

PLANERA BUDGETEN (webbkurs Bostadsratterna.se)

Utdrag ur kursen

Grund

Säkerställ att man får in rätt avgifter (de ska täcka löpande kostnader)
Resultaträkningen från året jämförs med föregående år.

Om man behöver sätta om lånen i dagsläget (2023) får man räkna med 4-5%.

Elkostnaderna har ökat kraftigt räkna med 8-10 %
3 % ökning av övriga kostnader.

En uppdaterad underhållsplan ska ligga till grund för budgeten för nästa år.

Resultaträkningen:

Intäkter minus kostnader blir resultat (avskrivningar är en kostnad men ingen utgift).

Balansräkningen:

Består av tillgångar (bank, kassa) och skulder (lån) och är en ögonblicksbild av det ekonomiska läget.

Om föreningen är högt belånad är det bättre att ha lånen placerade i flera lån

Om föreningen är lågt belånad är det bättre att ha ett lån.

Detta om man vill byta bank är det i dagsläget inte säkert att banken vill ta emot en förening med flera lån.

Bra fördelning av lån är att ha 2/3 bundet och 1/3 rörligt.

Avtal

Är vi nöjda med våra leverantörsavtal?

Tänk på att för lokaler är det 9 månaders uppsägningstid. Lokalavtal uppdateras med index, avgifter med beslutad %.

Underhållsplan

Beräknad hållbarhetstid:

The slide displays a 3D architectural rendering of a multi-story apartment building. Various parts of the building are labeled with arrows pointing to their respective components, each accompanied by an estimated lifespan in years. The labels are as follows:

- VENTILATIONS-FLÄKTAR 20-30 år
- TAKSÄKERHET 15-30 år
- YTTERTAK 25-50 år
- BALKONGER 20-40 år
- FÖNSTER 5-25 år
- FASAD 5-50 år
- HISSAR 20-40 år
- VATTEN & AVLOPP 50-60 år
- EL 30-50 år
- RADIATORER 50-100 år
- GOLV & INNERVÄGGAR (gemensamma utrymmen) 10-25 år
- STUPRÖR 20-50 år
- DRÄNERING 30-50 år
- ASFALT 15-35 år

Below the diagram, the text 'aterade kurser' is partially visible. At the bottom of the slide, there is a footer with the text: 'Hej, Ditt företag BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSENHILL (Åstons... Korsat Nvkoningskretsen...'

Till underhåll enligt plan ska man använda sparade medel och ta nya lån.

Årsavgifterna sätter man årligen genom att räkna ut:

- + Intäkter
 - Driftskostnader
 - Räntor
 - Amorteringar
 - Planerat underhåll
- = blir minus eller överskott.

Om styrelsen under året ser att inte årets budget räcker till får man höja avgifterna redan under året – inte behöva vänta till nästa stämma.

Betr nyckeltal

Sparande kr/kvm bör ligga på 200 – 300 kr/kvm

Lån - Ett högt värde på belåning är om man har över 10000 kr/kvm.

Yttre fonden

Hur fungerar den var en fråga som kom upp. Svaret blev att det är beslut på stämman som styr beloppet men att det endast är en bokföringsteknisk transaktion då man för om från fritt eget kapital till bundet eget kapital. MEN man ska ändå tänka att det är pengar.

Om man har rörligt lån så kan man betala av på lånen av medel från yttre fonden.

Fastighetsskatt

Skatten är 0,3 % av bostadsytans taxeringsvärde – man kan se beloppet på taxeringsbeviset.

Skaplig ekonomi

Räkna med att ha $\frac{1}{4}$ av årsavgifterna sittande på bankkontot.

Budget behöver påbörjas ca 3 mån innan bokslut.