

November 2018



Budget 2019

Denna budget för 2019 fastställdes av föreningens styrelse vid sitt möte den 29 oktober 2018.

Budgeten för 2019 presenteras här i form av resultaträkning där intäkter och kostnader redovisas, dels i sammandrag dels i fullständig version.

Har du frågor om denna budget, kontakta gärna styrelsen.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Blicka framåt

Föreningen fyller 30 år 2020 och det är naturligt att underhållsbehovet ökar. Därför prioriterar styrelsen underhåll och upprustning.

Tidigare har alla tak blivit rengjorda, målade och upprustade. Utsatta gavlar har renoverats. Under 2018 har alla låga byggnader – garage, soprum och förråd, blivit besiktigade och, vid behov åtgärdade. Samtliga fotplåtar har också bytts ut.

Föreningens trädbestånd har setts över, en del träd har tagits bort och nya träd planterats.

För 2019 planeras att reparera och måla samtliga putsgavlar, ett omfattande men nödvändigt arbete. Fönster och fönsterdörrar har besiktigats, en del har åtgärdats men är för övrigt fortfarande i god kondition. De kommer dock, på några års sikt, att behöva bytas ut och detsamma gäller värmepumparna.

Det kommer att innebära stora kostnader som styrelsen måste planera för redan nu.

Genom åren har många medlemmar ställt upp med att, mot viss ersättning, sköta snöröjning, gräsklippning och mycket mera och har på så sätt gjort det möjligt att hålla kostnaderna nere. Föreningen behöver dock bättre plats till traktorn och övriga maskiner. Det är också nödvändigt att förnya maskinparken.

Det planeras därför att uppföra ett nytt traktorgarage, förutsatt att föreningsstämman beslutar så. Avsikten är att även införskaffa en modern, smidigare kombinerad gräsklippare/snöplog.

Den beräknade kostnaden, ca 850 000, tjänas in på några få år eftersom vi slipper att köpa dessa tjänster externt till en mycket högre kostnad.

För varje år stiger driftkostnaderna för vatten, el, sophämtning, mm, likaså föreningens kostnader för material och tjänster. Även fastighetsskatten har blivit högre.

Mycket tyder på att dagens låga låneräntor kommer successivt att stiga till "normala" nivåer vilket innebär att föreningens räntekostnader kommer att öka.

Sammantaget gör detta det nödvändigt med en stegvis förstärkning och konsolidering av föreningens ekonomi nu för att undvika kraftigare höjningar senare.

Avgifter

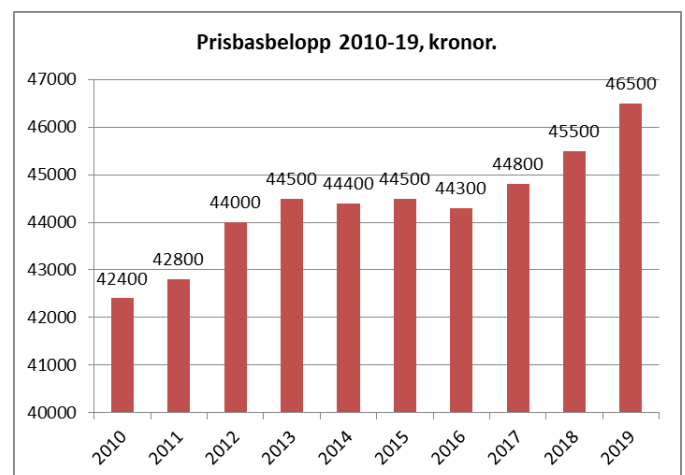
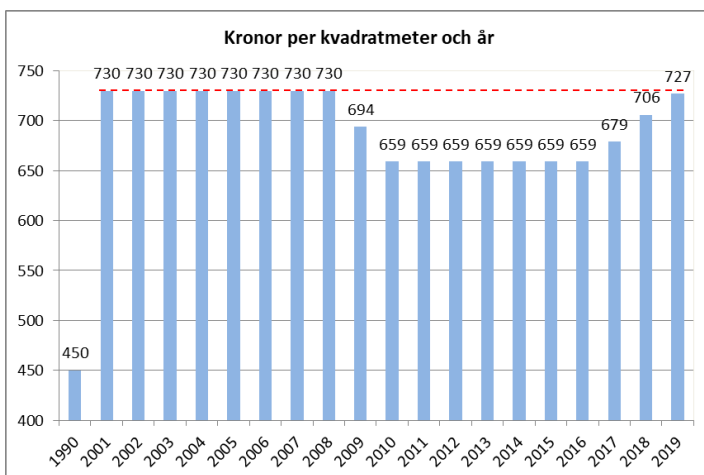
Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgiften med 3 procent från 1 januari 2019.

Årsavgiften 2019 blir 727 kr. per kvadratmeter (genomsnitt för hela föreningen) och kommer att ligga strax under den nivån som gällde 2001-2008.

Den faktiska höjningen i kronor per månad räknas ut så här: nuvarande månadsavgift x 0,03.

Vattenavgiften a conto bli oförändrad, 180 kr. per månad.

Utveckling av årsavgiften och av prisbasbeloppet



Viktiga poster i budgeten 2019

Intäkter

Föreningens intäkter, strax över 10 miljoner, består i huvudsak av medlemmarnas årsavgifter och vattenavgifter.

Reparationer

Insatser för att avhjälpa oförutsedda, ofta akuta fel.
Budgeten för reparationer under 2019 är 400 000 kr.

Underhåll

Planerat underhåll som enligt föreningens underhållsplan skall utföras under året.
Budgeten för underhåll 2019 är 2 050 000 kronor.

Driftkostnader

De flesta driftkostnader samt material och tjänster stiger 2019 med minst 2 procent.

Vatten + 7 %	Extra stora höjningar 2019-21	El + 3 %	Kan dock bli betydligt högre
Sophämtning + 4 %		Riksbyggens förvaltningsarvode + 2 %	
Fastighetsförsäkring + 2 %		Securitas + 2 %	

Likviditet

Hur mycket "reda pengar" föreningen har på olika bankkonton och i handkassan.
Ett mått på föreningens förmåga att betala sina räkningar och att klara av oförutsedda kostnader.

Avskrivningar

Planmässiga avsättningar som skall användas till amortering av föreningens lån och/eller för att täcka kostnaden för investeringar. Om föreningen investerar i t ex ett nytt garage för 450 000, skrivs denna kostnad av med 45 000 per år i 10 år enligt reglerna för avskrivning av byggnader. Avskrivningar bokförs som en kostnad men pengarna stannar kvar i föreningen.
2019 skriver Matrosen av 1,63 miljoner.

Räntekostnad

Räntor på våra fastighetslån, föreningens största enskilda kostnad.
Flera lån kommer att omsättas (tecknas om) 2020 och mycket tyder på att låneräntan då kommer att ha stigit från dagens låga nivå. Går räntan upp en procentenhet betyder det hundratusentals kronor i ökad räntekostnad för föreningen.

Amorteringar

Återbetalning av lån. Matrosen amorterar sina lån med 3 miljoner per år. Viktigt att fortsätta med regelbunden amortering för att minska lånemassan och därmed räntekostnader.

Underhållsfond

Fonden är nu tömd efter flera kostsamma underhållsprojekt de senaste åren och behöver fyllas på. Föreningens höjer därför avsättningen till underhållsfonden från 900 000 kr. till 1,5 milj. 2019.

Investeringar

Nyanskaffning av utrustning eller byggnader. Investeringar skrivs av (kostnaden delas upp i bokföringen) enligt vissa regler under flera år, olika beroende på vad det gäller.
Hela kostnaden för investeringarna betalas dock ut under året och påverkar likviditetssaldot.

Budgeterat resultat

Principen är enkel: *intäkter under året - kostnader under året = årets resultat*
Det budgeterade resultatet för 2019 pekar på ett överskott på cirka 2,3 miljoner kr.

Resultatet för likviditeten beräknas till cirka 3,93 miljoner (resultat 2,3 + 1,63 i avskrivningar)
Av de 3,9 miljonerna går 3 miljoner till amortering av lånen. Amorteringarna påverkar likviditeten men är ingen egentlig kostnad, pengarna flyttas bara så att lånen minskas istället med lika mycket.

Dessutom betalas under året ut 850 000 i investeringar. Med andra ord får vi ett mindre överskott på ca 86 000 kronor att lägga till de medel vi redan har.

BUDGET 2019 i sammandrag

	Budget	Kommentarer
INTÄKTER		
Årsavgifter	9 660 700	+ 3 %
Övriga avgifter	324 000	Vattenavgifter, oförändrat.
Övriga förvaltningsintäkter	34 000	Uthyrning Blå huset, olika avgifter, mm.
SUMMA INTÄKTER	10 018 700	
KOSTNADER		
Reparationer	-400 000	
Underhåll	-2 050 000	Största underhållsposten är reparation och målning av putsgavlarna.
Fastighetsskatt	-515 850	
Driftkostnader	-1 210 100	El, vatten, sophämtning, mm.
Övriga kostnader	-159 450	Kontorsmaterial, data, revisorer, mm.
Personalkostnader	-395 500	Arvoden, löner, soc. avgifter, mm
Avskrivningar	-1 632 000	Bokförs som kostnad men pengarna stannar kvar i föreningen och kan användas.
SUMMA KOSTNADER	-6 362 900	
RÖRELSERESULTAT	3 655 800	
FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader	-1 351 000	Räntor på fastighetslånen.
SUMMA FINANSIELLA POSTER	-1 351 060	
Avsättning underhållsfond	-1 500 000	
lanspråkstagande av underhållsfond	1 500 000	
ÅRETS RESULTAT	2 304 200	
ÅRETS RESULTAT: 2 304 200 och	3 936 200	
AVSKRIVNINGAR: 1 632 000		
Amorteringar	-3 000 000	Återbetalning av fastighetslånen
LIKVIDITET	936 200	Bokföringsmässigt likviditetsöverskott. Skall dock minskas med kostnaden för investeringar (nytt garage och ny gräsklippare: 850 000). Dessa skrivs av på 10 resp. 5 år men betalas under året. Likviditetsöverskottet 2019 blir då: 86 500

Budget 2019

Fullständig version, sida 1

Konto	Benämning	Utfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Budget 2019	
	ÅRSavgifter och hyror	8 953 070	9 386 000	9 379 390	9 660 700	
	HYRES- OCH avgiftsbortfall	0	0	0	0	
	ÖVRIGA avgifter	318 777	324 000	272 600	324 000	Vattenavgifter
	3245 Pantförskrivningsavgifter	9 408	0	9 000	9 000	
	3246 Överlåtelseavgift	5 600	0	10 000	10 000	
	3990 Övriga ersättningar och intäkter	21 000	15 000	16 000	15 000	
	3994 Försäkringsersättningar	37 500	0	126 162	0	
	3999 Övriga rörelseintäkter	17 348	0	0	0	
	ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	90 875	15 000	161 701	34 000	
	SUMMA INTÄKTER	9 362 722	9 725 000	9 813 691	10 018 700	3%
	REPARATIONER	-374 352	-500 000	-320 000	-400 000	
	UNDERHÅLL	-6 907 708	-1 172 000	-816 400	-2 050 000	
	FASTIGHETSSKATT	-515 850	-500 000	-515 850	-515 850	
	4113 Trädgårdsskötsel grundavtal	0	-60 000	-100 000	-50 000	Nya träd
	4150 Bevakningskostnader	-46 756	-45 000	-45 000	-45 900	Securitas
	4190 Övriga utgifter för köpta tjänster	-1 040	-2 000	-8 000	-8 000	Anticimex
	4191 Snö- och halkbekämpning	-10 250	-10 000	-5 000	-8 500	Flisupptagning
	4610 Fastighetsel	-129 164	-115 000	-129 390	-135 000	
	4630 Vatten	-329 231	-300 000	-303 200	-310 000	
	4640 Sophämtning	-137 691	-208 000	-186 546	-183 500	
	4710 Fastighetsförsäkring	-126 764	-129 000	-130 000	-132 600	
	4753 Fritidsmedel	-54 310	-50 000	-35 000	-50 000	
	4760 Kommunikation	-168 781	-90 000	-93 336	-95 200	Com hem
	5460 Förbrukningsmaterial	-36 000	-50 000	-24 260	-40 000	
	6480 Arvode för ekonomisk förvaltning	-144 410	-155 000	-148 500	-151 400	RB
	DRIFTKOSTNADER	-1 184 396	-1 214 000	-1 208 232	-1 210 100	
	5010 Lokalhyra	0	-1 000	-1 000	-1 000	Stämmolokal
	5690 Övriga kostnader för transportmedel	-18 038	-30 000	-40 000	-40 000	Gunnars maskin
	6062 Inkasso och KFM-avgifter	0	-1 000	-1 000	-1 000	Se intäkt
	6067 Pantförskrivningsavgifter	-9 408	0	-9 000	-9 000	Se intäkt
	6068 Överlåtelseavgifter	-5 600	0	-10 000	-10 000	Se intäkt
	6110 Kontorsmateriel	-17 576	-6 000	-10 000	-20 000	
	6150 Trycksaker	-10 604	0	-5 000	-3 000	ÅR
	6210 Telekommunikation	-886	-1 000	-1 200	-1 200	
	6230 Datakommunikation	-6 878	-7 000	-8 000	-8 000	Com Hem, Loopia
	6420 Revisionsarvode	-43 125	-38 000	-25 000	-30 000	Adrian & Partner
	6550 Konsultarvoden	0	-5 000	-5 000	-5 000	
	6570 Bankkostnader	-822	-1 500	-1 550	-1 550	
	6590 Övriga externa tjänster	-625	-9 000	-17 250	-20 000	Arkitekt, nya garaget
	6981 Föreningsavgifter, avdragsgilla	0	-9 000	-8 500	-8 500	SBC
	6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 759	-1 000	-1 200	-1 200	PRV
	ÖVRIGA KOSTNADER	-115 671	-109 500	-143 700	-159 450	
	7011 Löner till kollektivanställda	-115 227	-110 000	-110 000	-110 000	
	7087 Beredskapslön	-20 500	0	-14 000	-14 000	
	7310 Styrelsearvoden, fast	-150 000	-155 000	-155 000	-160 000	
	7318 Arvode vicevärd/uppdragstagare/interntrevisor	-7 600	-15 000	-15 000	-15 000	
	7513 Sociala avgifter för löner och ersättningar, arbetare	-67 643	-85 000	-85 000	-88 000	
	PERSONALKOSTNADER	-364 228	-380 000	-387 500	-395 500	
	AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	-1 507 713	-1 507 000	-1 507 000	-1 632 000	Ny maskin o serv hus
	SUMMA KOSTNADER	-10 969 918	-5 382 500	-4 898 682	-6 362 900	
	Rörelseresultat	-1 607 197	4 342 500	4 915 009	3 655 800	
	RÄNTEINTÄKTER	19 596	0	65	0	
	RÄNTEKOSTNADER	-1 426 100	-1 372 000	-1 398 400	-1 351 600	
	ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER	0	0	0	0	

Budget 2019

Fullständig version, sida 2

Konto	Benämning	Utfall 2017	Budget 2018	Prognos 2018	Budget 2019
SUMMA FINANSIELLA POSTER					
		-1 406 504	-1 372 000	-1 398 335	-1 351 600
Resultat efter finansiella poster					
		-3 013 701	2 970 500	3 516 673	2 304 200
SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER					
		0	0	0	0
Resultat före skatt					
		-3 013 701	2 970 500	3 516 673	2 304 200
SUMMA SKATT					
		0	0	0	0
Årets Resultat					
		-3 013 701	2 970 500	3 516 673	2 304 200
2072	Årets avsättn underhållsfond	-900 000	-900 000	-900 000	-1 500 000
2073	Disp.ur underh.fond/ytte fond	1 168 657	900 000	816 400	1 500 000
Förslag till ökning					
	Underhållsfond	268 657	0	-83 600	0
	Underhållsfond	268 657	0	-83 600	0
Resultat efter avsättning underhållsfond					
		-2 745 044	2 970 500	3 433 073	2 304 200

