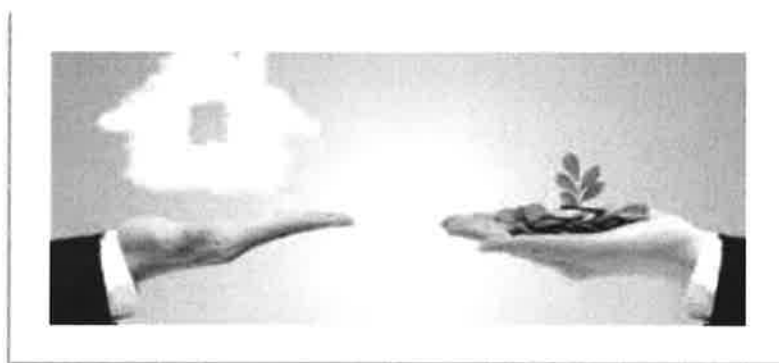


Brf. Ljungbyhus 8

BUDGET 2017

2017-01-01--2017-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sidan
Basfakta/ Skatter	1
Förutsättningar	2
Intäkter	3
Drift-fastighetskostnader	4
Övriga ext. kostnader/ Personalkostn. och arvode	5
Räntekostnader/ Avskrivningar	6
Årsbudget - sammanställning	7
Yttre fond/ Balanserat resultat/ Kassaflöde	8

BASFAKTA

Organisationsnummer: 716438-5275 Ombildad: 2008-05-30
 Försäkringsbolag: Länsförsäkringar
 Fastighetsbeteckning: Ljungbyhus 8
 Byggnadsår/ värdeår: 1962
 Byggbkostnad
 Produktionskostnad

BYGGNAD

		Yta kvm
Lägenheter	98	7 958
Lokaler	4	232
Källarlokal		
Garage	53	
Parkeringsplatser		
Övriga utrymmen		
Förråd		
Total yta kvm		8 190

Senaste avgiftshöjningar

Datum	Höjning i %	kr/kvm (genomsnitt)
2016-01-01	2%	643
2015-01-01	2%	630
2014-01-01	0%	618
2013-01-01	4%	618
2012-01-01	4%	594

Det finns 7 st hyresrätter kvar, yta tillsammans 548 kvm.
 Lgh 18,29,42,49,52,55,59

MARK

Friköpt tomt
 Tomträtt

x

Justeringsdag Arlig avgäld

SKATTER

Taxeringsvärde 2017	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	71 000 000	61 000 000	132 000 000
Lokaler	2 803 000	0	2 803 000
Totalt	73 803 000	61 000 000	134 803 000

STATLIG FASTIGHETSSKATT/ KOMMUNAL FASTIGHETSAVGIFT

Alternativ 1	År	Taxeringsvärde	Skattesats	Antal dagar	Belopp
Bostäder	2017	132 000 000	*0,3%	365	396 000
Lokaler	2017	2 803 000	*1,0%	365	28 030
Summa skatt					424 030

Alternativ 2

	Antal lgh	Kr/ lgh	Kr/ lgh	
Bostäder	98	(2016= 1 268kr)	1 268	124 264
Lokaler	se alternativ 1			28 030
Summa skatt				152 294

UTTAGSSKATT - egen anställd personal

Lön lokalvård	0
Lön fastighetsskötsel	0
Summa löner	0
Sociala avgifter på lönekostnaden	35,62% *
Summa lönekostnader	0
Uttagsskatt beräknat på lönekostnader	25,00%
Summa uttagsskatt	0

Om lönekostnad för fastighetsskötsel och lokalvård, inklusive sociala avgifter, överstiger 300.000 kr beskattas detta underlag med 25%.

* Arbetsgivaravgift 31,42% + FORA 4,2% - företagsstöd (underlag högst 852.000:-)5%.

Brf. Ljungbyhus 8

FÖRUTSÄTTNINGAR

Redovisningsmetod

K2	
K3	x

Prisbasbelopp	2017	<u>44 800 kr</u>
---------------	------	------------------

Avsättning till yttre underhållsfond enligt:

- Underhållsplan	<u>880 000 kr</u>
- Stadgar 0,3 av taxeringsvärde	<u></u>

Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll	<u>2,25 basbelopp</u>
---------------------------------------	-----------------------

Arvode internrevisor enligt stämmoprotokoll	<u>4 000 kr</u>
---	-----------------

Övriga arvode enligt stämmoprotokoll	<u>- kr</u>
--------------------------------------	-------------

Beräknad extra amortering	<u>- kr</u>
---------------------------	-------------

Anteckningar:

Garagerenoveringen och miljhuset skall aktiveras detta år som en tillgång och skrivas av på 50 år.

Nybyggnation fastighetsskatt, värdeår 2004-2011

Ingen skatt	xx-xx
-------------	-------

Halv skatt	xx-xx
------------	-------

Skattebefrielse 15 år vid byggnation från och med värdeår 2012.

Brf. Ljungbyhus 8

INTÄKTER/ Nettoomsättning

			Budget 2016	Preliminärt bokslut	Budget 2017
AVGIFTER	3021 Årsavgift bostäder		4 536 920	4 650 694	4 779 672
	2017-01-01 0% Höjning under budgetåret		90 738		
	3023 Årsavgift lokaler				
	2017-01-01 0% Höjning under budgetåret				
	3081 Avgiftsbortfall bostäder			-12 000	
	3070 Kabeltv				35 280
	3075 Terasstillägg			13 789	13 968
	3120 El debitering				
	3130 Uppvärmning				
	Summa årsavgifter		4 627 658	4 652 483	4 828 920
HYROR	3011 Hyror bostäder		910 404	860 185	649 601
	3013 Hyror lokaler		13 037	13 032	13 037
	3083 Hyresbortfall lokaler				
	3016 Hyror övrigt, skylt o mc-plats				
	3017 Hyror p-platser				
	3015 Hyra garageplatser		232 140	233 080	232 140
	3014 Hyror garage, momspliktiga				
	3110 Vatten lokal, (exkl moms)				
	3130 Värme lokal, (exkl moms)				
	3140 Fastighetsskatt lokal, (exkl moms)				
	Summa hyror		1 155 581	1 106 297	894 778
ÖVRIGA INTÄKTER	3291 Pantsättningsavgift			7 098	
	3292 Överlåtelseavgift			8 866	
	3213 Friskvårdslokal				
	3071 Telekommunikation				
	3993 Försäkringsersättning			6 422	
	3999 Övriga intäkter			4 594	
	Summa övriga intäkter		0	26 980	0

RÄNTEINTÄKTER 2017

	Saldo	%	Ränta
1930 Transaktionskonto	0	0,00%	0
1940 Bankkonto	0	0,00%	0
1970 Bankkonto	0		
1910 Handkassa	0		
Amortering	0	0,00%	0
Summa ränteintäkter			0

Brf. Ljungbyhus 8

DRIFT-FASTIGHETSKOSTNADER	Budget 2016	Preliminärt bokslut	Budget 2017
4010 Materialinköp fastighetsskötsel	10 000	21 330	15 000
4020 Materialinköp städning			
4110 Fastighetsskötsel, entreprenad	154 000	155 250	158 000
4111 Fastighetsskötsel extra debitering	15 000	17 392	20 000
4112 Snörenhållning	20 000	7 223	20 000
4115 Trädgårdsskötsel	10 000	1 212	5 000
4116 Gångbanerenhållning			
4120 Städning, entreprenad	97 000	108 230	110 000
4130 Sotning			
4141 Ventilationskontroll OVK			
4142 Hissbesiktning	6 000	0	6 000
4151 Brandlarmkostnad	5 000	0	5 000
4150 Bevakningskostnad	5 000	0	5 000
4160 Telefon port/hiss	4 000	3 872	4 000
4190 Serviceavtal (Korigo, Schindler, Hörmann)	66 000	39 672	50 000
4610 El	170 000	158 110	162 000
4620 Uppvärmning	865 000	884 174	900 000
4630 Vatten	196 000	195 528	199 000
4640 Sophämtning	85 000	93 260	95 000
4710 Fastighetsförsäkringar	70 000	90 615	91 000
4741 Tomträttsavgäld			
4760 Kabel TV	117 000	117 992	119 000
4765 Bredbandskostnad	2 000	1 488	800
4780 Förvaltningskostnad	108 000	109 944	110 000
4800 Fastighetsskatt	158 184	158 184	152 294
Summa drifts-fastighetskostnader	2 163 184	2 163 476	2 227 095

4300 Löpande underhåll	250 000		350 000
4310 Löpande underhåll bostäder		41 727	
4320 Löpande underhåll lokaler		637	
4330 Löpande underhåll gemensamma utrymme		164 307	
4340 Löpande underhåll installationer		10 166	
4346 Löpande underhåll hissar		15 517	
4350 Löpande underhåll hus utvändigt		6 178	
4360 Löpande underhåll markytor		7 285	
4370 Löpande underhåll garage och p-platser		9 115	
4390 Löpande underhåll övrigt, Anticimex			
4392 Löpande underhåll försäkringsskador		210 938	
Summa löpande underhåll	250 000	465 870	350 000

4500 Periodiskt underhåll	500 000	26 403	500 000
4510 Periodiskt underhåll bostäder		9 198	
4520 Periodiskt underhåll lokaler			
4530 Periodiskt underhåll gemensamma utrymme		43 500	
4540 Periodiskt underhåll installationer inkl OVK		173 238	
4541 Periodiskt underhåll, värmesystemet, EVU		142 846	
4546 Periodiskt underhåll, hissar			
4550 Periodiskt underhåll hus utvändigt		49 933	
4560 Periodiskt underhåll markytor			
4570 Periodiskt underhåll garage och p-platser			
Summa periodiskt underhåll	500 000	445 118	500 000

Brf. Ljungbyhus 8

Övriga externa kostnader	Budget 2016	Preliminärt bokslut	Budget 2017
5012 Hyra parkeringsplatser			
5410 Förbrukningsinventarier	5 000	33 910	5 000
6061 Kreditupplysning	2 000	1 925	2 000
6110 Kontorsmaterial	2 500	3 784	4 000
6150 Trycksaker	5 000	5 713	6 000
6210 Telefon			
6250 Porto- avier	1 000	540	1 000
6421 Revisionsarvode extern	14 000	17 875	18 000
6430 Sammanträdeskostnader			
6450 Stämmokostnad	3 000	3 219	3 500
6460 Aktivitetskostnader	5 000	0	5 000
6490 Övriga förvaltningskostnader	7 500	8 469	8 500
6491 Pantsättningskostnad medlem	1 000	1 800	2 000
6492 Överlåtelsekostnad medlem	1 750	1 750	2 000
6550 Konsultarvode inkl mäklrarvode	15 000	59 615	25 000
6551 Vicevärdskostnad, konsult			
6560 Serviceavgift till branschorganisation			
6570 Bankkostnader	3 000	3 019	3 500
6970 Tidningar, facklitteratur			
6981 Föreningsavgift			
6990 Övriga kostnader	500	4 000	4 000
7610 Utbildning			
Summa övriga externa kostnader	66 250	145 619	89 500

Personalkostnader och arvoden

7011 Löner lokalvård			
7012 Löner fastighetsskötsel			
7013 Lön vicevärd			
6410 Styrelsearvode	99 675	99 675	100 800
6420 Revisionsarvode intern	4 000	4 000	4 000
7319 Övriga arvode			
7331 Reseersättning			
7510 Arbetsgivaravgift	32 575	32 575	32 928
7530 Löneskatt			
Summa personalkostnader och arvode	136 250	136 250	137 728

Brf. Ljungbyhus 8

Räntekostnader/ Avskrivningar

	Låneinstitut	Kapitalskuld	Ränta %	Justeras	Ränta	Amort	Summa
1	Stadshypotek	15 525 000	2,04%	2017-06-01	316 710	700 000	1 016 710
2	Stadshypotek	12 419 600	1,00%	2019-06-01	124 196	0	124 196
3	Stadshypotek	3 250 000	1,36%	2020-06-01	44 200	0	44 200
4	Stadshypotek	16 000 000	1,36%	2020-06-01	217 600	0	217 600
5	Stadshypotek	5 600 000	1,55%	2021-03-30	86 800	0	86 800
6							
7	Amortering						
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
	Summa	52 794 600			789 506	700 000	1 489 506

Avskrivning

Avskrivning byggnad		Avskrivning tom år	%	Konto	Avskr.
Byggnad	0	0	0%	7821	0

Avskrivning

Atgärd	Bokfört värde	Avskrivning t o m	%	Konto	Avskr.
Byggnad, stomme	62 277 117		1,00%	7821	676 925
Stammar/Badrum	6 333 266		2,00%	7821	150 792
Värme	6 333 266		2,00%	7821	150 792
El	8 444 355		2,50%	7821	263 886
Fasad	5 277 722		2,00%	7821	125 660
Fönster	3 166 633		2,00%	7821	75 396
Yttertak	2 111 089		2,50%	7821	65 972
Ventilation	2 111 089		4,00%	7821	124 182
Hiss	2 111 089		4,00%	7821	124 182
Restpost	7 388 811		2,00%	7821	175 924
Garage/Miljöhus	6 600 000	2016-2065	2,00%	7821	132 000
Fiberinstallation bredb.	250 000	2017-2021	20,00%	7821	50 000

Summa avskrivningar på förbättringsåtgärder **2 115 711**

Summa avskrivningar **2 115 711**

Brf. Ljungbyhus 8

2017-01-01--2017-12-31

BUDGET 2017

	Budget 2016	Preliminärt bokslut	Budget 2017	Likviditet 2017
Rörelseintäkter				
Sid 3 Årsavgifter	4 627 658	4 652 483	4 828 920	4 828 920
Hyrer	1 155 581	1 106 297	894 778	894 778
Övriga intäkter	0	26 980	0	0
Avsättning inre fond	0	0	0	0
Summa rörelseintäkter	5 783 239	5 785 760	5 723 698	5 723 698
Rörelsekostnader				
sid 4 Drift- Fastighetskostnader	-2 163 184	-2 163 476	-2 227 095	-2 227 095
sid 4 Löpande underhåll, reparationer	-250 000	-465 870	-350 000	-350 000
sid 4 Periodiskt underhåll	-500 000	-445 118	-500 000	-500 000
sid 5 Övriga externa kostnader	-66 250	-145 619	-89 500	-89 500
sid 5 Personalkostnader och arvoden	-136 250	-136 250	-137 728	-137 728
sid 6 Avskrivningar	-2 090 542	-2 090 542	-2 115 711	0
Summa rörelsekostnader	-5 206 226	-5 446 875	-5 420 034	-3 304 323
Rörelseresultat	577 013	338 885	303 664	
Finansiella poster				
sid 3 Ränteintäkter	0	18	0	0
sid 6 Räntekostnader	-1 039 794	-995 686	-789 506	-789 506
Amortering (ingen resultatpåverkan)	0	0	0	-700 000
Summa finansiella poster	-1 039 794	-995 668	-789 506	-1 489 506
Resultat efter finansiella poster före resultatdisposition	-462 781	-656 783	-485 842	929 869
Resultat disposition				
Avsättning till yttre fond (stämmobeslut)	-880 000	-880 000	-880 000	-880 000
Extra avsättning till yttre fond (stämmobeslut)	0	0	0	0
Upplöst ur yttre fond (stämmobeslut)	500 000	445 118	500 000	0
Balanseras i ny räkning (stämmobeslut)	-842 781	-1 091 665	-865 842	0
Resultat efter resultatdisposition	-842 781	-1 091 665	-865 842	49 869

Brf. Ljungbyhus 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Konto 2093/ 2281	2016	2017
Ingående balans	2 060 996	2 495 878
Årets periodiska underhåll	-445 118	-500 000
Årets avsättning till fond	880 000	880 000
Utgående balans	2 495 878	2 875 878

BALANSERAT RESULTAT

Konto 2091	Ar	Belopp
Ingående balans	2016	-1 055 516
Årets resultat	2016	-1 091 665
Utgående balans	2016	-2 147 181
Årets resultat	2017	-485 842
Avsättning till yttre fond enl. stämmobeslut	2017	-880 000
Upplöst ur yttre fond enl. stämmobeslut	2017	500 000
Utgående balans	2017	-3 013 023

KASSAFLÖDE 2017

	2016	2017
Ingående behållning	3 523 117	8 971 111
Årets resultat	-656 783	-485 842
Återföring avskrivningar	2 090 542	2 115 711
Investering (pågående byggnation)	-340 885	-250 000
Försäljning av lgh	7 330 120	0
Lösen av lån	-2 275 000	0
Årets amortering	-700 000	-700 000
Utgående behållning	8 971 111	9 650 980

Fiberinstallation

Kommentarer 2016

Lägenhet 86, 33, 41 och 32 har sålts under året till ett belopp av 7 610 000 kr. Handpenningen på lgh 86 kom in under 2015.

Föreningens likviditet är mycket hög. Det är inte förrän den 1/6 2017 som något av föreningens lån skall omplaceras. Stadshypotek tillåter att man gör en extra amortering på 10 % per år dock fördelas denna på 4 kvartal.