



**2022 – 7 år sen inflyttning.....**

# Styrelsens genomgång



- ❖ Året som gått – avvikelser från ekonomisk prognos
- ❖ Framtida underhåll och kostnadsutveckling
- ❖ Ny ekonomisk prognos – ingen policyförändring
- ❖ Lite fakta kring ”Värme och el”

# Avvikelser från ekonomisk prognos



Nedan negativa avvikelser hanterades genom minskning av amortering på lån (avser andelstal 1).

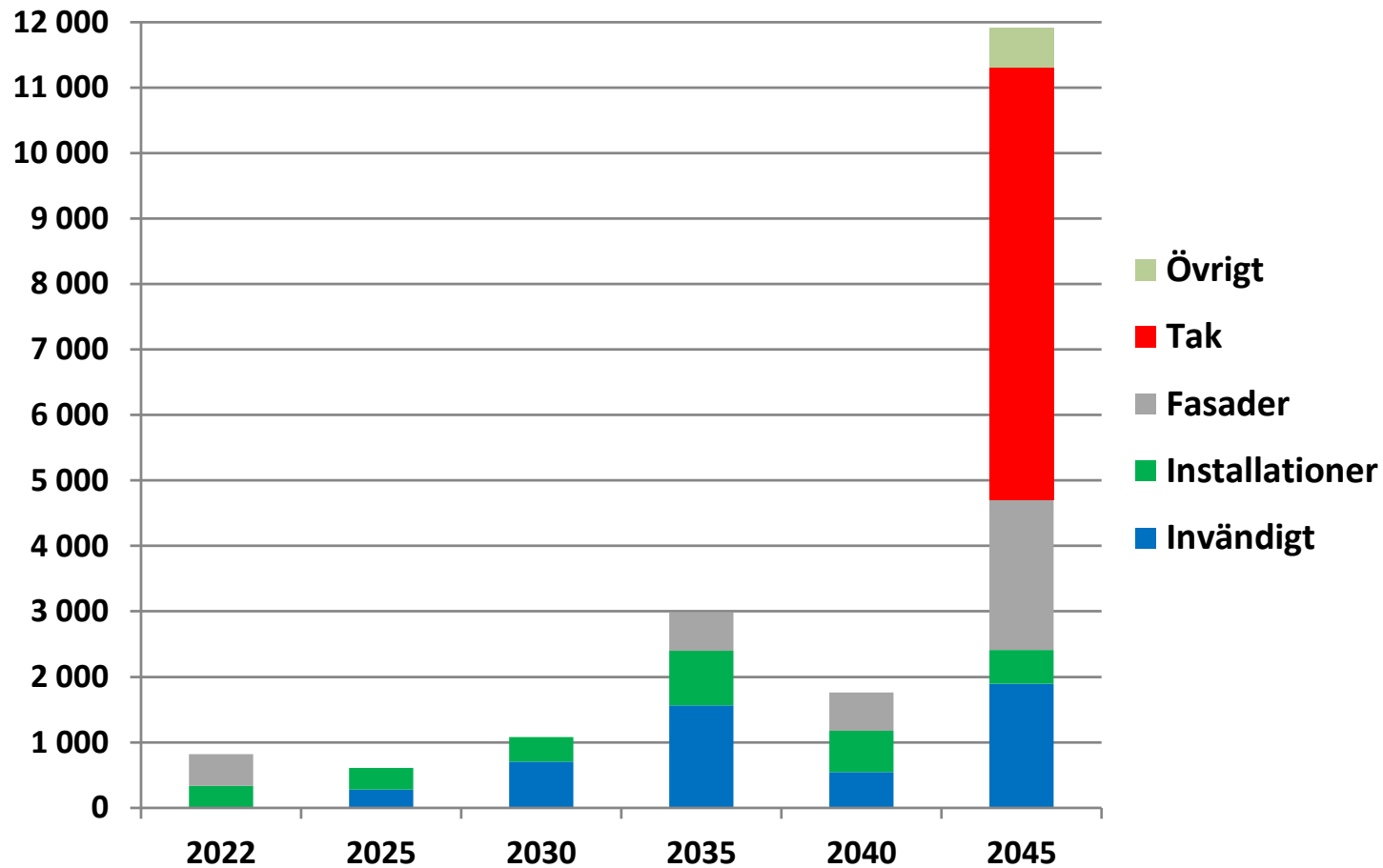
Positiva avvikelser i form av frivillig inbetalning andelstal 2 går direkt till amortering (avser andelstal 2)

- Skalskyddsåtgärder inkluderande nytt låssystem (Iloq), var ej inplanerat och kostade drygt 600 Tkr.
- Hisshaveriet Warfvinges väg 23 kostade närmare 300 Tkr.
- Periodisering av slutavräkning medlemsel belastar resultatet med ca 300 Tkr (tillgodoförs motsvarande under 2022)
- Frivilliga inbetalningar om andelstal 2 på nominellt 1 000 Tkr.

# Uppdaterad underhållsplan



Underhållsplan Västermalms Atrium (Tkr)

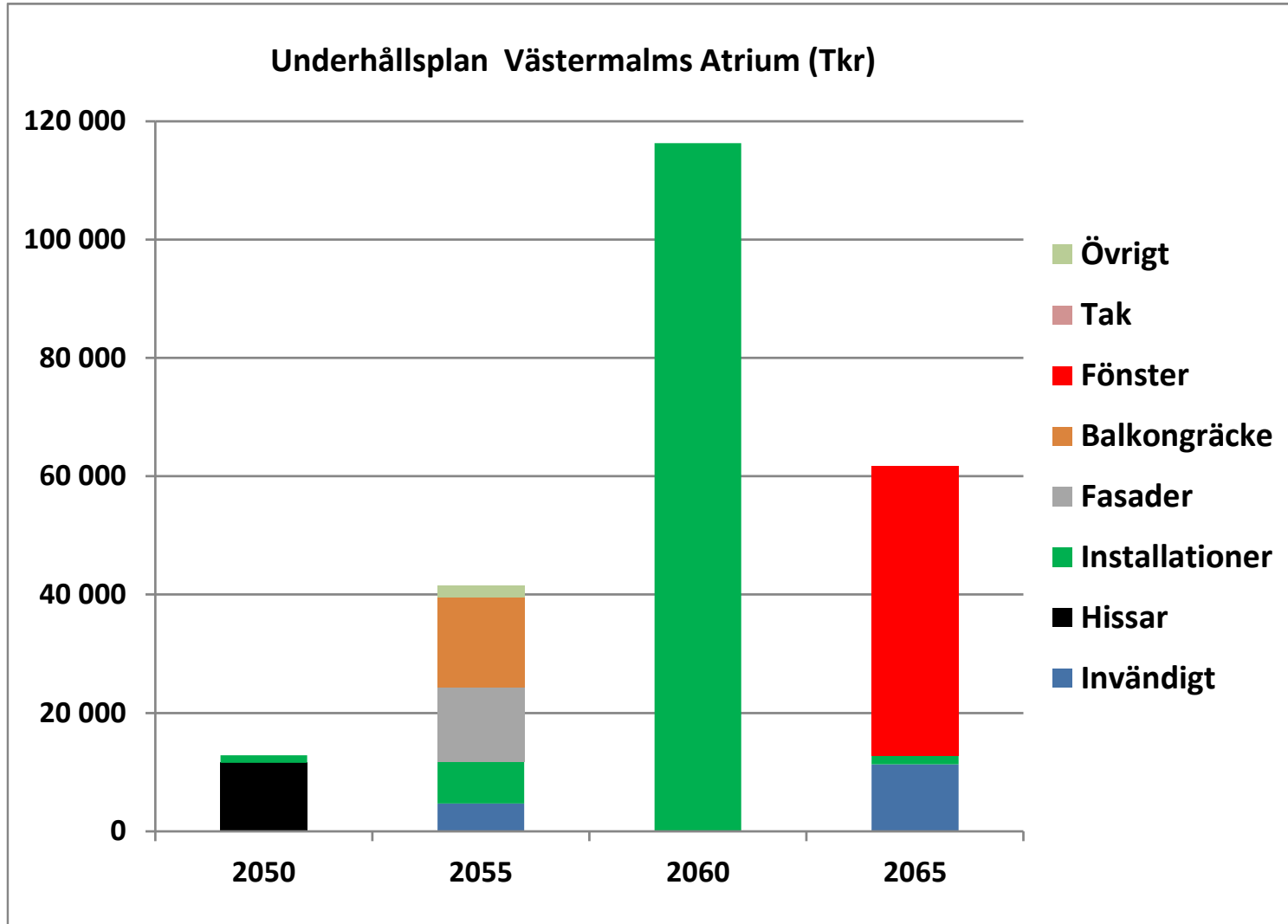


Dagens penningvärde

2045

63%

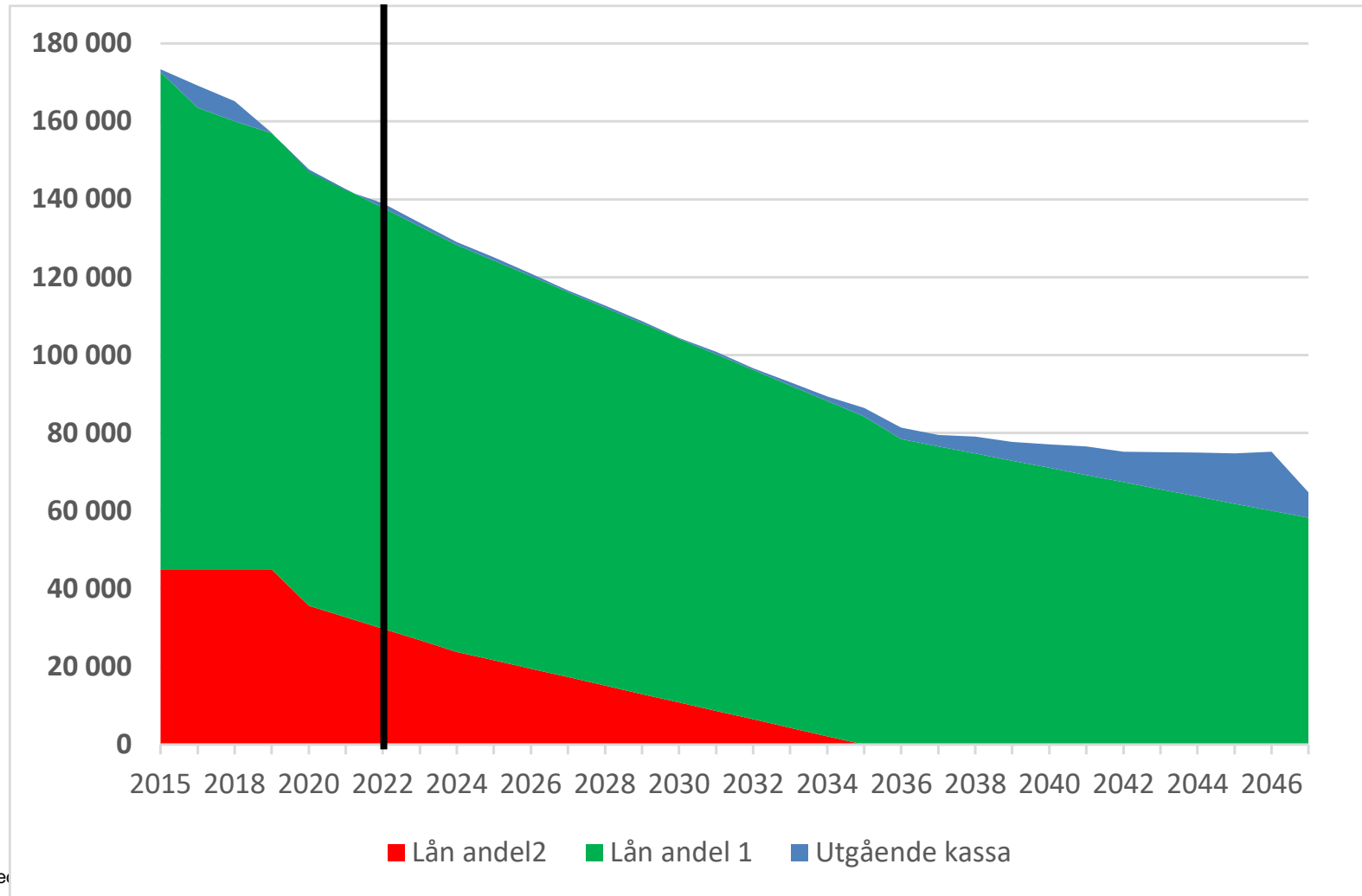
# Uppdaterad underhållsplan



## Dagens penningvärde

2045	63%
2050	57%
2055	52%
2060	47%
2065	43%

# Nuvarande avgifts- och finanspolicy klarar underhållsplanen långsiktigt



# Vägen till låga avgifter och högre värdering



1. Äga marken – ingen tomträtt!
2. Stora och stabila lokalintäkter!
3. Låg belåning!
4. Låga energi- och underhållskostnader

# Långtidsprognosen april 2022

	Ek.plan												
Låneränta	4,40%	1,38%	1,45%	1,44%	1,39%	0,71%	0,59%	0,63%	0,76%	1,06%	2,50%	2,75%	3,00%
Snittavgift per m2	648	563	534	520	515	464	461	464	469	483	576	586	594
Höjning pga drift	0%	0,0%	0,0%	-4,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	19,8%	2,0%	2,0%
Inflation	2,0%	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Årsavgifter	7 926	6 881	6 068	6 360	6 300	5 675	5 639	5 678	5 741	5 907	7 046	7 161	7 265
Hyror lokaler	2 685	2 586	2 703	2 823	2 724	2 755	2 783	2 839	2 895	2 953	3 012	3 073	3 134
Garage	1 848	1 336	1 336	1 364	1 501	1 561	1 616	1 648	1 681	1 715	1 749	1 784	1 820
Övrigt	0	92	241	149	85	249	106	208	108	110	112	115	117
Räntenetto	-7 700	-2 395	-2 429	-2 348	-2 232	-1 123	-868	-907	-1 050	-1 415	-3 213	-3 426	-3 619
<b>Sum nettointäkt</b>	<b>4 759</b>	<b>8 500</b>	<b>7 919</b>	<b>8 348</b>	<b>8 378</b>	<b>9 117</b>	<b>9 276</b>	<b>9 467</b>	<b>9 375</b>	<b>9 270</b>	<b>8 707</b>	<b>8 707</b>	<b>8 717</b>
Taxe bu. kostn	700	928	1 031	1 367	791	1 172	1 549	1 060	1 170	1 193	1 217	1 242	1 266
Värme	848	787	524	482	498	475	499	520	530	541	552	563	574
Övrig drift	2 547	2 328	3 042	3 289	2 816	2 908	3 441	2 477	2 823	2 835	2 891	2 905	2 941
<b>Driftskostnader</b>	<b>4 095</b>	<b>4 043</b>	<b>4 597</b>	<b>5 138</b>	<b>4 105</b>	<b>4 555</b>	<b>5 489</b>	<b>4 057</b>	<b>4 523</b>	<b>4 569</b>	<b>4 660</b>	<b>4 709</b>	<b>4 781</b>
Planerat underhåll	0	198	471	287	633	1 976	650	816	0	174	439	0	0
<b>Driftsres ink räntor</b>	<b>664</b>	<b>4 259</b>	<b>2 851</b>	<b>2 923</b>	<b>3 640</b>	<b>2 586</b>	<b>3 137</b>	<b>4 593</b>	<b>4 852</b>	<b>4 527</b>	<b>3 608</b>	<b>3 997</b>	<b>3 936</b>
Avskrivningar	5 686	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692	4 692
<b>Resultat</b>	<b>-5 022</b>	<b>-433</b>	<b>-1 842</b>	<b>-1 769</b>	<b>-1 052</b>	<b>-2 106</b>	<b>-1 555</b>	<b>-99</b>	<b>160</b>	<b>-165</b>	<b>-1 084</b>	<b>-695</b>	<b>-756</b>
Ändring KS/KF	0	-490	3 894	200	307	-205	-686	100	0	0	0	0	0
Amortering	300	5 200	4 000	3 500	3 000	9 000	5 000	5 000	4 734	4 734	3 947	3 947	3 947
<b>Kassaflöde</b>	<b>364</b>	<b>-451</b>	<b>-5 043</b>	<b>-777</b>	<b>333</b>	<b>1 491</b>	<b>-215</b>	<b>413</b>	<b>118</b>	<b>-207</b>	<b>-339</b>	<b>50</b>	<b>-11</b>
Ingående kassa	664	5 636	5 185	141	-636	-303	1 188	973	1 386	1 505	1 298	958	1 008
Uttestående lån	<b>172 700</b>	167 500	163 500	160 000	157 000	148 000	143 000	138 001	133 267	128 533	124 586	120 639	116 692



# Jämförelser med våra grannföreningar (rött för tomträtter)



Årsavgifter 2020			
Brf	Tkr	per kvm	
Gladan	10 389	739	
LHT 1-2	6 735	692	
L-hagens allé	4 381	683	
Jublet	12 962	649	
L-hagens backe	5 546	617	
Glädjen	4 440	600	
Poeten	7 011	575	
LHT 6	2 819	538	
Gåspennan	7 213	537	
V-malm-terrass	10 067	512	
LHT 3	9 321	511	
Lycksaligheten	2 544	502	
Välbehaget	9 374	486	
<b>V-malm Atrium</b>	<b>5 650</b>	<b>462</b>	
<b>Snitt</b>		<b>579</b>	

Lån 2020			
Brf	Tkr	per kvm	
Gladan	292 649	20 818	
V-malm-terrass	238 430	12 130	
<b>V-malm Atrium</b>	<b>148 000</b>	<b>12 103</b>	
Jublet	212 250	10 624	
Gåspennan	142 029	10 572	
Poeten	103 000	8 445	
Välbehaget	158 000	8 200	
LHT 1-2	79 466	8 160	
L-hagens backe	72 279	8 037	
LHT 3	138 825	7 612	
Lycksaligheten	29 254	5 768	
L-hagens allé	41 082	5 403	
Glädjen	39 252	5 304	
LHT 6	0	0	
<b>Snitt</b>		<b>8 798</b>	

- 9 lägenheter har 675-850 kr/kvm
- 42 lägenheter har 210-260 kr/kvm
- Övriga 114 lägenheter har 350-550 kr/kvm
- Om alla betalar in andelstal 2 minskar lånen till 8 995 kr/kvm

# Förväntad avgiftsnivå 2025 givet räntenivå om 2,50-3,00%



Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm			Räkneexempel på 4:a 97 kvm			
0	143 000	286 000	Andelstal 2 i kronor	0	286 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,889%	Andelstal 2
<b>1 052</b>	<b>2 141</b>	<b>3 232</b>	<b>Avgift 2024</b>	<b>1 959</b>	<b>4 138</b>	<b>Avgift 2024</b>
0	298	596	Räntekostn Andel 2	0	596	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2	0	2 000	Amort. Andel 2
274	274	274	Höjn andel 1	510	319	Höjn andel 1
<b>1 326</b>	<b>2 623</b>	<b>3 922</b>	<b>Avgift 2025</b>	<b>2 469</b>	<b>4 874</b>	<b>Avgift 2025</b>
<b>26%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>	<b>Ändr %</b>	<b>26%</b>	<b>18%</b>	<b>Ändr %</b>
<b>-49%</b>			<b>Ändr % inbet</b>	<b>-49%</b>		<b>Ändr % inbet</b>
346	684	1 023	Avgift per kvm	305	603	Avgift per kvm
19	53	8	Antal 2:or totalt	0	15	Antal 4:or
Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm			Räkneexempel på 5:a 116 kvm			
0	214 500	429 000	Andelstal 2 i kronor	0	286 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,667%	1,333%	Andelstal 2	0,000%	0,889%	Andelstal 2
<b>1 768</b>	<b>3 403</b>	<b>5 035</b>	<b>Avgift 2024</b>	<b>2 304</b>	<b>4 483</b>	<b>Avgift 2024</b>
0	447	894	Räntekostn Andel 2	0	596	Räntekostn Andel 2
0	1 501	2 999	Amort. Andel 2	0	2 000	Amort. Andel 2
461	461	461	Höjn andel 1	601	601	Höjn andel 1
<b>2 229</b>	<b>4 177</b>	<b>6 122</b>	<b>Avgift 2025</b>	<b>2 905</b>	<b>5 501</b>	<b>Avgift 2025</b>
<b>26%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>	<b>Ändr %</b>	<b>26%</b>	<b>23%</b>	<b>Ändr %</b>
<b>-47%</b>			<b>Ändr % inbet</b>	<b>-47%</b>		<b>Ändr % inbet</b>
309	579	849	Avgift per kvm	299	567	Avgift per kvm
14	35	1	Antal 3/4:or totalt	9	18	Antal 5:or totalt

# Frivillig kapitalinsats



- 45 Mkr från början – nu återstår drygt 30 Mkr – nedamorterat till 0 kr år 2036.
- Prognos frivillig inbetalning 2022 > 1 Mkr
- Möjligt att betala in månaden innan nästkommande kvartalsskifte (maj, aug, nov, feb)
- Avgiftsminskning vid inbetalning motsvarar för närvarande 7,4% av inbetalt belopp

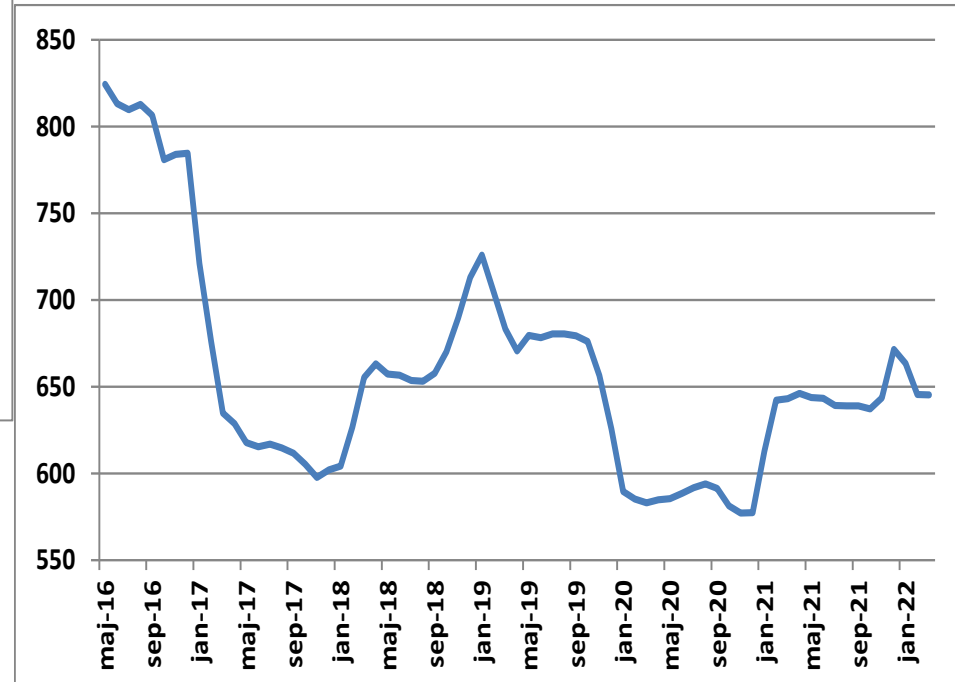
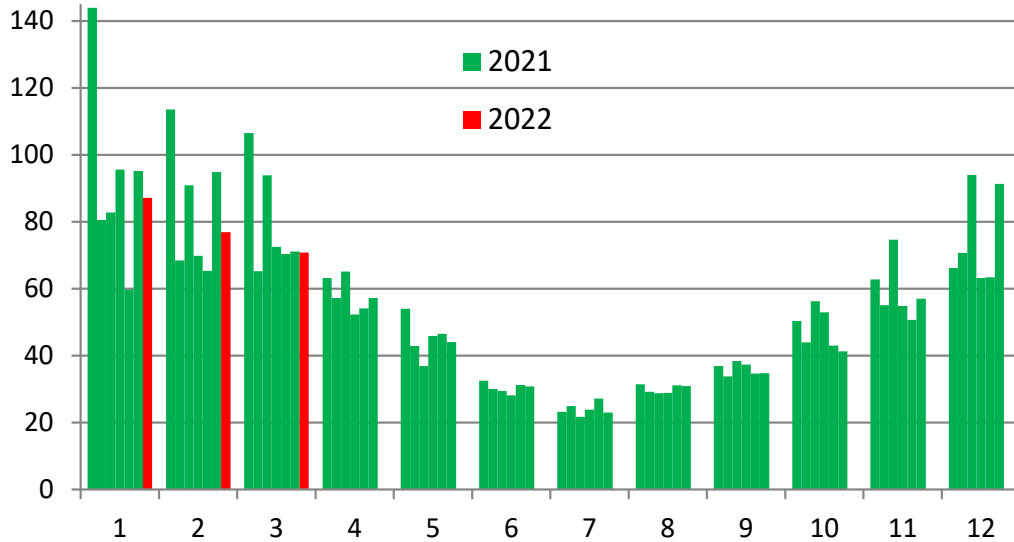


**Lite fakta kring värme och el...**

# Fjärrvärme



Fjärrvärme V-malm Atrium (mwh) 2016-

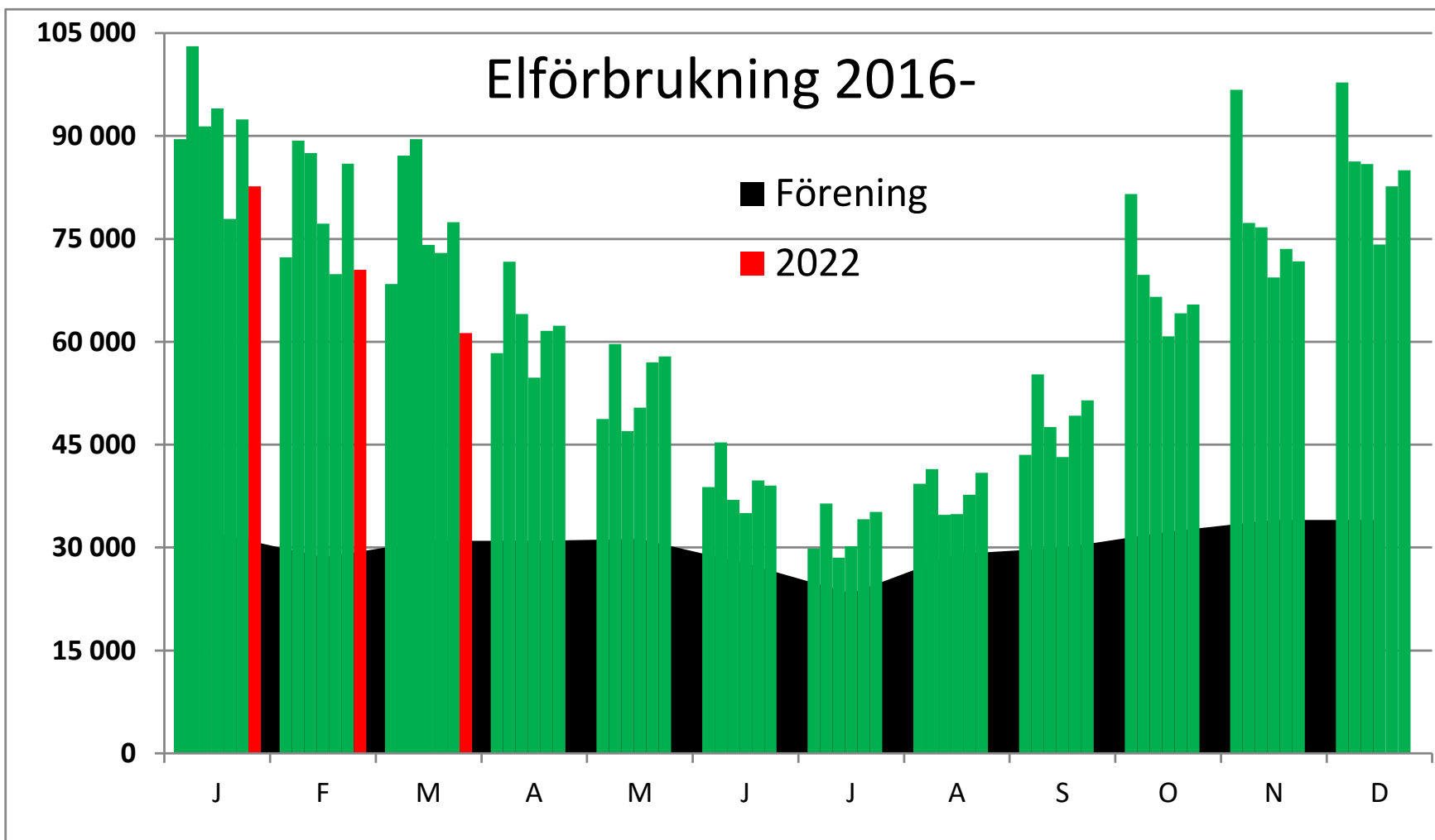


# Fjärrvärme – jämförelse med våra grannföreningar



Värmekostnad 2020			
Brf		Tkr	per kvm
LHT 6		527	101
LHT 1-2		926	95
Glädjen		632	85
Välbehaget		977	80
Gåspennan		957	71
LHT 3		1 250	69
Lycksaligheten		336	66
Poeten		733	60
L-hagens backe		528	59
V-malm-terrass		1 013	52
L-hagens allé		336	52
Jublet		1 062	51
Gladan		603	43
<b>V-malm Atrium</b>		<b>499</b>	<b>41</b>
Snitt			66

# Föreningens och enskild medlems elkostnad



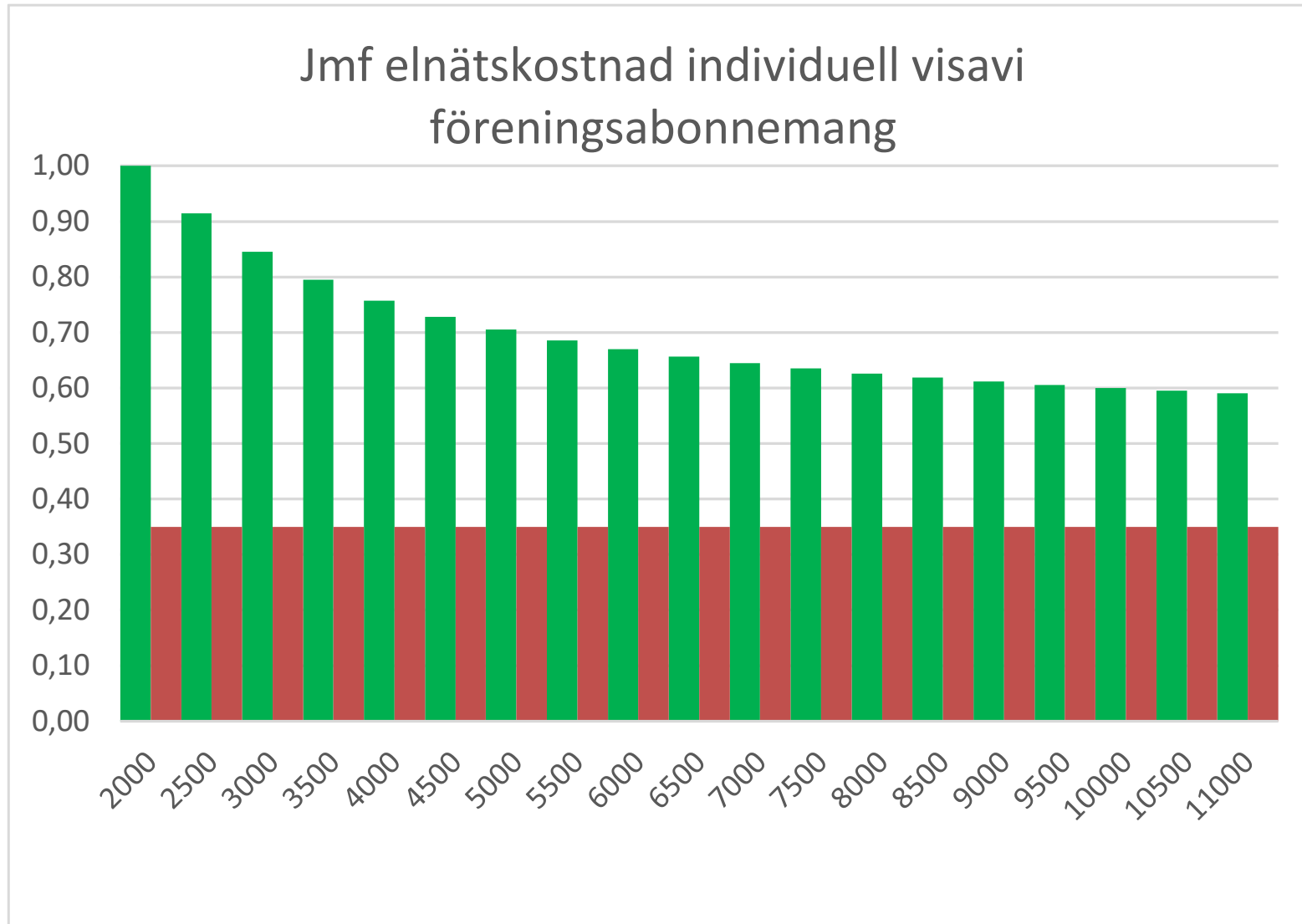
# Om elpriset var 0,00 kr.....



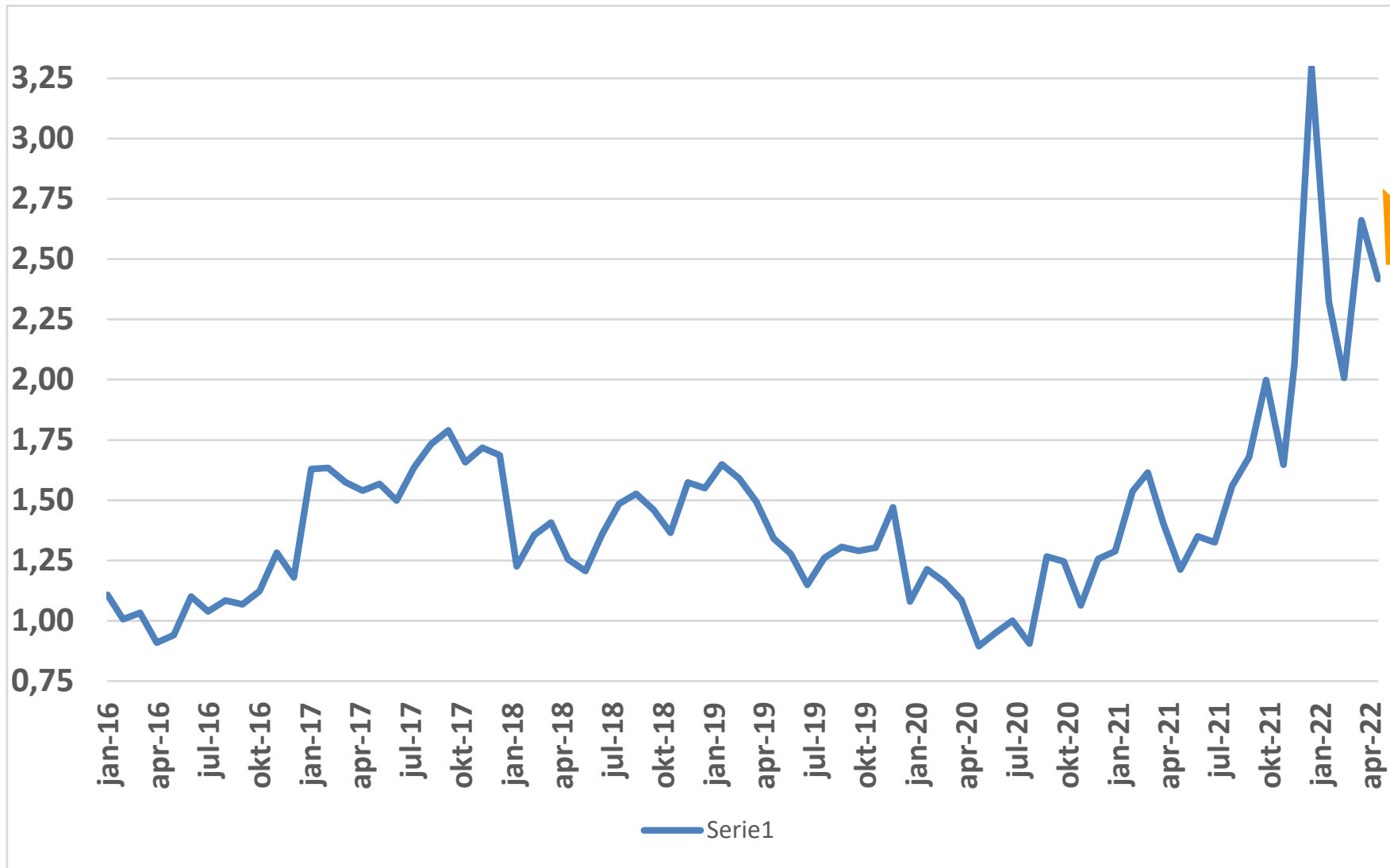
2022-03-31		
pris angett som ören	Brf V-malm A	Individuellt
Snittårsförbrukn/lägenhet	4 635	4 635
Rörligt pris brf (Fortum)	<b>0</b>	
Rörligt pris ind Fortum		<b>0</b>
Påslag	1,7	5,9
Inköpsavg + Elcertifikat	1,4	9,7
Fasta avgifter		7,3
Rabatt 12 mån		-7,3
Moms	0,78	3,90
<b>Summa elhandel</b>	<b>3,88</b>	<b>19,50</b>
<b>Elnätskostnad Ellevio</b>	<b>35,00</b>	<b>72,15</b>
<b>Energiskatt ink moms</b>	<b>45,00</b>	<b>45,00</b>
<b>Summa kostnad per kwh</b>	<b>84</b>	<b>137</b>



# Värdet av föreningsabonnemanget gynnar mindre lägenheter/småförbrukare....



# Föreningens elprisutveckling..



# Elförbrukare.....



Beräkning elförbrukning (Kwh) per lägenhet/år			
	Min	Medel	Max
Kyl/frys	200	300	400
Spis/Ugn	400	700	1 000
Tvätt/Tork	300	800	1 300
Golvvärme	0	500	2 000
Tillsatsvärme	0	2 000	8 000
Övrigt	400	600	800
Summa	1 300	4 900	13 500
per månad	108	408	1 125



# Appendixbilder