 3–20 år |

**Not 5 Byggnader och markanläggningar**

|   | 2002-12-31         | 2001-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b> |                    |                    |
| Vid årets början                        | 283 827 472        | 283 334 393        |
| Årets anskaffningar                     | 13 523 698         | 493 079            |
| <b>Akkumulerade avskrivningar:</b>      |                    |                    |
| Vid årets början                        | -51 154 003        | -47 205 632        |
| Årets avskrivningar                     | <u>-5 247 915</u>  | <u>-3 948 371</u>  |
|   | <b>240 949 252</b> | <b>232 673 469</b> |
| <br><b>Taxeringsvärde:</b>              | <br><b>2002</b>    | <br><b>2001</b>    |
| Byggnader bostäder                      | 368 560 000        | 319 780 000        |
| Byggnader lokaler                       | 77 290 000         | 64 900 000         |
| Mark bostäder                           | 146 880 000        | 127 440 000        |
| Mark lokaler                            | <u>22 270 000</u>  | <u>18 700 000</u>  |
|   | <b>615 000 000</b> | <b>530 820 000</b> |

**Not 6 Pågående ombyggnad**

Pågående arbeten resultatavräknas eller aktiveras i takt med färdigställande.

|                                | 2002-12-31       | 2001-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Besöksgarage                   | 28 780           | -                |
| Ritningsarkiv                  | 172 219          | -                |
| Ombyggnad förvaltningskontoret | 507 585          | -                |
| Masthuggsliden                 | 82 494           | -                |
| Lägenheter Skepparegången 6    | 1 813 505        | -                |
| Lägenheter Skepparegången 14   | -                | 1 360 815        |
| Ombyggnad lokaler              | -                | 884 597          |
| Källsorteringsprojektet        | -                | 193 562          |
| Datorisering undercentraler    | -                | 36 516           |
| Andra Långgatan                | -                | 58 304           |
| Garagesäkerhet                 | -                | 16 980           |
|                                | <b>2 604 583</b> | <b>2 550 774</b> |

**Not 7 Maskiner och inventarier**

|   | 2002-12-31       | 2001-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b> |                  |                  |
| Vid årets början                        | 7 487 600        | 7 418 773        |
| Årets anskaffningar                     | 268 243          | 68 827           |
| <b>Akkumulerade avskrivningar:</b>      |                  |                  |
| Vid årets början                        | -4 985 176       | -4 460 371       |
| Årets avskrivningar                     | <u>-542 759</u>  | <u>-524 805</u>  |
|   | <b>2 227 908</b> | <b>2 502 424</b> |

**Not 8 Andelar**

|  | 2002-12-31    | 2001-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Riksbyggen ekonomisk förening<br>(150 andelar)               | 75 000        | 75 000        |
| Fonus (1 andel)  | 200           | 200           |
| Sveriges Bostadsrättsföreningars<br>Centralorganisation, SBC | <u>10 000</u> | <u>10 000</u> |
|  | <b>85 200</b> | <b>85 200</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|            | 2002-12-31       | 2001-12-31       |
|------------|------------------|------------------|
| Handkassa  | 14 032           | 56 395           |
| Postgiro   | 1 339 033        | 1 440 716        |
| Nordbanken | <u>3 017 687</u> | <u>7 279 854</u> |
|            | <b>4 370 752</b> | <b>8 776 965</b> |

**Not 10 Hyreslägenheter**

Föreningen köpte 121 lägenheter av Riksbyggen den 1 juli 1996. Sedan köpet har föreningen sålt 47 lägenheter. Vid bokslutet var 74 lägenheter kvar som hyresrätter till ett bokfört anskaffningsvärde på 8.557.871 kr. Under året har 3 st lägenheter sålts med bostadsrätt.

| <i>Försäljning av hyreslägenheter</i> | 2002             | 2001             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvid                                | 2 170 000        | 2 185 000        |
| Avskrivning anskaffningskostnad       | -338 272         | -393 240         |
| Ombyggnadskostnad                     | -137 357         | -112 396         |
| Försäljningskostnad                   | <u>-75 092</u>   | <u>-95 448</u>   |
|                                       | <b>1 619 279</b> | <b>1 583 916</b> |

**Not 11 Övriga lägenheter**

Under 2001 byggdes en vakant lokal på Skepparegången 14 om till tre bostadsrättslägenheter. En av lägenheterna såldes 2001. Under 2001 har även en lägenhet på Fyrmästaregången 8 sålts och upplåtits med bostadsrätt. De två övriga lägenheterna på Skepparegången 14 såldes 2002. Nedan framgår resultatpåverkande poster. Härutöver har under 2002 grundavgifter uppgående till 106.737 kr erlagts. Grundavgifterna har bokförts i balansräkningen och påverkar således inte resultatet.

| <i>Försäljning av övriga lägenheter</i> | 2002            | 2001           |
|---|-----------------|----------------|
| Likvid                                  | 1 195 763       | 1 196 375      |
| Ombyggnadskostnad                       | -1 398 098      | -811 768       |
| Försäljningskostnad                     | <u>-48 432</u>  | <u>-48 432</u> |
|   | <b>-250 767</b> | <b>336 175</b> |

**Not 12 Inkomstskatt**

Föreningens skattemässiga intäkt baseras på en schablonintäkt, som uppgår till 3 % av taxeringsvärdet, med tillägg för räntebidrag och kapitalintäkter.

Avdrag görs för räntekostnad och tomträttsavgäld.

Som framgår nedan har föreningen stora outnyttjade underskott från tidigare år.

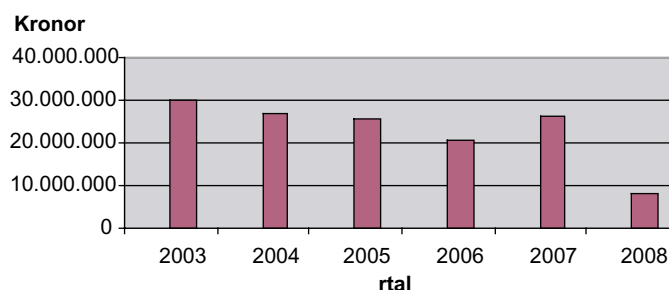
Detta gör att föreningen inte behöver betala inkomstskatt för 2002.

Ett överskott skulle medföra inkomstskatt på 28 %.

| <i>Inkomstdeklaration</i>              | <b>2002</b>           | <b>2001</b>           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Skattemässig intäkt                    | 8 954 576             | 5 909 237             |
| Outnyttjat underskott från tidigare år | <u>-1 187 633 005</u> | <u>-1 246 722 242</u> |
| <b>Underskott</b>                      | <b>-1 098 084 229</b> | <b>-1 187 633 005</b> |

**Not 13 Inteckningslån**

|                                       | <b>2002-12-31</b>  | <b>2001-12-31</b>  |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Spintab                               | 9 548 174          | 9 592 302          |
| Nordea                                | 63 492 600         | 63 678 732         |
| Stadshypotek                          | 52 155 200         | 55 151 051         |
| SBAB                                  | <u>12 406 011</u>  | <u>13 406 011</u>  |
|                                       | <b>137 601 985</b> | <b>141 828 096</b> |
| <b>Genomsnittlig räntesats:</b>       | <b>5,56%</b>       | <b>5,69%</b>       |
| <b>Genomsnittlig bindningstid:</b>    | <b>2,5 år</b>      | <b>2,7 år</b>      |
| <b>Lånekonverteringar 2003:</b>       | <b>29 739 811</b>  |                    |
| <b>Planmässiga amorteringar 2003:</b> | <b>1 047 903</b>   |                    |

**Framtida lånekonverteringar:****Not 14 Föreningens reparationsfond**

|                                     | <b>2002-12-31</b> | <b>2001-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Behållning vid årets början         | 8 426 691         | 8 467 193         |
| Avsättning                          | 6 500 000         | 8 000 000         |
| Lyft ur föreningens reparationsfond | <u>-3 019 029</u> | <u>-8 040 502</u> |
|                                     | <b>11 907 662</b> | <b>8 426 691</b>  |

**Not 15 Fond för konstnärlig utsmyckning**

|                                 | <b>2002-12-31</b> | <b>2001-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Behållning vid årets början     | 427 768           | 150 000           |
| Avsättning föregående års vinst | <u>100 000</u>    | <u>277 768</u>    |
|                                 | <b>527 768</b>    | <b>427 768</b>    |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

NOTER

|   | 2002-12-31       | 2001-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna utgiftsräntor                      | 355 159          | 370 440          |
| Upplupna driftskostnader                    | 557 655          | 290 057          |
| Upplupna löner, sociala avgifter, löneskatt | 411 524          | 601 645          |
| Övriga upplupna kostnader                   | 592 825          | 404 551          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter  | 2 970 675        | 2 761 078        |
| Övriga förutbetalda intäkter                | 500 000          | -                |
|   | <b>5 387 838</b> | <b>4 427 771</b> |

## UNDERSKRIFTER

UNDER-  
SKRIFTER

Göteborg den 17 mars 2003

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

  
Ingemar Albertsson

  
Håkan Carlsson

  
Karl-Åke Hansen

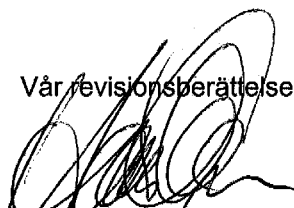
  
Patrik Jonsson


  
Gunnar Eriksson

  
Solveig Lillenes

  
Johannes Kilner

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2003

  
Hans Olsson  
Revisor

  
Lars Widell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masthugget

Org nr 716408-5370

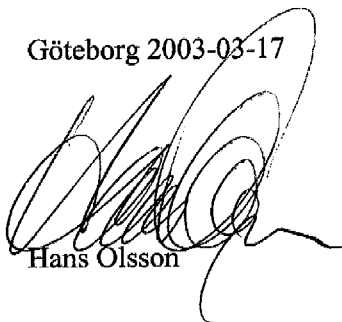
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Masthugget för år 2002. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

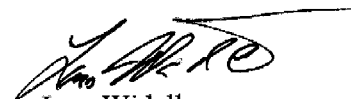
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg 2003-03-17



Hans Olsson



Lars Widell  
Auktoriserad revisor



## KOSTNADER PER KVADRATMETER UPPLÅTELSEYTA OCH ÅR

|  | 2002        | 2001        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Förbrukningsavgifter</b>                  |             |             |
| Fastighetsel                                 | -28         | -26         |
| Fjärrvärme                                   | -97         | -89         |
| Vatten                                       | -16         | -16         |
| Sophämtning                                  | -10         | -9          |
|  | <u>-151</u> | <u>-140</u> |
| <b>Löpande underhåll</b>                     |             |             |
| Löpande underhåll                            | -70         | -65         |
|  | <u>-70</u>  | <u>-65</u>  |
| <b>Planerat underhåll</b>                    |             |             |
| Planerat underhåll                           | -30         | -79         |
| Lyft ur föreningens reparationsfond          | 30          | 79          |
| Avsättning föreningens reparationsfond       | -49         | -79         |
| Extra avsättning föreningens reparationsfond | -15         | -           |
|  | <u>-64</u>  | <u>-79</u>  |
| <b>Övriga kostnader</b>                      |             |             |
| Tomträttsavgäld                              | -19         | -19         |
| Fastighetsskatt                              | -35         | -30         |
| Fastighetsförsäkring                         | -3          | -2          |
| Styrelse och revisionskostnader              | -5          | -5          |
| Förvaltning                                  | -31         | -28         |
| Fastighetsskötsel                            | -43         | -43         |
| Transportmedel, maskiner, verktyg            | -4          | -4          |
| Städning                                     | -14         | -13         |
| Kabel-tv                                     | -10         | -9          |
| Internet                                     | -10         | -9          |
| Externa tjänster                             | -21         | -18         |
| Administration och övrigt                    | -12         | -12         |
|  | <u>-207</u> | <u>-192</u> |
| <b>Avskrivningar</b>                         |             |             |
| Avskrivningar byggnader och markanläggningar | -52         | -39         |
| Avskrivningar maskiner och inventarier       | -5          | -5          |
|  | <u>-57</u>  | <u>-44</u>  |
| <b>Finansiella kostnader</b>                 |             |             |
| Räntekostnader                               | -77         | -83         |
| Räntebidrag                                  | 0           | 0           |
|  | <u>-77</u>  | <u>83</u>   |

**Kommentar:**

Kostnaderna har omräknats per kvadratmeter upplåtelseyta. I upplåtelseytan ingår bostadslägenheter, studentbostäder, lokaler och föreningslokaler. I beräkningen ingår inte yta för garageplatser. Sammanställningen syftar till att enklare kunna jämföra årets kostnader med föregående räkenskapsår.

**Bostadsrättsförening**

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

**Årsredovisning**

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

**1. Förvaltningsberättelsen**

redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse.

**2. Resultaträkningen**

visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

**3. Balansräkningen**

visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grundavgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar.

**4. Revisionsberättelsen**

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**Avskrivningar**

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande.

Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

**Räntebidrag**

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan subventionsränta (marknadsränta) och garanterad ränta.

**Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

**Omsättningstillgångar**

Skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

**Långfristiga skulder**

Är i huvudsak de lån föreningen erhållit för att finansiera fastighetsförvärvet. Dessa skulder återbetalas efter en särskild amorteringsplan.

**Kortfristiga skulder**

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man att likviditeten är god.

**Föreningens reparationsfond**

Till denna fond görs årliga avsättningar. Ur fonden tas erforderliga medel för årets planerade underhåll. Avsikten är att fondens behållning skall täcka de kommande större underhållsbehov som finns medtagna i föreningens underhållsplan.

**Ställda panter**

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Föreningsstämma**

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själv vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

**Använd den möjligheten!**

# VERKSAMHETSPLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MASTHUGGET

Föreningens verksamhetsplan består av syfte, mål, strategi och handlingsplan. Planen har reviderats under året. Nedan presenteras föreningens syfte, mål och strategi.

## SYFTE

- Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

## MÅL

- Att föreningen skall ha en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att medlemmar och hyresgäster skall vara väl informerade om föreningens verksamhet.
- Att vara ett av de bästa bostadsområdena i Göteborg.
- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att föreningen i egenskap av hyresvärd skall hålla en hög servicenivå och erbjuda hyresobjekt med god standard.
- 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 fastighetservice.
- Att föreningen i sin verksamhet skall verka för god miljöhänsyn
- Att föreningen i sin verksamhet skall verka för och iakttaga god etik och moral.

## STRATEGI

### Medlemsdemokrati

- Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor.
- Att via gårdombud och arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att vid behov via rådgivande medlemsenkäter kunna fatta väl förankrade beslut.

### Information

- Att via föreningsstämmor, informationsmöten, årsredovisning, informationspärm, Masthuggsnytt, informationsbrev och Internet 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 i enlighet med medlemmarnas önskemål tillhandahålla gemensamhetslokaler för fritidsaktiviteter, träffar och sammankomster.
- Att genomföra trivselaktiviteter i syfte att skapa trivsel och samhörighetskänsla.

## Upplåtelseformer

- Att som komplement till upplåtelse med bostadsrätt och i syfte att skapa en levande stadsmiljö uthyra lämpliga ytor till verksamhetslokaler och studentlägenheter.
- Att extern uthyrning skall ske på kommersiell grund.
- Att bostadslägenheter som idag upplåtes med hyresrätt snarast möjligt övergår till bostadsrätt.

## Teknisk planering

- Att upprätta och årligen revidera underhållsplan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera investeringsplan omfattande tio år.

## Ekonomisk planering

- Att upprätta och årligen revidera finansieringsplan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera finanspolicy.

## Miljö

- Att upprätta och årligen revidera miljöpolicy.

## Förvaltning

- Att höja skötselkvalitén i syfte att uppnå och upprätthålla en synligt god skötsel av området.
- Att förvaltningen skall verka för kostnadseffektivitet i samband med drift samt upphandling av entreprenader, varor och tjänster.
- 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 servicemedvetenhet 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 årligen upprättar en plan för säkerställande av att de av styrelsen satta målen efterlevs.
- Att förvaltningen vid upphandling och i övrigt skall verka för god miljöhänsyn.

## Etik

- Att de fastställda etiska riktlinjerna efterlevs.

## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt förtroendevalda.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

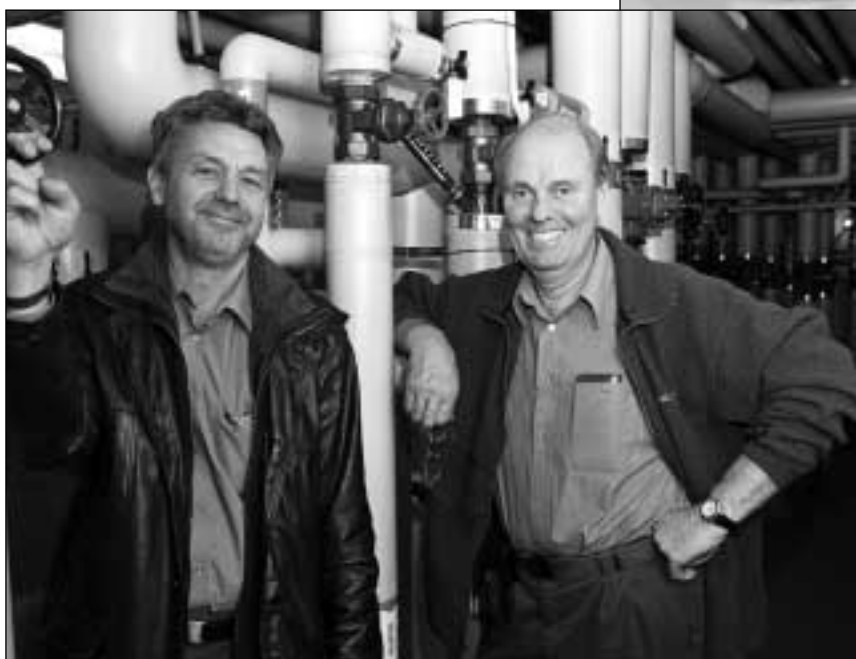
# Vår personal



Kjell Johansson (förvaltningschef)  
Sonia Andersen Siirak (ekonomiansvarig)  
Lars Ohlsson (förvaltare)



Christina Falk, Helena Broman  
(förvaltningsassistenter)



Christer Johansson (tekniskt ansvarig), Jörgen Jalmsjö (driftsansvarig)



Tommie Löverdal, Kjell Söderberg, Urban Junevik (områdesansvariga)



Thomas Bergh (områdesansvarig)



Göran Bewert (fastighetsskötare), Gert Lindberg (trädgårdsmästare), Walter Alfredsson (områdesansvarig)



Mikael Wårdh (områdesansvarig)



Eddy Sjögren (områdesansvarig)



Den nybyggda lekplatsen vid Klingners plats i december 2002