



Budget utkast 2022

Brf Vapendragaren i Göteborg



BREDABLICK
FÖRVALTNING

Vi ser om ditt hus!

Räkenskapsår: 0101-1231
Regelverk: K2
Äkta / Oäkta: Äkta
Tomträtt: Nej

Budget upprättad av: Sara Wijkmark
Datum upprättad budget: 2021-09-21
Datum justerad budget: 2021-10-06
Datum för budgetmöte: 2021-10-05

Förslag på förändring av årsavgifter: 5% höjning av avgifterna
Antagen förändring av årsavgifter:
Medverkande:

Flerårsöversikt budget

	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Avgiftsförändring årsavgift	0,00%	-5,60%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	8,00%	8,00%
Årsavgifter per kvm	763	743	723	759	797	836	903	976
Reparationer per kvm	-241	-412	-122	-39	-40	-41	-42	-43
Driftskostnader per kvm	-267	-332	-410	-401	-411	-419	-428	-436
Övriga kostnader per kvm	-77	-47	-39	-44	-45	-45	-46	-47
Avskrivningar per kvm	-136	-136	-136	-136	-136	-136	-136	-136
Löpande avsättning per kvm	219	222	227	231	235	240	245	250
Räntekostnader per kvm	-73	-77	-76	-82	-101	-123	-164	-227
Utgående skuld per kvm	7 066	7 318	8 429	8 355	8 282	8 209	8 136	8 063
Utgående saldo kassa/bank	1 215 107	226 688	1 283 895	778 897	1 297 202	1 840 264	2 431 249	3 017 916
Långsiktigt hållbart resultat exklusive avskrivningar *	-342 626	-631 452	-309 413	15 382	24 685	34 442	68 365	49 047

* Det långsiktigt hållbara resultatet exklusive avskrivningar baserar sig på kassaflödet över tid (exklusive förändring av lån) där man för underhåll av fastigheten utgår från ett genomsnitt över hela fastighetens livslängd.



Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Årsavgifter	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Årsavgifter bostäder	2 320 440	2 258 838	2 197 236	2 307 098	Avser årsavgifter från 40 bostadsrättslägenheter. Senaste förändringen av avgifterna skedde 200701 då de sänktes med 5,6 %.
Summa	2 320 440	2 258 838	2 197 236	2 307 098	
Avgiftshöjning årsavgift bostad				5,00 %	
Årsavgifter per kvm	763	743	723	759	
Övriga intäkter	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Kommunikation, bredband och kabel-TV	0	61 680	123 360	123 360	Avser separat debitering för digital-tv, bredband och telefoni om 257 kr/mån/lgh from 200701. På fakturorna från Com Hem så står det att ni betalar för 39 lägenheter istället för 40 lägenheter.
Övriga intäkter	3 111	355 684	9 000	3 000	2021 avser andrahandsuthyrningsavgifter (7 556 kr) samt inbetalning från medlemmar som beställt extra nycklar (1 310 kr). 2020 avser andrahandsuthyrningsavgift (8 622 kr), intäktskorrigering (219 kr) samt en försäkringssättning som ej inkommit ännu (ca 317 000 kr). I förra årets budget så räknade vi med 0 kr framöver.
Summa	3 111	417 364	132 360	126 360	
Övriga förvaltningsintäkter	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Övriga förvaltningsintäkter	5 184	9 336	17 000	8 000	Avser överlåtelse-, pantsättnings- samt inkassointäkter (betalas av berörda medlemmar). Kostnaden som föreningen debiteras återfinns under "Övriga förvaltningskostnader".
Summa	5 184	9 336	17 000	8 000	
Summa intäkter	2 328 735	2 685 538	2 346 596	2 441 458	

Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Reparationer	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Reparation av gemensamma utrymmen, målning & tapetsering	0	0	-7 013	0	2021: Skrapat färg, spacklat och täckmålet på Arsenalsgatan 4E.
Reparation av gemensamma utrymmen, golv	0	-415 686	0	0	
Reparation av gemensamma utrymmen, tvättutrustning	-14 095	-6 501	0	0	
Reparation av gemensamma utrymmen, armaturer	0	-2 558	-1 569	0	2021: Åtgärdat lampor på utsidan.
Reparation av gemensamma utrymmen, dörrar, portar och lås	-11 473	-7 688	-14 226	0	2021: Byte av dörrstängararm, åtgärdat dörrstängare i dörren mellan gården och trapphus A, justering av grind, kodbyte på entrédörrar samt felsökning av trasig grind.
Reparation av gemensamma utrymmen, övrigt	0	-28 771	0	0	
Reparation av installationer, VA & sanitet	-18 279	-5 918	-61 809	0	2021: Boende saknar kallvatten och vattenläckan lokaliseras till gästtoaletten samt ventilbyte på tappvattenledning.
Reparation av installationer, värme	0	-7 373	-638	0	2021: Felsökning samt samordning med underentreprenör.
Reparation av installationer, ventilation	-11 644	-28 750	-23 838	0	2021: Byte av rökgasfläkt och varvtalsregulator samt en kreditfaktura från Climacare.
Reparation av installationer, tele/TV/porttelefon	0	-9 091	-6 709	0	2021: Service på porttelefon.
Reparation av installationer, hissar	-6 328	-16 273	-17 210	0	2021: Diverse reparationer via Kone.
Reparation av huskropp utvändigt, tak	0	-14 569	0	0	
Reparation av huskropp utvändigt, fönster	0	-25 840	-88 188	0	2021: Åtgärdat läckage genom glas och karm.
Reparation, övriga utgifter, vattenskador	-626 614	-685 363	-128 677	0	2021: Vattenläcka tak entré, vattenläcka i trapphus samt fuktskadad vägg på Arsenalsgatan 4C.
Reparation, övriga utgifter, skadedjur	-45 897	0	0	0	
Förväntat utfall	0	0	-20 000	-120 000	Avser uppskattade reparationskostnader.
Summa	-734 330	-1 254 380	-369 877	-120 000	
Reparationer per kvm	-241	-412	-122	-39	

Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Driftskostnader	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Fastighetsavgift/skatt	-55 079	-57 160	-58 360	-60 111	Avser fastighetsavgift som 2021 uppgår till 1 459 kr per lägenhet.
Fastighetsskötsel	-32 821	-22 979	-18 000	-18 360	- Avser gångbanerenhållning via Göteborgs Stad (ca 11 000 kr/år). - Fastighetsskötsel utöver avtal (ca 2 000 kr/år). - Löpande växtskötsel via Bellis (ca 4 000 kr/år). 2019 & 2020 avser även fastighetsskötsel via Pelle Ekblad.
Städning	-41 366	-61 939	-61 000	-62 220	Avser löpande städning av trapphus och tvättstuga via Ann-Christine Viklund EF (ca 60 000 kr/år). Avtal utökat med städning av tvättstuga jämfört med 2020 ca 12 000 kr extra. 2020 avser även fönsterputs utav Säklart (10 750 kr).
Vinterrenhållning	-750	0	0	0	Ingen löpande vinterrenhållning. 2019 halkbekämpning via Pelle Ekblad Fastighetsskötsel.
Serviceavtal	-139 243	-132 460	-153 000	-125 000	Avser löpande: - Serviceavtal avseende hiss via Kone ca 26 000 kr/år. - Klottersanering via Klotterjägarna ca 7 500 kr/år. - Skadedjursbekämpning via Anticimex ca 57 000 kr/år, från och med 2022 halveras denna kostnaden (26 692 kr/år) - Värmesystem via Egain ca 12 000 kr/år. - Entrémattor via Elis (tidigare Berendsen) ca 50 000 kr/år.
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-6 581	-10 739	-8 000	-9 000	2021 avser bl.a. inköp av batterier, stentvål, lysrör, sopsäckar samt cylinder till lås. Faktisk kostnad hittills i år 5 242 kr.
El	-48 883	-42 421	-59 000	-60 180	Elnät via Göteborg Energi ca 33 000 kr/år och elhandel via Bredablicks ramavtal med E.ON sedan 2016 ca 26 000 kr/år. Rörliga elpriset har varit betydligt högre 2021.
Uppvärmning	-256 633	-246 445	-287 000	-292 740	Avser fjärrvärme via Göteborg Energi.
Vatten och avlopp	-78 881	-86 607	-87 000	-97 875	Vatten och avlopp via Göteborgs Stad. Budgeterat med följande höjningar: 12,5%, 9%, 2%, 2%, 2%.
Försäkring	-15 476	-37 429	-77 444	-80 542	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa tom 2021-12-31 (74 859 kr). - Separat avtal för skadedjursförsäkring via Anticimex tom 2021-12-31 (2 585 kr).
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-16 396	-26 000	-26 520	Enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor har alla fastighetsägare det yttersta ansvaret för sitt brandskydd. 2021 avser årsöversyn via Presto (7 519 kr), bytt batterier i brandvarnare via Bredablick (3 027 kr), byte av trådlösa brandvarnare via SafeTeam (6 866 kr) samt årlig service av brandredskap via SafeTeam (8 428 kr).
Avgälder	-106 078	-114 466	-119 706	-120 000	Arsenalens Första samfällighetsförening 119 706 kr/år för 2021. Differens mellan år beror på avräkningar efter bokslut.
Kommunikation, bredband och kabel-TV	0	-60 247	-120 774	-123 189	Nytt avtal med Com Hem sedan 2020-07-01 avseende kabel-TV och bredband.
Kabel-TV	-25 924	-13 112	0	0	Kabel-TV via Com Hem tom 2020-06-30.
Arvode teknisk förvaltning	0	-81 877	-130 321	-132 927	Avser arvode till Bredablick för teknisk förvaltning, förvaltartjänst sedan 200501 och fastighetsskötsel sedan 200701.
Övriga driftskostnader	-5 692	-26 369	-41 000	-10 000	Avser löpande hissbesiktning via Bredablicks ramavtal med Dekra ca 1 800 kr/år. Inga övriga kostnader hittills under 2021. Enligt underhållsplan skall OVK göras under 2021, så budgeterar med 36 000 kr för detta.



Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Summa	-813 407	-1 010 645	-1 246 605	-1 218 664	
Driftskostnader per kvm	-267	-332	-410	-401	



Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Övriga kostnader	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Revisionsarvode	-11 706	-14 319	-16 616	-16 948	Avser arvode till Chris Carlsson på BDO, som enligt protokoll från årsstämman även valts om till nästa verksamhetsår.
Arvode ekonomisk förvaltning	-62 684	-63 624	-65 216	-66 520	Arvode till Bredablick för ekonomisk förvaltning.
Övriga förvaltningskostnader	-15 975	-21 329	-15 000	-13 500	Avser överlåtelse-, pantsättnings- samt inkassokostnader (betalas av berörda medlemmar). Intäkten som föreningen får in återfinns under "Övriga förvaltningsintäkter". Här läggs även kostnader för: - Kreditupplysningar (1 000 kr/år) - Föreningsstämmor (4 500 kr/år).
Övriga externa tjänster	-88 357	-31 222	-6 000	-10 000	Avser löpande kostnader för hemsidan ca 1 500 kr/år. 2020 avser kostnader till Sjövalla Byggservice för brandskyddsbeskrivning (18 719 kr) samt arvode till Sustend för projektledning (9 406 kr). 2019 avser projektledning via Bredablick Fastighetspartner (86 250 kr).
Övriga kostnader	-55 138	-11 469	-16 000	-26 000	Avser löpande: - Bankkostnader (3 000 kr/år). - Hyresavisering och porto (2 200 kr/år). - Avgifter till Bolagsverket (700 kr/år). - Medlemsavgift till Innerstaden Göteborg (2 500 kr/år tidigare betalat 16 800 kr/år). - Kostnader för styrelsemöten (0 kr hittills under 2021 tidigare år budgeterat med 5 500 kr/år). 2020 avser även hotellräkning på 6 255 kr samt bokningscylinder 319 kr.
Summa	-233 860	-141 962	-118 832	-132 968	
Övriga kostnader per kvm	-77	-47	-39	-44	



Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Personalkostnader	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Utbildning	-1 369	0	0	-2 000	Bredablick kommer att hålla ny styrelseutbildning i februari 2022.
Summa	-1 369	0	0	-2 000	
Skattekostnad	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Skattekostnad	0	0	0	0	Beskattas inte på föreningens resultat. Betalar istället fastighetsavgift.
Summa	0	0	0	0	
Planerat underhåll och investeringar	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Planerat underhåll	-385 405	-1 684 999	-2 700 000	-1 000 000	2021: - Utredning av låga luftmängder (50 000 kr). - Besiktning av tak (25 438 kr). - Fasadprojekt (1 267 500 kr). Uppskattad kostnad ca 2,6-2,7 miljoner. - Bygge av brandtrappa (63 183 kr). Budgeterar med ca 1 miljon 2022.
Investering i anläggningstillgångar			0	0	Inga åtgärder under budgetperioden ses som tillkommande funktioner som ska aktiveras och avskrivas. Åtgärderna kommer således att belasta årets resultat det år de genomförs (under Planerat underhåll).
Avskrivningar/nedskrivningar	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Avskrivningar	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771	Bokföringsmässiga avskrivningar. Föreningen följer K2-regelverket vilket innebär att majoriteten av underhållsåtgärderna kostnadsförs det år de genomförs och endast investeringar som medför en ny tillkommande funktion för fastigheten aktiveras på balansräkningen och belastar årets resultat genom årliga avskrivningar. Avskrivningarna vänds tillbaka i likviditetsbudgeten på sida 12 och resultatsammanställningen på sida 13 då de ej har någon likviditetspåverkan eller påverkar det långsiktigt hållbara resultatet och årsavgifterna.
Summa	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771	
Avskrivningar per kvm	-136	-136	-136	-136	



Specifikation	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Kommentarer
Förändring underhållsfond	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Ingående balans	0	279 595	0	0	Underhållsfonden är endast en bokföringsmässig fond och således inga pengar som finns på något bankkonto.
Löpande avsättning	665 000	675 000	689 000	702 000	Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan upprättad 2019 av Bredablick Fastighetspartner.
Extraavsättning	0	0	0	0	
Uttag	-385 405	-954 595	-689 000	-702 000	Motsvarar kostnaderna under Planerat underhåll med undantag för de år då tillräckligt med medel ej finns i fonden.
Utgående balans	279 595	0	0	0	
Löpande avsättning per kvm	219	222	227	231	
Finansiella intäkter och kostnader	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	61	99	199	0	Avser dröjsmålsränta från medlemmar.
Räntekostnader	-223 457	-232 871	-231 894	-250 444	Avser räntekostnader för föreningens lån. Se "Sammanställning lån" och "Utveckling räntekostnader".
Övriga finansiella kostnader	0	-2 231	0	0	
Summa	-223 396	-235 003	-231 695	-250 444	
Räntekostnader per kvm	-73	-77	-76	-82	



Låneinstitut	Ingående skuld	Förändring lån	Förändring lån (datum)	Löpande amortering	Utgående skuld	Ränta	Bundet till	Övrig information
Nordea 3978 87 23276	6 550 000	-6 500 000	2021-05-19	-50 000	0	1,40%	2021-05-19	
Nordea 3978 89 01522	6 550 000			-100 000	6 450 000	0,90%	2022-05-18	
Nordea 3979 82 37498	997 500			-10 000	987 500	0,87%	2022-07-25	Rörlig ränta, 3 månader
Nordea 3975 82 30972	0	2 600 000	2021-08-12	0	2 600 000	0,51%	2023-07-19	
Nordea 3979 82 71866	0	1 000 000	2021-01-29	0	1 000 000	0,83%	2024-01-17	Finns detta lån på annat konto?
Nordea 3978 89 77405	1 231 310			-12 380	1 218 930	0,95%	2025-06-18	
Nordea 3978 89 77413	6 925 000			0	6 925 000	0,95%	2025-06-18	
Nordea 3975 82 03053	0	6 500 000	2021-05-19	-50 000	6 450 000	0,99%	2026-05-20	
Summa lån	22 253 810	3 600 000		-222 380	25 631 430			

Kommentarer

Nya lån enligt villkorsbilagor 1 000 000 och 2 600 000 kr. Inbetalt på Handelsbanken 600 000 kr (210205) och 2 500 000 kr (210909).



Utveckling räntekostnader	Prognos 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Prognos rörlig ränta	1.20%	1.40%	1.80%	2.20%	2.70%	3.00%
Ingående skuld	22 253 810	25 631 430	25 409 050	25 186 670	24 964 290	24 741 910
Nya lån alternativt extraamortering lån	3 600 000	0	0	0	0	0
Löpande amortering	-222 380	-222 380	-222 380	-222 380	-222 380	-222 380
Utgående skuld	25 631 430	25 409 050	25 186 670	24 964 290	24 741 910	24 519 530
Genomsnittlig skuld under året	24 067 552	25 520 240	25 297 860	25 075 480	24 853 100	24 630 720
Utgående skuld per kvm	8 429	8 355	8 282	8 209	8 136	8 063
Uppskattad räntekostnad	231 894	250 444	306 580	373 078	498 094	690 929
Genomsnittlig ränta (%)	0,96 %	0,98 %	1,21 %	1,49 %	2,00 %	2,81 %

Kommentarer

I budgeten görs antagandet att lån som förfaller under budgetperioden placeras om till rörlig ränta utifrån ränteprognos.

Likviditetsbudget	Prognos 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Ingående saldo kassa och bank	226 688	1 283 895	778 897	1 297 202	1 840 264	2 431 249
Årets resultat	-2 735 184	-697 389	325 914	350 671	398 594	394 276
Avskrivningar/nedskrivningar	414 771	414 771	414 771	414 771	414 771	414 771
Investeringar i anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Nya lån alternativt extraamortering lån	3 600 000	0	0	0	0	0
Löpande amortering	-222 380	-222 380	-222 380	-222 380	-222 380	-222 380
Årets kassaflöde	1 057 207	-504 998	518 305	543 062	590 985	586 667
Utgående saldo kassa och bank	1 283 895	778 897	1 297 202	1 840 264	2 431 249	3 017 916

Kommentarer

Avskrivningar ingår i "Årets resultat" (belastar negativt) och vänds tillbaka i likviditetsbudgeten då de ej har någon likviditetspåverkan utan endast avser bokföringsmässiga kostnadsföringar av historiska investeringar.

Föreningen bör ha en kassa mellan 600 000 kr - 975 000 kr.

Saldo på Handelsbanken 2021-10-05: 1 689 431,43 kr



Resultatsammanställning	Utfall 2019	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Intäkter								
Förslag förändring årsavgift				5,00 %	5,00 %	5,00 %	8,00 %	8,00 %
Årsavgifter	2 320 440	2 258 838	2 197 236	2 307 098	2 422 453	2 543 575	2 747 061	2 966 826
Hysesintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	3 111	417 364	132 360	126 360	126 420	126 481	126 544	126 607
Övriga förvaltningsintäkter	5 184	9 336	17 000	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659
Summa intäkter	2 328 735	2 685 538	2 346 596	2 441 458	2 557 033	2 678 379	2 882 095	3 102 092
Kostnader								
Reparationer	-734 330	-1 254 380	-369 877	-120 000	-122 400	-124 848	-127 345	-129 892
Planerat underhåll	-385 405	-1 684 999	-2 700 000	-1 000 000	0	0	0	0
Driftskostnader	-813 407	-1 010 645	-1 246 605	-1 218 664	-1 249 700	-1 274 590	-1 300 062	-1 326 130
Övriga kostnader	-233 860	-141 962	-118 832	-132 968	-135 628	-138 340	-141 107	-143 929
Personalkostnader	-1 369	0	0	-2 000	-2 040	-2 081	-2 122	-2 165
Avskrivningar/nedskrivningar	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771	-414 771
Summa kostnader	-2 583 141	-4 506 757	-4 850 085	-2 888 403	-1 924 539	-1 954 630	-1 985 407	-2 016 887
Finansiella intäkter och kostnader								
Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter	61	99	199	0	0	0	0	0
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader	-223 457	-235 102	-231 894	-250 444	-306 580	-373 078	-498 094	-690 929
Summa finansiella intäkter och kostnader	-223 396	-235 003	-231 695	-250 444	-306 580	-373 078	-498 094	-690 929
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-477 802	-2 056 222	-2 735 184	-697 389	325 914	350 671	398 594	394 276
Löpande avsättning underhållsfond	-665 000	-675 000	-689 000	-702 000	-716 000	-731 000	-745 000	-760 000
Extraavsättning underhållsfond	0	0	0	0	0	0	0	0
Uttag underhållsfond	385 405	954 595	689 000	702 000	0	0	0	0
Summa förändring underhållsfond	-279 595	279 595	0	0	-716 000	-731 000	-745 000	-760 000
Återföring avskrivningar/nedskrivningar	414 771	414 771	414 771	414 771	414 771	414 771	414 771	414 771
Korrigerig planerat underhåll/uttag underhållsfond	0	730 404	2 011 000	298 000	0	0	0	0
Tillkommande avsättning K3 långsiktigt hållbar nivå	0	0	0	0	0	0	0	0
Långsiktigt hållbart resultat exklusive avskrivningar *	-342 626	-631 452	-309 413	15 382	24 685	34 442	68 365	49 047

* Det långsiktigt hållbara resultatet exklusive avskrivningar baserar sig på kassaflödet över tid (exklusive förändring av lån) där man för underhåll av fastigheten utgår från ett genomsnitt över hela fastighetens livslängd.

Beslut om förändrade avgifter/hyror

Typ av avgift/hyra _____

Startdatum _____

Förändring (% / kr) _____

Typ av avgift/hyra _____

Startdatum _____

Förändring (% / kr) _____

Typ av avgift/hyra _____

Startdatum _____

Förändring (% / kr) _____

Förändrade avgifter/hyror enligt ovan antages härmed av föreningens styrelse

Ort och datum _____

Underskrift firmatecknare _____

Namnförtydligande _____

Underskrift firmatecknare _____

Namnförtydligande _____