

Budgetunderlag och Underhållsplan, år 2025-2044, Brf Öringen Halmstad

Följande framställning bygger på en uppdelning av perioden år 2025-2044 i fyra stycken 5-årstabeller (2025-2029, 2030-2034, 2035-2039 och 2040-2044).

I dessa tabeller ingår återkommande följande utgiftsposter, vars förklaringar och känslighetsanalys ser ut som följer:¹

Post **a-c** i tabellen nedan rymmer inga kända möjligheter till överraskningar under perioden: **a)** Fattar vi själva beslut om. **b)** Oförändrad sedan 2012. **c)** Fast avgift t.o.m. år 2025, då avtalstiden om 5 år löper ut (kvarstår dock som utgift under perioden som marginal för förnyad avgift).

Post **d** är budgeterat för att täcka mindre åtgärdsbehov som dyker upp och är baserat på ett schablonbelopp om 30 kr per kvm totalyta (bostäder + lokaler²) och som i vårt fall ger summan 15 000 (30 kr x ca 500 kvm), vilket ger en marginal för höjningar av övriga poster om 2000 kr/år under perioden och som historiskt (2018-2024) visat sig täcka våra behov med bred marginal.

Post **e** (Räntor) sjunker med lite drygt 1 200/år genom angiven amortering men kvarstår också under perioden för marginal till höjningar av övriga poster fram till lånets beräknade inlösen år 2040.

Post **f-i** under perioden bygger på redovisade utgifter för år 2024, avrundat uppåt till närmsta 1000-tal, vilket ger en uppskattad marginal för höjningar under ca 5 års tid, därefter måste posterna uppdateras i linje med aktuella belopp.

Post **j** avslutningsvis bygger på Skatteverkets takbelopp för fastighetsavgift enligt deklaration för inkomstår 2022 = 8 874 x 4 lgh = 35 496, avrundat uppåt till 37 000, vilket ger en uppskattad marginal för höjningar under ca 2-3 års tid, därefter måste beloppet uppdateras.

Löpande utgifter

a) Amorteringar = 56 000 kr/år	b) Företagskort = 1250 kr/år	c) Nätavgift fiber = 1500/år	d) Löpande underhåll = 15 000 kr/år	e) Räntor = 20 000/år
f) HEM (EI + VA) = 20 000/år	g) Renhållning = 7 500/år	h) Dina (försäkring) = 9 500/år	i) Revisor = 12 500/år	j) Fastighetsskatt = 37 000/år

¹ "Löpande utgifter" i fil "Brf Öringen Ekonomisk översikt 2025-2044". För detaljer om poster under "Planerat underhåll" i kommande 5-årstabeller, se fil "Avsättning YF 2025-2044".

² Enligt rekommendation och uträkningsmodell som vi hämtat från <http://www.borattupplysning.se>

Period 2025-2029

Kategori	2025	2026	2027	2028	2029
Ingående saldo + Medlemsavgifter					
Räntor	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Företagskort	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Fiber H-stadsnät	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Amortering	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000
Fastighetsavgift	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000
HEM (EI + VA)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Renhållning	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500
Dina	9 500	9 500	9 500	9 500	9 500
Revisor	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
Planerat underhåll	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Realiserat underhåll =>					
Löpande underhåll	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Realiserat löpande UH =>					
Summa kostnader:	<u>240 250</u>	<u>240 250</u>	240 250	240 250	240 250
<u>Utgående saldo:</u>					
[Kostnader real =>					
[Utg. saldo real =>					

Period 2030-2034

Kategori	2030	2031	2032	2033	2034
Ingående saldo + Medlemsavgifter					
Räntor	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Företagskort	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Fiber H-stadsnät	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Amortering	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000
Fastighetsavgift	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000
HEM (EI + VA)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Renhållning	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500
Dina	9 500	9 500	9 500	9 500	9 500
Revisor	12 500	12 500	12 500	12 500	12 500
Planerat underhåll	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Realiserat underhåll =>					
Löpande underhåll	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Realiserat löpande UH =>					
Summa kostnader:					
<u>Utgående saldo:</u>	240 250	240 250	240 250	240 250	240 250
[Kostnader real =>					
[Utg. saldo real =>					

Period 2035-2039

Kategori	2035	2036	2037	2038	2039
Ingående saldo + Medlemsavgifter					
Räntor	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Företagskort	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Fiber H-stadsnät	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Amortering	56 000	56 000	56 000	56 000	56 000
Fastighetsavgift	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000
HEM (EI + VA)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Renhållning	7 500	7 500	7 500	7 500	7 500
Dina	9 500	9 500	9 500	9 500	9 500
Revisor	14 500	14 500	14 500	14 500	14 500
Planerat underhåll	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Realiserat underhåll =>					
Löpande underhåll	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Realiserat löpande UH =>					
Summa kostnader:					
<u>Utgående saldo:</u>	237 250	237 250	237 250	237 250	237 250
[Kostnader real =>					
[Utg. saldo real =>					

Period 2040-2044

Kategori	2040	2041	2042	2043	2044
Ingående saldo + Medlemsavgifter					
Räntor	10 000	10 000	0	0	0
Företagskort	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Fiber H-stadsnät	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Amortering	56 000	14 081	0	0	0
Fastighetsavgift	37 000	37 000	37 000	37 000	37 000
HEM (EI + VA)	20 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Renhållning	7 500	12 000	12 000	12 000	12 000
Dina	9 500	10 000	10 000	10 000	10 000
Revisor	14 500	15 000	15 000	15 000	15 000
Planerat underhåll	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Realiserat underhåll =>					
Löpande underhåll	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Realiserat löpande UH =>					
Summa kostnader:					
<u>Utgående saldo:</u>	232 250	190 331	166 250	166 250	166 250
[Kostnader real =>					
[Utg. saldo real =>					

Förslag på hyresnivå för boende på bostadsrättsföreningen

Med hänsyn tagen till ovanstående budget och en trolig kostnadsökning generellt i samhället med 1-2 % årligen bör hyresnivån vara runt 240 000 kr årligen i närtid, med en uppräknings på ca 1 % årligen from 2028. Detta gäller under förutsättning att kostnadsökningar kan hållas på runt 1 %.

Bostadsrättsföreningen har en god ekonomisk status vid utgången av 2024. Eftersom bostadsrättsföreningen har 4 lika stora lägenheter bör hyresnivån vara följande

2025: 5 000 kr/månad och lägenhet

2026: 5 000 kr/månad och lägenhet

2027: 5 000 kr/ månad och lägenhet

Framtida kostnadsökningar kan göra att hyrorna får öka i snabbare takt.