



FLERÅRSBUDGET



Flerårsbudget

Beskrivning



En flerårig ekonomisk planering som används för att se hur ekonomin utvecklar sig över 5år. Förändringar i lån och planerat underhåll under 5 års perioden är väsentlig information.

Syfte



Att stödja föreningen i sin ekonomiska planering då det kommer ske större förändringar i ekonomin och råder stor osäkerhet i ekonomin framåt år. Därav är det viktigt att planera intäkter och kostnader för att säkerställa att det finns ett sparande och likviditet över hela perioden. Flerårsbudgeten fungerar som ett bra verktyg som underlag för kommunikation till medlemmar om ekonomins förväntade utveckling och skapar trygghet hos styrelsen i vilka steg som behöver tas de närmaste åren.

Flerårsbudgeten beräknar ett resultat som säkerställer ett sparande enligt underhållsplan.

Antaganden

- Föreningen bör ha ett sparande enligt underhållsplanen
- Alla nya lån beräknas på kalkylränta
- Investeringslån beräknas på 2% amortering
- Lån som förfaller under perioden, räknas efter förfalldatum på kalkylränta
- Budgeten baseras på föregående års utfall samt prognosticerat utfall för året



	2025	2026	2027	2028	2029
Kalkylränta	3,15%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation, kostnader	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsjustering, hyresintäkter	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Extraamortering	0 kr	1 550 000 kr	1 900 000 kr	1 800 000 kr	1 800 000 kr
Planerade underhåll	9 656 000 kr	10 206 000 kr	833 000 kr	457 000 kr	0 kr
Nya lån	9 656 000 kr	10 206 000 kr	833 000 kr	457 000 kr	0 kr
Avgiftshöjningar	20%	10%	5%	0%	0%

Väsentliga nyckeltal



NYCKELTAL FLERÅRSBUDGET					
Med avgiftshöjning	2025	2026	2027	2028	2029
Avsättning till underhåll/kvm, kr	246	291	337	324	324
Kassa UB, kr	1 773 073	1 813 038	1 812 601	1 813 289	1 813 977
Skuldsättning per/kvm, kr	4 144	5 282	5 062	4 801	4 477
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta, kr	1 001	1 101	1 156	1 143	1 139
Utan avgiftshöjning	2025	2026	2027	2028	2029
Avsättning till underhåll/kvm, kr	90	41	34	34	37
Kassa UB, kr	650 161	-1 106 533	-3 274 190	-5 352 680	-7 407 520
Skuldsättning per/kvm, kr	4 144	5 282	5 062	4 801	4 477
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta, kr	834	834	834	834	834

Flerårsbudget

Brf Gästfriheten

Belopp i TSEK

Rörelseintäkter

	Utfall 2023	Prognos 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029
Intäkter, bostäder	251	251	256	261	267	272	277
Intäkter, lokaler	218	246	251	256	261	266	271
Intäkter P-platser	197	191	195	199	203	207	211
Bostadsrättsavgifter	5 615	5 615	6 737	7 411	7 782	7 694	7 670
Beräknad avgiftshöjning *			20,0%	10,0%	5,0%	-1,1%	-0,3%
Bredband/Kabel-TV	52	52	53	54	55	56	57
El	1	1	1	1	1	2	2
Värme	0	0	0	0	0	0	0
Vatten	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	79	51	37	37	37	37	37
Engångsintäkter	70	0	0	0	0	0	0

Summa rörelseintäkter	6 482	6 407	7 531	8 220	8 606	8 534	8 526
------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Fastighetsskötsel

Besiktning och service	-23	-297	-7	-7	-7	-7	-8
Snöskottning	-293	-147	-293	-299	-305	-311	-317
Sotning	0	0	0	0	0	0	0
Städning	-121	-125	-127	-130	-132	-135	-138
Fastighetsskötsel	-148	-168	-172	-175	-179	-182	-186
Trädgårdsarbete	-268	-269	-274	-280	-285	-291	-297
Reparationer	-284	-314	-359	-366	-373	-381	-388
Planerat underhåll	-25	-17 607	-9 656	-10 206	-833	-457	0

Summa Fastighetsskötsel	-1 163	-18 926	-10 888	-11 462	-2 114	-1 764	-1 333
--------------------------------	---------------	----------------	----------------	----------------	---------------	---------------	---------------

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Taxebunda kostnader							
El	-181	-169	-172	-176	-179	-183	-186
Uppvärmning	-1 162	-1 340	-1 195	-1 219	-1 243	-1 268	-1 294
Vatten	-270	-335	-376	-383	-391	-399	-407
Sophämtning	-207	-241	-270	-276	-281	-287	-293
Summa Taxebunda kostnader	-1 820	-2 085	-2 013	-2 053	-2 094	-2 136	-2 179
Övriga driftskostnader							
Bredband/Kabel-Tv	-170	-178	-182	-186	-189	-193	-197
Fastighetsförsäkringar	-112	-120	-123	-125	-127	-130	-133
Tomträttsavgälder	-468	-493	-517	-527	-538	-549	-560
Samfällighetskostnader	0	0	0	0	0	0	0
Tekniskförvaltning	-93	-99	-101	-104	-106	-108	-110
Fastighetsskatt	-192	-197	-200	-204	-208	-212	-217
Summa Övriga driftkostnader	-1 036	-1 088	-1 123	-1 146	-1 168	-1 192	-1 216
Summa driftkostnader	-4 019	-22 099	-14 024	-14 661	-5 377	-5 092	-4 728
Övriga externa kostnader							
Hyra lokal/P-plats	0	0	0	0	0	0	0
Telekom	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Förbrukningsmaterial/inventarier	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Juridik	-15	-20	-4	0	0	0	0
Förvaltning	-94	-109	-111	-113	-115	-118	-120
Övriga förvaltningskostnader	-29	-32	-30	-31	-32	-32	-33
Konsultkostnader	-19	-1	0	0	0	0	0
Revision	-33	-33	-34	-35	-36	-36	-37
Summa Övriga externa kostnader	-192	-199	-182	-182	-186	-189	-193

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Personalkostnader							
Styrelsearvoden	-294	3	-176	-180	-183	-187	-191
Lön	-2	0	2	2	2	2	2
Sociala avgifter	-94	0	-55	-56	-57	-58	-59
Övriga personalkostnader	0	0	0	0	0	0	0
Summa Personalkostnader	-390	3	-229	-233	-238	-243	-248
Resultat före avskrivningar	1 881	-15 888	-6 904	-6 856	2 805	3 010	3 358
Avskrivningar	-1 056	-1 056	-1 056	-1 056	-1 056	-1 056	-1 056
Summa rörelsekostnader	-5 657	-23 351	-15 490	-16 132	-6 856	-6 580	-6 224
Rörelseresultat							
Finansiella intäkter/kostnader							
Ränteintäkter och liknande	51	2	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande	-370	-624	-986	-1 262	-1 225	-1 143	-1 034
Summa Finansiella intäkter/kostnader	-319	-622	-986	-1 262	-1 225	-1 143	-1 034
Årets resultat	506	-17 566	-8 945	-9 174	525	811	1 268
Årets resultat	506	-17 566	-8 945	-9 174	525	811	1 268
+Avskrivningar	1 056	1 056	1 056	1 056	1 056	1 056	1 056
+Nya lån (Kassaflöde utan avgiftshöjning)			9 656 (643)	10 206	833	457	0
Kassaflöde innan amorteringar	1 562	-16 510	1 766	2 087	2 413	2 324	2 324
Amorteringar			-293	-2 047	-2 414	-2 323	-2 323
Kassaflöde			1 473	40	0	1	1

Lån och räntekostnader

Låneinstitut	Ränta	Lånsammanställning			Räntekostnader				
		Belopp	Amortering	Villkorsändring	2025	2026	2027	2028	2029
Swedbank	3,60%	6 000 000 kr		2028-05-10	216 000 kr	216 000 kr	216 000 kr	192 822 kr	180 000 kr
Swedbank	3,62%	6 600 000 kr		2029-05-11	238 920 kr	238 920 kr	238 920 kr	238 920 kr	212 686 kr
Swedbank	4,20%	7 660 409 kr	100 000 kr	2025-06-28	278 916 kr	225 687 kr	222 687 kr	219 687 kr	216 687 kr
Investeringar År 1-5	3,15%	21 152 000 kr	423 040 kr	2025-12-31	251 949 kr	585 597 kr	598 483 kr	599 673 kr	586 982 kr
Extraamorteringar		- kr	7 050 000 kr		- kr -	3 875 kr -	51 250 kr -	108 000 kr -	162 000 kr
Total		41 412 409 kr			985 785 kr	1 262 330 kr	1 224 840 kr	1 143 102 kr	1 034 355 kr

Likviditetsprognos

