

Brf Kastanjelunden

Budget 2024

Månadsavgift oförändrad

5 995 kr/mån

För 2024 års budget lämnas månadsavgiften oförändrad. Det beror primärt på att föreningens lån är bundna till 31 oktober 2024 resp 2025. Genom fördelningen nedan ser vi hur stor del av månadsavgiften som går till respektive utgift under ett "normalår" utan kostnader av engångskaraktär. Där ser vi att merparten går till räntekostnader och därefter överskott och amortering som ska täcka framtida underhåll av fastigheten. Driftskostnader av fastigheten uppgår till 547 kr och att förvalta föreningen går på 369 kr/mån.

Finansiering 3 687 kr/mån	Framtida underhåll 1 376	Fastighet 547 kr/mån	Förening 369 kr/mån
Ränta 3 687 kr/mån	Överskott 901 kr/mån	Vatten & Sopor 366 kr/mån	Ekonomisk förvaltning 222 kr/mån
		Försäkring 128 kr/mån	Revision 93 kr/mån
	Amortering 475 kr/mån	Fastighetsel 43 kr/mån	Inköp verktyg etc 34 kr/mån
		Filter 10 kr/mån	Hemsida 20 kr/mån

Budget 2024

		Budget 2024	Prognos 2023
Inkomster			
Årsavgifter bostäder		863 280	863 280
Parkering		21 000	21 000
Övrigt - Ränteersättning Derome		85 131	103 344
Summa inkomster		969 411	987 624
Utgifter - Återkommande			
Ekonomisk förvaltning	Nabo	32 810	31 248
Teknisk förvaltning	FF Förvaltning	0	26 440
Vatten & Avlopp, Sopor	Sevab	54 000	52 392
Fastighetsel	Sevab	6 300	11 058
Försäkring	IF	18 890	21 834
Revision	Borevision	13 650	13 650
Fastighetsskatt	Skatteverket	0	17 479
Filter	Nibe	1 540	1 540
Hemsida	SimplyBrf	2 988	2 988
Summa återkommande kostnader		130 178	178 629
Utgifter - engångskaraktär			
Inköp verktyg, blommor etc		5 000	10 589
Trivselätgärder (städdag etc)		2 500	2 059
Fastighetsrep, besiktning etc		7 500	2 655
Summa kostnader av engångskaraktär		15 000	15 303
Finansiella poster			
Ränteutgifter		12 750	0
Räntekostnader		543 773	541 825
Räntenetto		556 523	541 825
Resultat före avskrivning		267 710	251 867
Avskrivningar		643 032	643 032
Resultat efter avskrivning		-375 322	-391 165

Kommentar

Oförändrad avgift om 5 995 kr/mån och hushåll
Räknar med fullt uthyrda parkeringsplatser á 350 kr/st och månad
Pengar vi redan erhållit av Derome för att kompensera för höga räntor

Vi fotsätter med Nabo som ekonomisk förvaltare med indexerad uppräknig av kostnad
Vi har avslutat teknisk förvaltning genom FF
Vi räknar med stabila kostnader för vattenförbrukning och sophantering
Vi har ändrat elavtal och säkrat ner huvudsäkring vilket innebär lägre elkostnader för belysning
Vi förhandlade om och bytte försäkringsbolag och sänkte därmed vår kostnad
Vi räknar med samma revisionskostnad
Småhusenhet 230 med värdeår 2022 = Skattebefriad till 2037. Tidigare under uppförande, därav skatt historiskt
Årliga inköpet till våra värmepumpar
Samma lika

Vi räknar med att de stora inköpen är gjorda, men tar höjd för viss komplettering
Korvgrillning, glöggmys eller kanske kräftskiva
5 tkr budgeterat för Energideklaration, resterande endast buffert

I ränteberäkningen tar vi höjd för 4 % ränta (nu 3,75%) från Nov och framåt

Kassamässigt överskott innan amorteringar är gjorda

Inga pengar som betalas ut utan endast "värdeminskning" av fastigheten

Brf Kastanjelunden

Månadsbudget 2024

[illegible]

Utgifter - Återkommande

Ekonomi	Nabo			8 203			8 203		8 203			8 203	32 810
Förvaltning	FF Fastighetservice												0
Vatten & Avlopp, Sopor	Sevab	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	4 500	54 000
Fastighetsel	Sevab	600	500	500	500	500	500	500	500	500	500	600	6 300
Försäkring	Nabo/If					18 890							18 890
Revision	BoRevision						13 650						13 650
Filter	Nibe				1 540								1 540
Hemsida	Simply Brf	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	249	2 988
Summa återkommande kostnader		5 349	5 249	13 452	6 789	24 139	27 102	5 249	5 249	13 452	5 249	5 349	130 178

Utgifter - engångskaraktär

Inköp verktyg, blommor etc					5 000									5 000
Trivselåtgärder (städdag etc)					1 000					1 000			500	2 500
Fastighetsrep, besiktning etc			2 500						5 000					7 500
Summa kostnader av engångskaraktär	0	0	2 500	0	6 000	0	0	0	5 000	1 000	0	500		15 000

Finansiella

Ränteintäkter												12 750	12 750
Räntekostnader			134 858			134 858			134 858			139 199	543 773
Summa finansiella poster	0	0	134 858	0	0	134 858	0	0	134 858	0	0	151 949	556 523

Månatligt resultat	75 435	75 535	-70 025	73 995	50 646	-81 175	75 535	75 535	-72 525	74 535	75 435	-85 217	267 710
Akkumulerat resultat	75 435	150 971	80 945	154 940	205 586	124 411	199 946	275 481	202 956	277 491	352 926	267 710	

[illegible]

Likviditetsbudget 2024

Från resultatbudgeten ovan	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Inbetalningar	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690	73 690
Utbetalningar	5 349	5 249	150 810	6 789	30 139	161 960	5 249	5 249	153 310	6 249	5 349	166 001
Amortering			17 500			17 500			17 500			17 500
Kassaflöde	68 341	68 441	-94 620	66 901	43 552	-105 770	68 441	68 441	-97 120	67 441	68 341	-109 811
Ackumulerat kassaflöde	68 341	136 782	42 162	109 063	152 615	46 845	115 286	183 727	86 608	154 049	222 390	112 579

	Ingående balans	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Estimerat banksaldo	416 550	484 891	553 332	458 712	525 613	569 165	463 395	531 836	600 277	503 158	570 599	638 940	529 129
Varav sparkonto	300 000	300 000	300 000	300 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	500 000	500 000	500 000
Beräknad ränteintäkt (3% ränta)	750	750	750	750	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 250	1 250	1 250

Lån	Belopp	Ränta	Amortering	Förfallodag
Danske Bank	6 900 000	3,75%		2024-10-31
Danske Bank 1302-01-30530	6 985 000	4,02%	70 000	2025-10-31
	13 885 000	3,89%		
		539 432		