

November 2016



Föreningslokalen "Blå huset" efter takrengöring och målning

## Budget 2017

Denna budget för 2017 fastställdes av föreningens styrelse vid sitt möte den 14 november 2016.

Månadsavgifterna 2017 höjs med 3 procent från 2017-04-01

Vattenavgiften per månad är oförändrad.

Budgeten för 2017 presenteras här i form av resultaträkning där intäkter och kostnader redovisas. Har du frågor om denna budget, kontakta gärna styrelsen.

*Med vänliga hälsningar*

*Styrelsen*

---

## **Några viktiga poster i budgeten**

---

### **Rörelsens intäkter**

Föreningens intäkter, ca. 9, 3 miljoner kr., består så gott som helt av medlemmarnas årsavgifter och vattenavgifter.

### **Reparationer**

Insatser för att avhjälpa oförutsedda, ofta akuta fel. Budgeten för detta under 2017 är 500 000 kr.

### **Underhåll**

Allt planerat underhåll som enligt föreningens underhållsplan skall utföras under årets. Budgeten för underhåll 2017 är 6 390 000 kr. Den huvudsakliga kostnaden utgörs av rengöring och målning av samtliga tak. Finansieras dels via föreningens underhållsfond dels genom ett nytt lån.

**Driftkostnader 2017:** Alla driftkostnader samt material och tjänster ökar med minst 2 procent.

|             |       |                                |       |
|-------------|-------|--------------------------------|-------|
| Vatten      | + 2 % | El                             | + 2 % |
| Sophämtning | + 6 % | Riksbyggens förvaltningsarvode | + 2 % |
| Comhem      | + 2 % | Fastighetsförsäkring           | + 2 % |
| Securitas   | + 2 % |                                |       |

### **Avskrivningar**

Planmässiga avsättningar som skall användas till amortering av föreningens lån och sparande till framtida större underhåll. Matrosen avsätter 1, 5 miljoner kr. per år.

**Räntekostnad:** Vår största enskilda kostnad. Ökar marginellt 2017 p.g.a. av nytt lån.

**Underhållsfond:** Föreningens avsätter minst 900 000 kr. till underhållsfonden varje år.

**Amorteringar:** Återbetalning av lån. Matrosen amorterar sina lån med 3 miljoner kr. per år.

### **2017 budgeterade resultat**

Det budgeterade resultatet för 2017 visar ett underskott på 174 000 kr.

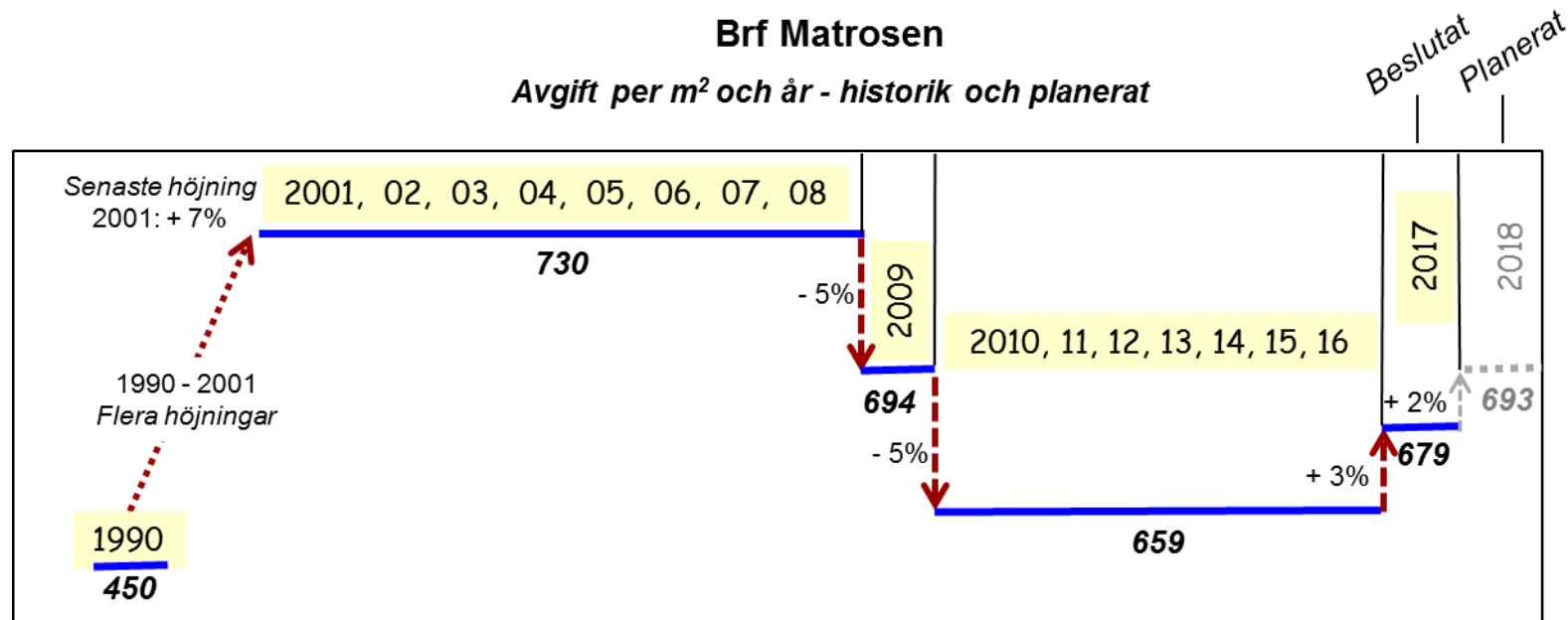
Underskottet betyder inte att föreningen har ekonomiska problem utan endast att kostnaderna under just 2017 blir något större än intäkterna, en normal situation vid större och kostsamma underhållsinsatser. Detta hanteras dels med att ta i anspråk underhållsfonden dels med att ta upp ett nytt lån till fördelaktig ränta.

Föreningens ekonomi är sund och långsiktigt hållbar förutsatt att intäkterna anpassas till den allmänna prisutvecklingen.

## Årsavgiften, en kort historik

Matrosen byggdes 1990 och under dess första 10 åren höjdes årsavgiften flera gånger från den ursprungliga, ca 450 kr./kvadratmeter. Den senaste höjningen gjordes 2001 till 730 kronor per kvadratmeter och år, (genomsnitt för hela föreningen).

Årsavgiften låg sedan kvar på 730 kr. till 2009 då den sänktes med 5 % till 694 kr. Den sänktes ytterligare 2010, även denna gång med 5 % till 659 kr. och har därefter varit oförändrad.



Årsavgiften i Matrosen har alltså behållits oförändrad eller t o m sänkts i hela 16 år i följd.

En anmärkningsvärd bedrift om man betänker att under samma period ökade prisbasbeloppet (prisnivån justerad för inflationen) med 20 procent, från 36 900 till 44 300 kronor.

Att detta alls har varit möjligt får tillskrivas god förvaltning, klok hantering av ekonomin och, inte minst, de mycket betydande insatser till stöd för den tekniska förvaltningen (snöskottning, gräsklippning, pannservice och mycket mera) som många medlemmar i Matrosen har bidragit med genom åren för att hålla kostnaderna nere.

Naturligt nog har underhållsbehovet av våra byggnader hittills varit relativt begränsat och är en delförklaring av de låga kostnaderna.

## Varför höjs årsavgiften 2017?

---

Matrosen är nu 26 år och tiden börjar ta ut sin rätt. En hel del större underhållsåtgärder måste antingen utföras snart eller planeras för, inte minst ekonomiskt, om föreningen skall kunna behålla och helst öka sitt värde och sin attraktivitet över tid.

Exempel på tidigare gjorda större underhåll är byte av garageportarna (2015).

Under 2017 kommer samtliga tak att rengöras och skyddsmålas. Det kommer att förlänga takens förväntade livslängd med 10-15 år och löna sig väl i längden.

Åtgärden finansieras genom att ta upp ett nytt lån på fem miljoner, den rådande mycket låga räntenivån gör att den totala räntekostnaden ökar endast marginellt.

På sikt kommer fönster och fönsterdörrar att behöva bytas ut och detsamma gäller värmepumparna.

Samtidigt stiger driftkostnaderna (vatten, el, sophämtning, m m) varje år, likaså föreningens kostnader för allt vi anskaffar, både material och tjänster.

Detta sammantaget gör att det är nödvändigt med en förstärkning av föreningens ekonomi redan nu, i mindre steg för att undvika kraftigare höjningar längre fram.

Styrelsen har därför beslutat att höja årsavgiften med 3 procent från 1 april 2017.

Årsavgiften blir 679 kr. per kvadratmeter efter 1 april 2017 (i genomsnitt för hela föreningen). Den faktiska höjningen i kronor per månad räknas ut så här: nuvarande månadsavgift x 0,03.

Styrelsen avser också (ännu inte beslutat) att höja med ytterligare 2 procent från 1 januari 2018.

Om så beslutas blir årsavgiften 693 kr. per kvadratmeter under 2018.



## Budget 2017

### Matrosen

| Belopp i tkr                           | Bokslut 2015 | Budget 2016  | Prognos 2016-12 | Budget 2017  | Likviditet 2017 | Kommentarer                      |
|--|--------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>              |              |              |                 |              |                 |                                  |
| <b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>   |              |              |                 |              |                 |                                  |
| Årsavgifter, bostäder                  | 8 756        | 8 756        | 8 756           | 8 953        | 8 953           | Beslut: 3 % from 2017-04-01      |
|  | 8 756        | 8 756        | 8 756           | 8 953        | 8 953           |                                  |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>          |              |              |                 |              |                 |                                  |
| Vattenavgifter                         | 231          | 326          | 324             | 324          | 324             |                                  |
| Övriga lokalintäkter                   | 4            | 0            | 4               | 4            | 4               |                                  |
| Övriga ersättningar                    | 2            | 0            | 0               | 0            | 0               |                                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 2            | 0            | 0               | 0            | 0               |                                  |
| Inkassointäkter                        | 1            | 0            | 0               | 0            | 0               |                                  |
| Övriga rörelseintäkter                 | 5            | 9            | 7               | 7            | 7               |                                  |
|  | 244          | 335          | 335             | 335          | 335             |                                  |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>              | <b>9 000</b> | <b>9 091</b> | <b>9 091</b>    | <b>9 288</b> | <b>9 288</b>    |                                  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>             |              |              |                 |              |                 |                                  |
| <b>Driftkostnader</b>                  |              |              |                 |              |                 |                                  |
| Reparationer                           | -161         | -400         | -300            | -500         | -500            | Budget baserat på uppg styrelsen |
| Underhåll                              | -2 937       | -754         | -950            | -6 390       | -6 390          | Tak och fasader enligt RC        |
| Fastighetsavgift och Fastighetsskatt   | -486         | -496         | -496            | -496         | -496            |                                  |
| Försäkringspremie                      | -118         | -117         | -123            | -125         | -125            | IF, 2% ökn                       |
| Kabel- och digital-TV                  | -162         | -162         | -167            | -170         | -170            | Com Hem, 2 % ökn                 |
| Trädgårdsskötsel                       | -20          | -13          | -6              | -6           | -6              | Budget baserat på prognos        |
| Bevakningskostnader                    | -42          | -43          | -45             | -46          | -46             | Securitas + 2%                   |
| Städning gemensamma utrymmen           | -8           | -22          | 0               | 0            | 0               |                                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster        | 0            | -2           | -2              | -2           | -2              |                                  |
| Snö- och halkbekämpning                | 0            | 0            | -10             | -10          | -10             | Flisupptagning                   |
| Förbrukningsmateriel                   | -79          | -50          | -35             | -40          | -40             |                                  |
| Fordons- och maskinkostnader           | -23          | -20          | -35             | -35          | -35             | Uppskattad prognos               |
| Vatten                                 | -289         | -326         | -290            | -296         | -296            | Prognos +2 %                     |
| El                                     | -110         | -110         | -110            | -112         | -112            | Prognos +2 %                     |
| Sopphantering                          | -201         | -197         | -204            | -216         | -216            | Prognos +6 %                     |
|  | -4 635       | -2 712       | -2 773          | -8 445       | -8 444          |                                  |



| Belopp i tkr   | Bokslut 2015  | Budget 2016   | Prognos 2016-12 | Budget 2017    | Likviditet 2017 | Kommentarer               |
|--|---------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| <b>Övriga externa kostnader</b>  |               |               |                 |                |                 |                           |
| Fritidsmedel   | -34           | -35           | -35             | -35            | -35             |                           |
| Förvaltningsarvode   | -140          | -141          | -145            | -148           | -148            | Enl avtal +2% index       |
| Lokalkostnader   | -19           | -1            | -1              | -1             | -1              |                           |
| IT-kostnader   | -7            | -7            | -7              | -7             | -7              |                           |
| Juridiska kostnader  | -1            | -1            | -1              | -1             | -1              |                           |
| Arvode, yrkesrevisorer   | -27           | -38           | -35             | -35            | -35             | -35 Adrian & partner      |
| Möteskostnader   | -1            | 0             | -15             | -15            | -15             |                           |
| Kontorsmateriel  | -3            | -3            | -35             | -10            | -10             | -10 Tryckn ÅR             |
| Telefon och porto  | 0             | -1            | -1              | -1             | -1              |                           |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter                                    | -1            | 0             | 0               | 0              | 0               |                           |
| Medlems- och föreningsavgifter   | -8            | -8            | -9              | -9             | -9              | -9 Bostadsrättsföreningen |
| Köpta tjänster   | -2            | 0             | 0               | 0              | 0               |                           |
| Konsultarvoden   | 0             | -9            | -5              | -5             | -5              |                           |
| Övriga externa kostnader   | -11           | -6            | -20             | -10            | -10             | -10 Diverse gåvor mm      |
|  | -255          | -250          | -308            | -276           | -276            |                           |
| <b>Personalkostnader</b>   |               |               |                 |                |                 |                           |
| Lön till fastighetsskötare   | -93           | -100          | -100            | -100           | -100            | -100 Enligt budget        |
| Styrelsearvode   | -150          | -150          | -150            | -155           | -155            | -155 Enligt budget        |
| Övriga ersättningar  | -4            | -10           | -9              | -9             | -9              |                           |
| Sociala kostnader  | -65           | -70           | -79             | -80            | -80             | -80 Baseras på utb lön    |
| Föreningsvald revisor  | -4            | -5            | -7              | -7             | -7              |                           |
|  | -317          | -335          | -345            | -351           | -351            |                           |
| <b>Av- och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningar</b> |               |               |                 |                |                 |                           |
| Byggnader  | -1 500        | -1 507        | -1 500          | -1 500         |                 | Rak enligt plan           |
| Markanläggningar   | -3            | 0             | -3              | -3             | -3 000          | Likv.=amortering          |
| Maskiner och inventarier   | -4            | 0             | -4              | -4             | 5 000           | Likv.= nytt lån           |
|  | -1 508        | -1 507        | -1 507          | -1 507         | 2 000           |                           |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>   | <b>-6 715</b> | <b>-4 804</b> | <b>-4 933</b>   | <b>-10 579</b> | <b>-7 071</b>   |                           |



| Belopp i tkr  | Bokslut 2015  | Budget 2016   | Prognos 2016-12 | Budget 2017   | Likviditet 2017 | Kommentarer                 |
|---|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                               |               |               |                 |               |                 |                             |
| <b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> |               |               |                 |               |                 |                             |
| Ränteintäkter bank                                      | 0             | 0             | 6               | 0             | 0               | Ingen överlikviditet        |
| Ränteintäkter från förvaltningskonto Swedbank           | 2             | 0             | 0               | 0             | 0               |                             |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via RB          | 13            | 15            | 2               | 0             | 0               |                             |
|   | 15            | 15            | 8               | 0             | 0               |                             |
| <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>       |               |               |                 |               |                 |                             |
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 894        | -1 430        | -1 395          | -1 458        | -1 458          | Nytt lån avseende underhåll |
| Övriga räntekostnader                                   | -1            | 0             | 0               | 0             | 0               |                             |
|   | -1 895        | -1 430        | -1 395          | -1 458        | -1 458          |                             |
|   | <b>-1 880</b> | <b>-1 415</b> | <b>-1 387</b>   | <b>-1 458</b> | <b>-1 458</b>   |                             |
| <b>ARETS RESULTAT FÖRE FOND FÖRÄNDRINGAR</b>            |               |               |                 |               |                 |                             |
|   | <b>405</b>    | <b>2 872</b>  | <b>2 771</b>    | <b>-2 749</b> | <b>759</b>      |                             |
| Avsättning till underhållsfond                          | 0             | -900          | -900            | -900          | -900            |                             |
| lanspråkstagande av underhållsfond                      | 0             | 754           | 950             | 3 475         |                 | UH-fond = 0                 |
| <b>ARETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRINGAR</b>           |               |               |                 |               |                 |                             |
|   | <b>405</b>    | <b>2 726</b>  | <b>2 821</b>    | <b>-174</b>   | <b>-141</b>     |                             |

#### KOMMENTARER

Årsavgifterna föreslås höjas med 4%

Reparationskostnader uppskattas utifrån styrelsens prognos

Driftkostnader är justerade med 2-5%.

Kostnader för avskrivningar är enligt plan.

Maskiner, inventarier och byggnader skrivs av enligt plan.

Räntekostnaderna är beräknade enligt Gällande villkor. Nytt lån baserat på 1,5 %  
Avsättning till yttre underhåll hämtar från föreningens underhållsplan. Styrelsen bör även undersöka om någon extra avsättning bör göras för kommande behov.