

Brf. Ljungbyhus 8

BUDGET 2019

2019-01-01--2019-12-31



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

Brf. Ljungbyhus 8

2019

BASFAKTA

Organisationsnummer: 716438-5275
Försäkringsbolag: Länsförsäkringar
Fastighetsbeteckning: Ljungbyhus 8
Byggnadsår/ värdeår: 1962
Byggkostnad
Produktionskostnad

Ombildad: 2008-05-30

BYGGNAD

		Yta kvm
Lägenheter	98	7 958
Lokaler	4	232
Källarlokal		
Garage	52	
Parkeringsplatser	5	
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 6 st hyresrätter kvar, yta tillsammans 452 kvm.
Lgh 18,29,42,49,55,59

MARK

Friköpt tomt
Tomträtt

x

Justeringsdag Årlig avgäld

SKATTER

Taxeringsvärde 2018	Byggnad	Mark	Totalt	
Bostäder	71 000 000	61 000 000	132 000 000	Nytt taxeringsvärde 2019. Detta är ännu okänt.
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	2019	132 000 000	*0,3%	365	396 000
Lokaler	2019	2 803 000	*1,0%	365	28 030
Summa skatt					424 030

Alternativ 2

	Antal lgh	Kr/ lgh	Kr/ lgh	
Bostäder	98	(2018= 1 356 kr)	1 379	135 142
Lokaler	se alternativ 1			28 030
Summa skatt				163 172

Brf. Ljungbyhus 8

FÖRUTSÄTTNINGAR

Redovisningsmetod

K2	
K3	x

Prisbasbelopp 2019 46 500 kr

Avsättning till yttre underhållsfond enligt:

- Underhållsplan 880 000 kr
- Stadgar 0,3 av taxeringsvärde

Styrelsearvode enligt stämmoprotokoll 2,25 basbelopp

Arvode internrevisor enligt stämmoprotokoll 4 000 kr

Övriga arvode enligt stämmoprotokoll - kr

Beräknad extra amortering - kr

Anteckningar:

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 2018	Preliminärt bokslut	Budget 2019
AVGIFTER					
2018-01-01	2%	3021 Årsavgift bostäder	4 816 284	4 816 284	4 816 284
		Höjning under budgetåret			96 326
		3023 Årsavgift lokaler			
2018-01-01	0%	Höjning under budgetåret			
		3081 Avgiftsbortfall bostäder			
		3070 Kabeltv			
		3071 Internet	157 140	157 140	157 140
		3075 Terasstillägg	13 968	13 968	13 968
		3130 Uppvärmning			
		Summa årsavgifter	4 987 392	4 987 392	5 083 718
HYROR					
		3011 Hyror bostäder	540 300	548 352	553 836
		3013 Hyror lokaler	13 224	13 224	13 224
		3083 Hyresbortfall lokaler			
		3016 Hyror övrigt, skylt o mc-plats			
		3017 Hyror p-platser (lådcykel/MC)			6 000
		3015 Hyra garageplatser	243 300	243 300	243 300
		3014 Hyror garage, momspliktiga			
		3110 Vatten lokal, (exkl moms)			
		3130 Värme lokal, (exkl moms)			
		3140 Fastighetsskatt lokal, (exkl moms)			
		Summa hyror	796 824	804 876	816 360
ÖVRIGA INTÄKTER					
		3291 Pantsättningsavgift		7 252	
		3292 Överlåtelseavgift		14 747	
		3213 Friskvårdslokal			
		3071 Telekommunikation			
		3993 Försäkringsersättning			
		3999 Övriga intäkter		38 979	
		Summa övriga intäkter	0	60 978	0

RÄNTEINTÄKTER 2019

	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 2018	Preliminärt boks lut	Budget 2019
4010 Materialinköp fastighetsskötsel	5 000	10 984	12 000
4020 Materialinköp städning			
4110 Fastighetsskötsel, entreprenad	162 000	162 180	165 000
4111 Fastighetsskötsel extra debitering	20 000	17 592	20 000
4112 Snörenhållning	20 000	10 522	20 000
4115 Trädgårdsskötsel	5 000	872	5 000
4116 Gångbanerrenhållning			
4120 Städning, entreprenad	110 000	109 172	111 000
4130 Sotning			
4141 Ventilationskontroll OVK			
4142 Hissbesiktning	6 000	4 988	6 000
4151 Brandlarmskostnad	5 500	0	5 000
4150 Bevakningskostnad	7 000	2 770	5 000
4160 Telefon port/hiss	5 000	4 683	5 000
4190 Serviceavtal (Korigo, Schindler, Hörmann)	50 000	69 298	71 000
4610 El	165 000	220 937	225 000
4620 Uppvärmning	915 000	894 322	912 000
4630 Vatten	205 000	210 311	215 000
4640 Sophämtning	121 000	126 314	129 000
4710 Fastighetsförsäkringar	93 000	94 669	96 000
4741 Tomträttsavgäld			
4760 Kabel TV	124 000	121 903	124 000
4765 Bredbandskostnad	105 000	104 664	106 000
4780 Förvaltningskostnad	115 000	119 111	120 000
4800 Fastighetsskatt	160 918	160 918	163 172
Summa drifts-fastighetskostnader	2 399 417	2 446 210	2 515 174

4300 Löpande underhåll	250 000		300 000
4310 Löpande underhåll bostäder		15 766	
4320 Löpande underhåll lokaler			
4330 Löpande underhåll gemensamma utrymme		62 328	
4340 Löpande underhåll installationer			
4346 Löpande underhåll hissar		103 513	
4350 Löpande underhåll hus utvändigt		29 975	
4360 Löpande underhåll markytor		4 325	
4370 Löpande underhåll garage och p-platser		19 834	
4390 Löpande underhåll övrigt, Anticimex			
4392 Löpande underhåll försäkringsskador		20 899	
Summa löpande underhåll	250 000	256 640	300 000

4500 Periodiskt underhåll	300 000	32 110	300 000
4510 Periodiskt underhåll bostäder			
4520 Periodiskt underhåll lokaler			
4530 Periodiskt underhåll gemensamma utrymme		81 250	
4540 Periodiskt underhåll installationer		17 954	
4541 Periodiskt underhåll, värmeprojektet EVU			
4546 Periodiskt underhåll, hissar			
4550 Periodiskt underhåll hus utvändigt			
4560 Periodiskt underhåll markytor			
4570 Periodiskt underhåll garage och p-platser			
Summa periodiskt underhåll	300 000	131 314	300 000

Brf. Ljungbyhus 8

Övriga externa kostnader	Budget 2018	Preliminärt bokslut	Budget 2019
5012 Hyra parkeringsplatser			
5410 Förbrukningsinventarier	5 000	12 187	15 000
6061 Kreditupplysning	2 000	3 325	4 000
6110 Kontorsmaterial	5 000	936	4 000
6150 Trycksaker			
6210 Telefon			
6250 Porto- avier	1 500	360	1 000
6421 Revisionsarvode extern	15 000	15 000	15 000
6430 Sammanträdeskostnader			
6450 Stämmokostnad	10 000	10 403	11 000
6460 Aktivitetskostnader	5 000	0	5 000
6490 Övriga förvaltningskostnader	8 000	14 704	15 000
6491 Pantsättningskostnad medlem	2 250	2 400	1 750
6492 Överlåtelsekostnad medlem	1 750	4 550	1 750
6550 Konsultarvode inkl mäklararvode	25 000	0	15 000
6551 Vicevärds kostnad, konsult			
6560 Serviceavgift till branschorganisation			
6570 Bankkostnader	4 000	3 211	4 000
6970 Tidningar, facklitteratur			
6981 Föreningsavgift , Bostadsrätterna	1 500	7 180	7 500
6990 Övriga kostnader	4 000	0	2 000
7610 Utbildning			
Summa övriga externa kostnader	90 000	74 256	102 000

Personalkostnader och arvoden

7011 Löner		10 000	
7012 Löner fastighetsskötsel			
7013 Lön vicevärd			
6410 Styrelsearvode	102 375	102 375	116 250
6420 Revisionsarvode intern	4 000	4 000	4 000
7319 Övriga arvode			
7331 Reseersättning			
7510 Arbetsgivaravgift	33 423	33 423	37 783
7530 Löneskatt			
Summa personalkostnader och arvode	139 798	149 798	158 033

Brf. Ljungbyhus 8

Räntekostnader/ Avskrivningar

	Låneinstitut	Kapitalskuld	Ränta %	Justeras	Ränta	Amort	Summa
1	Stadshypotek	12 419 600	1,00%	2019-06-01	124 196	0	124 196
2	Stadshypotek	3 250 000	1,36%	2020-06-01	44 200	0	44 200
3	Stadshypotek	16 000 000	1,36%	2020-06-01	217 600	0	217 600
4	Stadshypotek	4 550 000	1,55%	2021-03-30	70 525	700 000	770 525
5	Stadshypotek	15 175 000	1,17%	2022-06-01	177 548	0	177 548
6							
7							
8	Nytt lån tappvattenledning	3 500 000	2,00%	5 år	70 000	0	70 000
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
	Summa	54 894 600			704 069	700 000	1 404 069

Avskrivning

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

Avskrivning

Åtgärd	Bokfört värde 2017-01-01	Avskrivning t o m	%	Konto	Avskr.
Byggnad, stomme	66 804 157		1,00%	7821	742 268
Stammar/Badrum	150 792	2017	2,00%	7821	0
Värme	6 031 682		2,00%	7821	150 792
El	7 916 583		2,50%	7821	263 886
Fasad	5 026 402		2,00%	7821	125 660
Fönster	3 015 841		2,00%	7821	75 396
Yttertak	1 979 145		2,50%	7821	65 972
Ventilation	1 862 725		4,00%	7821	124 182
Hiss	1 862 725		4,00%	7821	124 182
Restpost	7 036 963		2,00%	7821	175 924
Garage/Miljöhus	6 570 417	2016-2065	2,00%	7821	131 408
Fiberinstallation bredband	293 750	2017-2021	20,00%	7821	58 750
Stamrenovering	10 500 000	2018-2067	2,00%	7821	210 000
Tappvattenledningsbyte	6 000 000	2019-2068	2,00%	7821	120 000

2 368 420

Summa avskrivningar

2 368 420

Brf. Ljungbyhus 8

2019-01-01--2019-12-31

BUDGET 2019

	Budget 2018	Preliminärt bokslut	Budget 2019	Likviditet 2019
Rörelseintäkter				
Sid 3 Årsavgifter	4 987 392	4 987 392	5 083 718	5 083 718
Hyrer	796 824	804 876	816 360	816 360
Övriga intäkter	0	60 978	0	0
Avsättning inre fond	0	0	0	0
Summa rörelseintäkter	5 784 216	5 853 246	5 900 077	5 900 077
Rörelsekostnader				
sid 4 Drift- Fastighetskostnader	-2 399 417	-2 446 210	-2 515 174	-2 515 174
sid 4 Löpande underhåll, reparationer	-250 000	-256 640	-300 000	-300 000
sid 4 Periodiskt underhåll	-300 000	-131 314	-300 000	-300 000
sid 5 Övriga externa kostnader	-90 000	-74 256	-102 000	-102 000
sid 5 Personalkostnader och arvoden	-139 798	-149 798	-158 033	-158 033
sid 6 Avskrivningar	-2 399 212	-2 189 212	-2 368 420	0
Summa rörelsekostnader	-5 578 428	-5 247 430	-5 743 627	-3 375 206
Rörelseresultat	205 788	605 816	156 451	2 524 871
Finansiella poster				
sid 3 Ränteintäkter	0	0	0	0
sid 6 Räntekostnader	-714 919	-626 835	-704 069	-704 069
Amortering (ingen resultatpåverkan)	0	0	0	-700 000
Summa finansiella poster	-714 919	-626 835	-704 069	-1 404 069
Resultat efter finansiella poster före resultatdisposition	-509 130	-21 019	-547 618	1 120 803
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)	300 000	131 314	300 000	0
Balanseras i ny räkning (stämmobeslut)	-1 089 130	-769 705	-1 127 618	0
Resultat efter resultatdisposition	-1 089 130	-769 705	-1 127 618	240 803

Brf. Ljungbyhus 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Konto 2093/ 2281	2018	2019
Ingående balans	1 772 122	2 520 808
Årets periodiska underhåll	-131 314	-300 000
Årets avsättning till fond	880 000	880 000
Utgående balans	2 520 808	3 100 808

BALANSERAT RESULTAT

Konto 2091	År	Belopp
Ingående balans	2018	-3 249 603
Årets resultat	2018	-769 705
Utgående balans	2018	-4 019 308
Årets resultat	2019	-547 618
Avsättning till yttre fond enl. stämmobeslut	2019	-880 000
Upplöst ur yttre fond enl. stämmobeslut	2019	300 000
Utgående balans	2019	-5 146 926

KASSAFLÖDE 2019

	2018	2019
Ingående behållning	11 306 435	2 274 628
Årets resultat	-21 019	-547 618
Återföring avskrivningar	2 189 212	2 368 420
Investering (pågående stambyte)	-10 500 000	-6 000 000
Nytt lån	0	3 500 000
Lösen av lån	0	0
Årets amortering	-700 000	-700 000
Utgående behållning	2 274 628	895 431

Kommentarer 2018
