



13 dec -12
Stockholm

Ekonomi för Bostadsrättsföreningen Isbrytaren 31

Föreningens situation

Föreningen har fortsatt en bra ekonomi med god soliditet och likvida medel. Preliminärt resultat för 2012 visar på att vi är i balans mellan våra årliga kostnader och intäkter. Både räntor för rörliga och fasta lån är nu relativt låga, vilket gör att vi kunnat binda delar av våra lån på olika löptider för att ha en stabilitet i föreningens räntekostnader. Med detta som grund har vi nu lagt en budget i balans för 2013.

Löpande underhåll och planerat underhåll

Vår uppdaterade underhållsplan visar på ca 106 000 kr i planerat underhåll per år under en 10 års period, där en stor kostnad är planerad 2015 om ca 400 000 kr i samband med en planerad fasadrenovering mot bakgården. Den exakta kostnaden för det planerade underhållet kommer naturligtvis att variera från år till år men vi kommer att sprida kostnaderna jämnt över en 10 års period.

Fastighetslån och amortering

Vi har valt att dela upp våra fastighetslån i tre lika stora delar, och binda 2 av dem på olika tider medan den tredje delen är rörlig. Detta gör vi för att sprida riskerna.

Under 2012 amorterade vi med 50.000kr på våra fastighetslån. Den ständiga frågan är om föreningen ska amortera i överhuvudtaget eller om pengarna ska användas för att bygga upp kapital inför planerat underhåll/ny investeringar eller sänka årsavgifterna istället. Vi har valt att amortera i syfte minska våra fastighetslån på sikt.

Investeringar

Vi har inte budgeterat för några nya investeringar under 2013. Men vår inriktning är att använda eget kapital för att bygga nytt cykelförråd och rusta upp vår trädgård för en kostnad på ca 60.000–65.000kr.

Årsavgifter

Enligt våra stadgar ska årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder (reperationsfond). Med det som bakgrund och den våra bedömda kostnader samt den osäkra räntemarkanden kommer vi att bibehålla nuvarande årsavgifter.

Budget 2013

Budgeten för 2013 kommer att ge ett negativt resultat på -224000 kr vilket motsvarar vår hela avskrivning av byggnad och inventarier. Avskrivningar är bokföringsmässig åtgärd som måste genomföras enligt lag och våra stadgar, detta återspeglar inte marknadsvärdet på fastigheten. Om denna post räknas bort så är vår budget för 2013 i balans.

Sammanfattning av budget 2013

	2013
Intäkter	
Hysesintäkter	55 000
Årsavgifter	1 066 000
Kostnader	
Löpande underhåll	- 73 000
Planerat underhåll	-106 520
Räntekostnader	-205 000
Fjärrvärme	-225 000
Kostnader*	- 476 244
Avskrivningar	-224 000
Amorteringar	-35 236
<hr/>	
Resultat efter avsättning till yttre reparationsfond	-224 000 kr

* Fastighets- och förvaltningskostnader som inte redovisas i övriga poster.