

Brf Kastanjelunden Mariefred

Budget 2025

Månadsavgift oförändrad

5 995 kr/mån

För 2025 års budget lämnas månadsavgiften oförändrad. Det beror primärt på att föreningens lån är bundna till 31 oktober 2025 resp Nov 2026. 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 kr/mån	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 2025

		Budget 2025	Utfall 2024
Inkomster			
Årsavgifter bostäder		863 280	866 277
Parkering		21 000	21 000
Övrigt - Ränteersättning Derome		0	103 283
Summa inkomster		884 280	990 560
Utgifter - Återkommande			
Ekonomisk förvaltning	Nabo, Bank	33 610	33 318
Teknisk förvaltning	FF Förvaltning	0	0
Vatten & Avlopp, Sopor	Sevab	95 160	73 321
Fastighetsel	Sevab	6 300	6 627
Försäkring	IF	23 901	22 861
Revision	Borevision	17 063	16 250
Fastighetsskatt	Skatteverket	0	0
Filter	Nibe	1 540	1 540
Hemsida	SimplyBrf	2 988	2 985
Summa återkommande kostnader		180 562	156 902
Utgifter - engångskaraktär			
Inköp verktyg, blommor etc		5 000	477
Trivselåtgärder (städ dag etc)		2 500	2 610
Fastighetsrep, besiktning etc		7 500	1 826
Summa kostnader av engångskaraktär		15 000	4 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 480	8 207
Räntekostnader		492 151	529 717
Räntenetto		487 671	521 510
Resultat före avskrivning		201 047	307 235
Avskrivningar		643 032	643 032
Resultat efter avskrivning		-441 985	-335 797

Kommentar

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

Vi fortsätter med Nabo som ekonomisk förvaltare med indexerad uppräknig av kostnad
Vi har avslutat teknisk förvaltning genom FF
Efter kraftig ökning 2024 räknar vi med fortsatta höjningar 2025
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, indexerad uppräknig
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
Buffert för oförutsedda händelser

Räknar med lägre räntenivåer 2025
6,9 mkr 3,24% till 26-11. 6,9 mkr 4,02% till 25-10.

Kassamässigt överskott innan amorteringar är gjorda (140 tkr)

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

Brf Kastanjelunden

Månadsbudget 2025

[illegible]

Likviditetsbudget 2025

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	9 579	8 679	145 388	10 219	38 580	159 950	8 679	8 679	147 888	9 679	8 779	127 134
Amortering			35 000			35 000			35 000			35 000
Kassaflöde	64 111	65 011	-106 698	63 471	35 110	-121 260	65 011	65 011	-109 198	64 011	64 911	-88 444
Ackumulerat kassaflöde	64 111	129 122	22 424	85 895	121 005	-256	64 755	129 766	20 568	84 579	149 490	61 047

	Ingående balans	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Estimerat banksaldo	774 556	838 667	903 678	796 980	860 451	895 561	774 300	839 311	904 322	795 124	859 135	924 046	835 603
Varav sparkonto	575 730	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)	480	250	250	250	333	333	333	333	333	333	417	417	417

Lån	Belopp	Ränta	Amortering	Villkorsändring	Estimat ny ränta	
SBAB 92547506181	6 900 000	3,24%	70 000	2026-11-09		
Danske Bank 1302-01-30530	6 985 000	4,02%	70 000	2025-10-31	3,00%	11 875 kostnadseffekt i Q4
	13 885 000	3,63%				
		504 026				