



HSB – där möjligheterna bor

BUDGET

2022-01-01 - 2022-12-31

Bella vista

SAMMANFATTNING

Budget är skapad med idag kända förutsättningar oktober 2021.

Underhåll och investeringar bygger på föreningens underhållsplan. Under den närmaste 10-årsperioden förekommer det underhåll/investeringar för ca 11,4 Mkr. För perioden 2032-2041 finns underhåll/investeringar om ca 22 Mkr. Den största posten är stambyte i A-hus som är 2038.

Underhåll/investeringar de kommande 10 åren är främst följande åtgärder: fläktaggregat, lägenhetsaggregat, takåtgärder, fasader och värmepumpar.

Räntorna är fortsatt låga. Ett lån har skrivits om per 2021-09-01 till en ränta på 0,84 %. Lånet är bundet fram till 2025-09-01. Den genomsnittliga räntekostnaden för samtliga lån är 0,96%

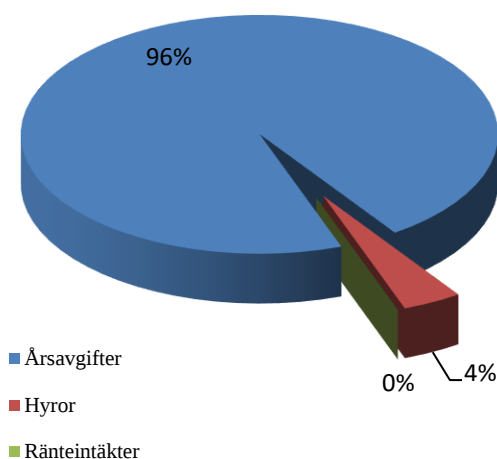
Avgiftssänkning gjordes 1 januari 2021 med 11 %.

År 2022 indikerar inget höjningsbehov. Det kommer att finnas höjningsbehov framåt i tiden för att täcka kostnadsökningar.

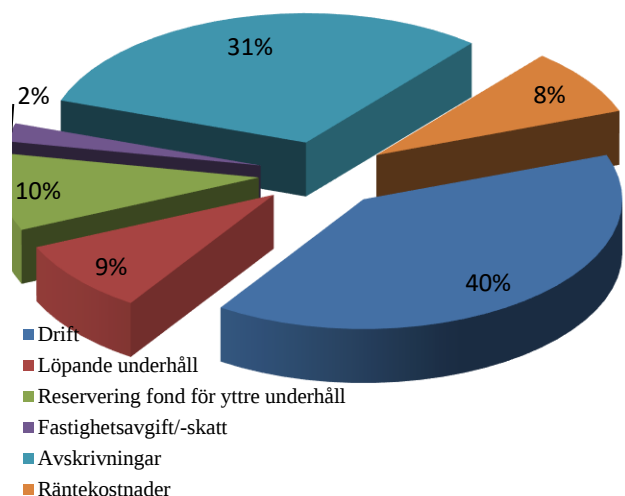
Låneskuld per kvm är ca 5 965 kr/år, om räntorna stiger med en procentenhet innebär det ökade räntekostnader med ca 250 000 kr och det motsvarar en ökning av årsavgiften med 8,6%

Det är budgeterat en högre elkostnad för 2022 vi har uppskattat det rörliga elpriset till 1,0 kr/kWh, högre under kvartal 1 och lägre kvartal 4, den totala kostnaden för el blir 1,96 kr/kWh vid ett rörligt elpris på 1,0 kr/kWh, förbrukningen är ca 300 000 kWh/år

Intäkter



Kostnader



1% intäkter motsvaras av

30 250 kr

1% kostnader motsvaras av

28 060 kr

Diagrammens procentsatser är avrundade till hela procent.

Bella vista

KOMMENTAR

Drift

Det är budgeterat med högre kostnader för el.

Det är inte räknat med någon fastighetsservice. Istället är det räknat med mer personalkostnader.

Löpande underhåll är budgeterat till 255 000 kr. Denna post kan variera mycket mellan åren.

Underhåll

I planen för de kommande 10 åren finns underhåll/investeringar för ca 10,8 Mkr.

För perioden 2032-2041 finns underhåll/investeringar om ca 30 Mkr. Den största posten är stambyte som är år 2039. För de poster som är investeringar kommer avskrivningskostnader att tillkomma dvs kostnaden fördelas ut jämt på den ekonomiska livslängden.

Lån, räntekostnad & amortering

Räntekostnaderna har minskat då omskrivning har skett till lägre räntor. Låneskuld per kvm är ca 5965 kr per år.

Om räntorna stiger med exv. en procentenhet innebär det ökade räntekostnader med ca 250 000 kr på befintlig låneskuld.

Övrigt

Föreningens hus är taxerade som hyreshus. Är alla fastigheter hyreshus eller kan det vara vissa som ska taxerade som småhus? I så fall kan det innebära högre fastighetskatt då den fasta avgiften per småhus är högre jämfört med hyreshus.

Om ev. avgiftsjustering ska göras från 1 januari vill vi ha besked senast den 20 november 2021.

Med Vänlig Hälsning
HSB Nordvästra Skåne
Birgitta Lewerin

ÅRSBUDGET 2022-01-01 - 2022-12-31

	Budgetförslag 2022	Budget 2021	Bokslut 2020
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter	2 903 000	2 903 000	3 261 444
Hyror	126 000	135 000	155 020
Hysesbortfall	-4 000	-4 000	-3 600
Övriga tjänster och intäkter	135 000	135 000	149 621
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	3 160 000	3 169 000	3 562 485
FASTIGHETSKOSTNADER			
El, värme, vatten, renhållning			
El	-425 000	-350 000	-354 145
Vatten/avlopp	-80 000	-65 000	-79 162
Renhållningsavgifter	-40 000	-35 000	-36 951
	-545 000	-450 000	-470 258
Övriga driftskostnader			
Fastighetsservice enligt avtal	0	0	-11 618
Fastighetsservice utöver avtal	0	-6 000	0
Försäkring	-63 000	-58 000	-53 944
Kommunikation	-150 000	-135 000	-145 461
Administrativ förvaltning enl avtal	-65 000	-65 000	-61 624
Övriga förvaltningskostnader	-90 000	-65 000	-86 501
Förenings- och medlemsverksamhet	-10 000	-15 000	-9 101
	-378 000	-344 000	-368 249
Löner och arvoden			
Löner	-110 000	-90 000	-106 000
Arvoden	-55 000	-48 000	-41 400
Sociala avgifter mm	-30 000	-42 000	-19 563
	-195 000	-180 000	-166 963
Summa driftskostnader	-1 118 000	-974 000	-1 005 470
Löpande underhåll	-255 000	-255 000	-213 693
Planerat underhåll	-82 000	-400 000	-20 767
Fastighetsavgift/-skatt	-64 000	-64 000	-63 586

ÅRSBUDGET 2022-01-01 - 2022-12-31

	Budgetförslag 2022	Budget 2021	Bokslut 2020
Av- och nedskrivningar			
Avskrivning byggnader	-860 000	-884 000	-907 072
Avskrivning maskiner/inventarier	-4 000	-5 000	-9 878
	-864 000	-889 000	-916 950
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	-2 383 000	-2 582 000	-2 220 466
Rörelseresultat	777 000	587 000	1 342 019
Resultat kortfristiga placeringar			
Resultat vid avyttring av kortfristig placering	0	0	72 341
	0	0	72 341
Räntekostnader			
Räntekostnader	-235 000	-271 000	-355 256
	-235 000	-271 000	-355 256
Resultat före skatt	542 000	316 000	1 059 104
Inkomstskatt	0	0	-15 481
Årets resultat	542 000	316 000	1 043 623
Reservering till fond för yttre underhåll	-270 000	-225 000	-245 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	82 000	400 000	20 767
Resultat efter disp av underhåll	354 000	491 000	819 390

PROLÅN - BUDGETSPECIFIKATION UPPLÅNING

BEFINTLIGA LÅN			
Konto	Text	Antal	Belopp
	Totalt antal lån	4	
	Räntekostnad befintliga Lån		235 115
	Räntekostnad eventuellt nya lån		0
8415	Tot räntekostnad lån		235 115
	Avgår, Befintliga Räntebidrag		0
	Räntebidrag eventuellt nya lån		0
8441	Totalt räntebidrag		0
	Ingående låneskuld	24 743 404	
	Amortering	-380 000	
	Extra amortering	0	
	Eventuell ny låneskuld	0	
	Amortering eventuellt nya lån	0	
	Utgående skuld		24 363 404

LÅNGIVARE	Ingående låneskuld	Ränta %	Bindning ränta	Ny ränta	Bindning lån	Ränte-kostnad	Ränte-bidrag	Amortering	Fastighet
Swedbank Hypotek AB	5 148 414	1,01	2028-09-25	1,01	2028-09-25	51 251	0	120 000	Mölle 13:120
Swedbank Hypotek AB	6 385 782	1,01	2027-08-25	1,01	2027-08-25	64 262	0	50 000	Mölle 13:120
Stadshypotek AB	7 569 208	1,19	2025-09-01	0,84	2022-01-01	62 825	0	180 000	Mölle 13:120
Swedbank Hypotek AB	5 640 000	1,01	2028-09-25	1,01	2028-09-25	56 777	0	30 000	Mölle 13:120
Summor	24 743 404					235 115	0	380 000	

INFORMATION OM BUDGET OCH 10-ÅRSPROGNOS

Budget och prognos är styrelsens planeringsverktyg för föreningens kortsiktiga och långsiktiga framtid. Budgeten avser det kommande årets intäkter och kostnader. Prognosen visar föreningens intäkter och kostnader över en tioårsperiod, men även likviditet, utveckling av yttre fonden samt det balanserade resultatet.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Arvode kan vara både styrelse-, revisors-, och vice-värdsarvode.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på 120 år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Fond för yttre underhåll, enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Inkomstskatt beräknas på kapitalinkomsterna men för en bostadsrättsförening som endast har ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet utgår ingen inkomstskatt.

Investeringar är åtgärder som anses värdehöjande för fastigheten t ex stambyte. Det kan finnas åtgärder i föreningens underhållsplan som kan anses vara

investeringar. Dessa bokas helt eller delvis som en tillgång i balansräkningen och skrivs av under ett antal år, t ex byte från trä- till aluminiumfönster.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t ex fasadrenovering.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Ränteintäkter är t ex intäktsräntor på bankmedel.

Räntekostnader är t ex räntekostnader på banklån.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Uttagsskatt betalar föreningen när egen personal utför vissa tjänster och det totala beloppet överstiger ett visst belopp.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt överlåtelseavtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.