



2024 – 9 år sedan inflyttning

# Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

- ❖ Året som gått – väsentliga händelser och avvikelseanalys ekonomisk och finansiell prognos.
- ❖ Framtida underhåll – El/värme-förbrukning
- ❖ Avgiftsjämförelse grannföreningar
- ❖ Uppdaterad ekonomisk prognos – hantering av ränteomsättningen
- ❖ *Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....*

# Väsentliga händelser

- ❖ **Installation av LED-belysning reducerar elförbrukning än mer än förväntat – nästan 90 000 kwh/år jämfört med bedömda 65 000 kwh/år – ger årsbesparing på ca 180 000 kr.**
- ❖ **Omförhandlat avtalet med KTC (mätning/avläsning förbrukning inkl IMD), medförande en årlig besparing om ca 80 000 kr.**
- ❖ **Beslutat om reducering av amorteringstakten för andelstal 1 2024-2028 i syfte att dämpa avgiftsökningar, utan att ge avkall på minsta totala amorteringsnivå.**
- ❖ **Bundit elpriset 2024 till 90%, 2025 till 70% och 2026 50%.**
- ❖ **Beställt pergola enligt stämmobeslut – leverans maj-juni 2024.**

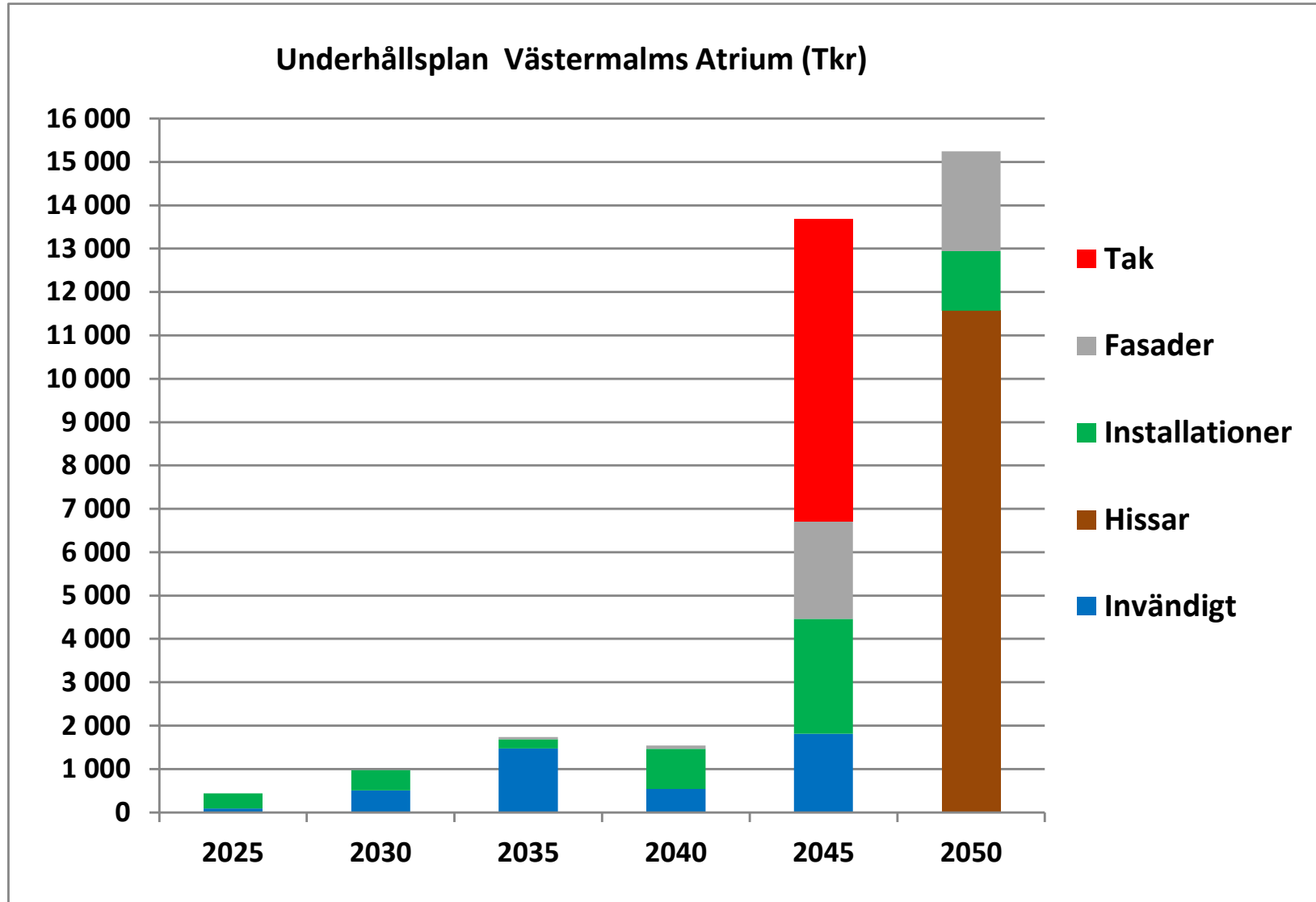
## Större prognosavvikelser

- Underhåll investeringar ökade med ca 900 Tkr mer än förväntat (LED-belysning och målning "gårdsplanket").
- Lägre elpriser än prognos samt LED-belysning minskade elkostnaden med ca 250 Tkr
- Fjärrvärme och räntekostnader blev 70 Tkr respektive 60 Tkr dyrare än prognos.

# Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

- ❑ **Framtida underhåll – El/värme-förbrukning**
- ❑ **Avgiftsjämförelse grannföreningar**
- ❑ **Uppdaterad ekonomisk prognos – hantering av ränteomsättningen**
- ❑ ***Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....***

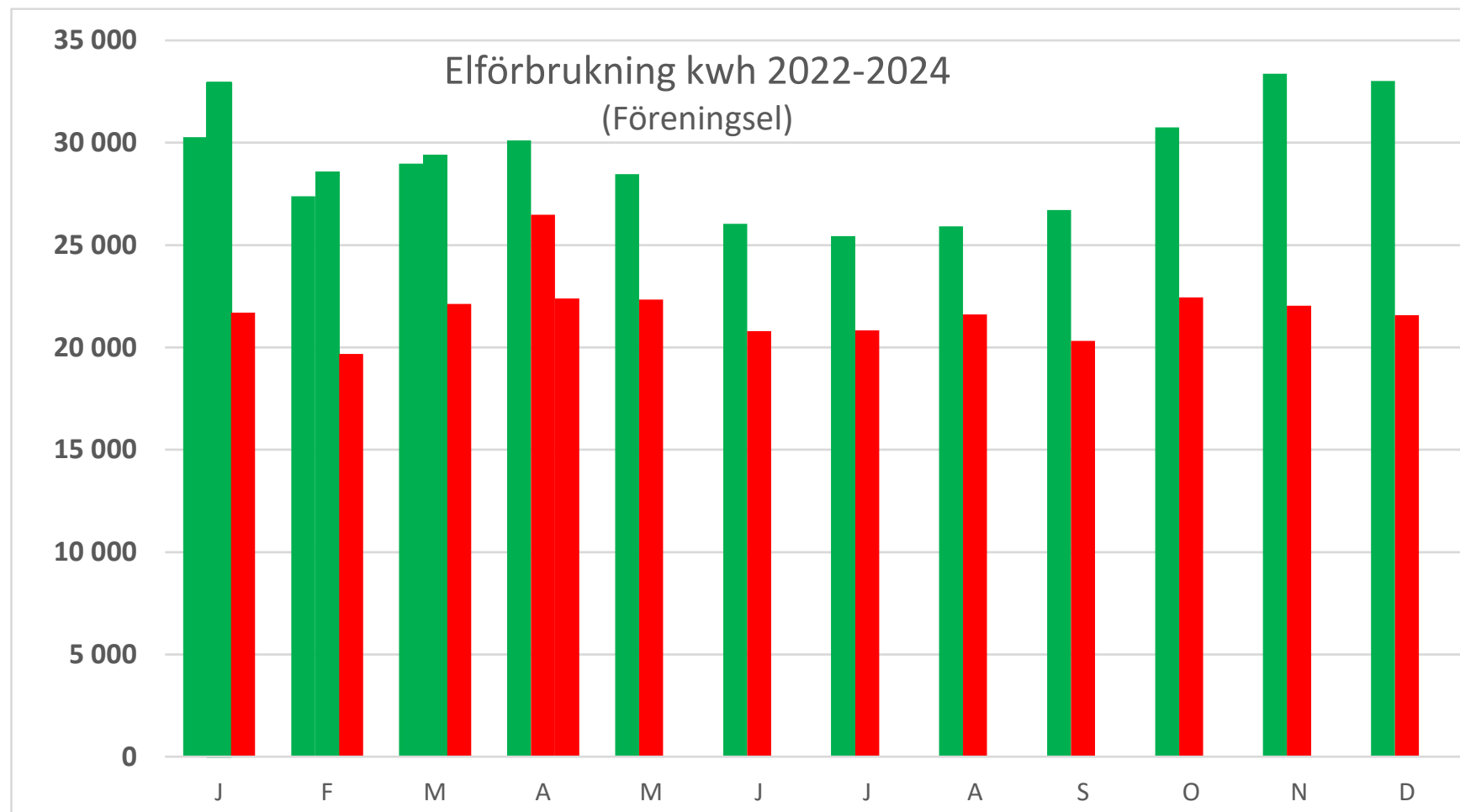
# Uppdaterad underhållsplan

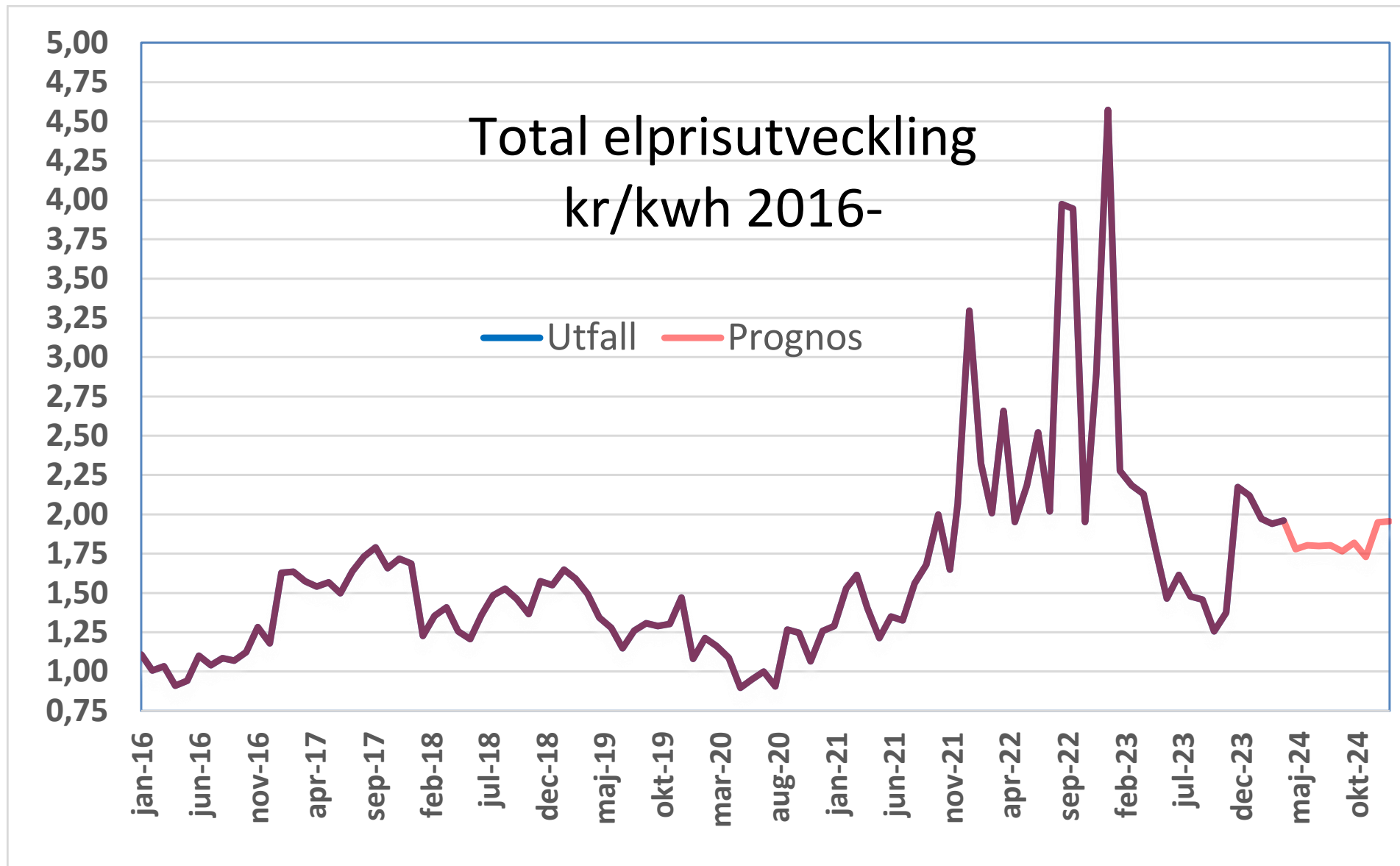


## Dagens penningvärde

2045	61%
2050	55%
2055	50%
2060	45%
2065	41%

# Förbrukning 2022 – 346 000 kwh, prognos 2024 – 257 000 kwh







**SYSTEM+EPAD SE3 INK MOMS**

<b>2024</b>	<b>73,8 öre/KWh</b>	Påslag	1,7 öre
		Elcert	1,3 öre
		Elskatt	42,8 öre
<b>2025</b>	<b>71,3 öre/KWh</b>	Snitt nät	38,4 öre
		Moms	20,8 öre (på ovan)
<b>2026</b>	<b>61,5 öre/KWh</b>	Summa	105,0 öre

<b>SYS</b>	<b>Epad SE3</b>	<b>SYS+Epad</b>
------------	-----------------	-----------------

YR-24	62,5	-3,5
-------	------	------

YR-25	58,1	-1,1
-------	------	------

YR-26	50,2	-1,0
-------	------	------



59,0 öre /  
KWh

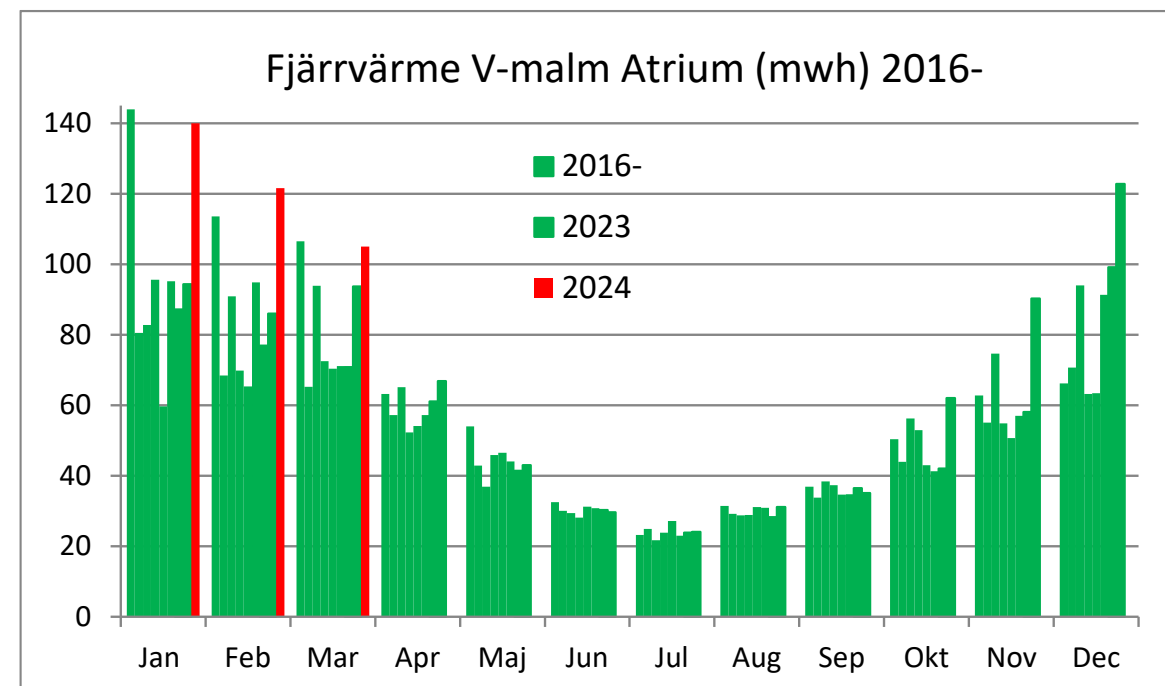
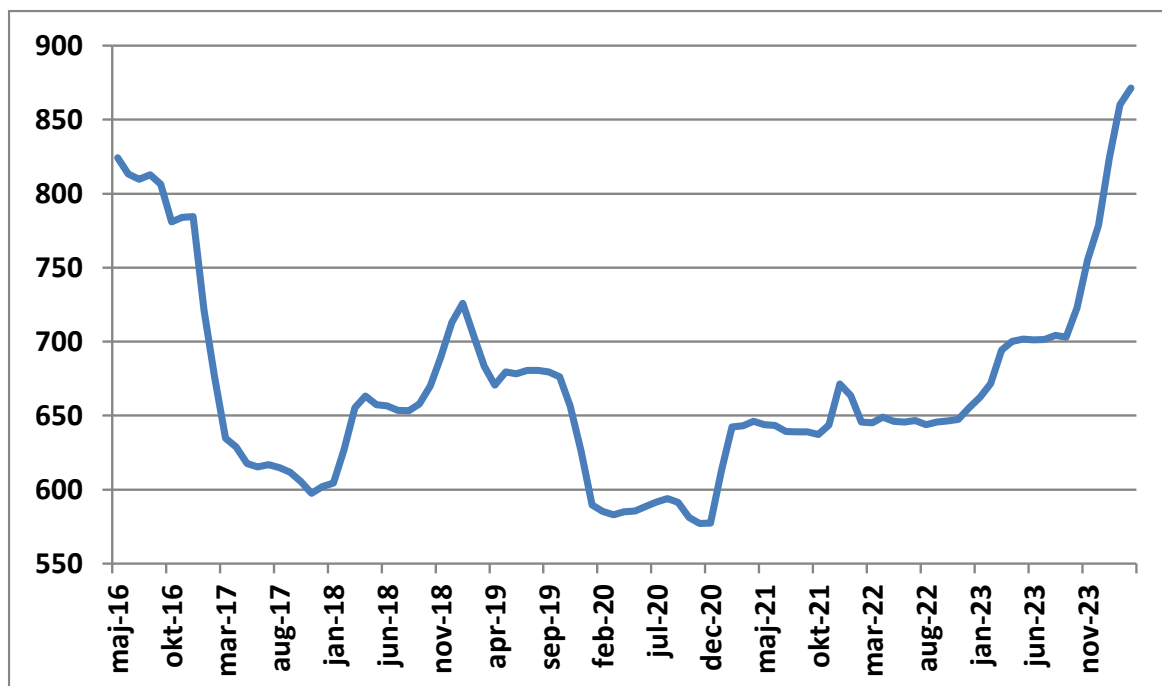
57,0 öre /  
KWh

49,2 öre /  
KWh



# Fjärrvärme – maximering istället för optimering medförde att returvattentemperaturen steg och garaget blev 3-5 grader varmare.....

- **Fjärrvärmeförbrukningen steg med 165 000 kwh (normalårskorrigerat) utan att det gick att se hur elen för tillsatsvärme utvecklades. Slutsatsen blir därmed att i bästa fall ökade den sammanlagda energikostnaden med 75 000 kr och i sämsta fall ökade den med över 200 000 kr**



# Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

- Avgiftsjämförelse grannföreningar
- Uppdaterad ekonomisk prognos – hantering av ränteomsättningen
- *Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....*

Årsavgifter			2022	2024	
Brf		Tkr	per kvm	prel 2024	Höjning
Etaget		3 227	406	540	134
<b>V-malm Atrium</b>		<b>5 650</b>	<b>462</b>	<b>555</b>	<b>93</b>
Lycksaligheten		2 544	502	555	53
Välbehaget		9 374	486	560	74
Herden 8		10 904	532	560	28
Gåspennan		7 213	537	600	63
Glädjen		4 440	600	600	0
V-malm-terrass		10 067	512	605	93
LHT 3		9 321	511	615	104
LHT 6		2 819	538	630	92
Poeten		7 011	575	641	66
Stugan 4		2 871	641	641	0
Jublet		12 962	649	649	0
L-hagens allé		4 381	683	700	17
L-hagens backe		5 546	617	710	93
Hunden 15		585	793	793	0
LHT 1-2		6 735	692	810	118
Laboratoriet		9 819	677	820	143
Fabrique 46		6 501	879	879	0
Gladan		10 389	739	950	211
Snitt			602	671	69

## Avgiftsutveckling grannföreningar..

(egna beräkningar där schabloner använts för att beräkna varmvattenåtgång, även TV/Bb/Tel är inkluderat)

# Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

- ❑ **Uppdaterad ekonomisk prognos – hantering av ränteomsättningen**
- ❑ ***Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....***

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	Prognos		Prognos						Ekon.
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	plan
Årsavgift+TV/BB/m2 brf.yta	610	555	507	472	461	464	515	520	647
LokalHyror/m2 brf.yta	278	272	259	234	228	224	223	231	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	149	145	147	141	136	128	123	120	151
Energikostnad/m2 brf+lokalyta	98	93	95	115	87	67	76	76	103
Årsavgifts andel av tot rör.intäkt	58,8%	57,1%	55,5%	55,7%	55,9%	56,9%	59,9%	59,7%	63,6%
Räntekänslighet	17,8%	19,6%	22,1%	24,1%	25,4%	26,1%	24,9%	25,2%	21,8%
Räntekostnad/m2 brf.yta	381	181	125	81	71	92	183	192	630
Lån/m2 brf.yta	10 608	10 852	11 195	11 367	11 694	12 103	12 839	13 085	14 123
Sparande/m2 brf+tot.yta	213	350	340	329	289	334	326	246	52
Kassaflöde fö amort/m2 brf.yta	195	364	249	375	391	856	302	239	54
Övr kostnader/m2 brf.yta	338	328	302	296	349	310	273	321	225
Invest. Plan u-håll/m2 brf.yta	36	10	98	42	53	146	52	25	0

# Ändringar i långtidsprognosen sedan april förra året

1. Räntenivå 0,25% högre för 2025-2029
  2. Elkostnad reducerad med 200-300 Tkr 2024-2029
  3. Fjärrvärmekostnad ökad med 100-200 Tkr 2024-2029
  4. Reducerad amorteringstakt 2025-2026 med 1 000 Tkr och med 500 Tkr 2027-2028
  5. Sänkt bedömd höjning av årsavgiften med ca 5 %-enheter
- ✓ En ränteförändring om 0,25% motsvarar ca 4% i genomsnittlig avgiftsförändring.
  - ✓ Styrelsen beslutade inför avgiftsförändringen 2024 att reducera amorteringstakten med ca 1 Mkr/år 2025-26.
  - ✓ Om alla återbetalar andelstal 2 kommer den nya snittavgiften att hamna på strax över 400 kr/kvm/år.



# Nuvarande ränteläge....19/4 2024

År	swap+0,65%		
1	4,39%	Efter 1 år	
2	4,09%	3,79%	1 år kvar
3	3,87%	3,61%	2 år kvar
4	3,74%	3,52%	3 år kvar
5	3,66%	3,48%	4 år kvar

➤ Marknaden tror Riksbanken kommer börja sänka i maj/juni med 0,25%, och därefter sänka med 0,25% ytterligare 6-7 gånger fram till december 2025.

➤ Stämmer detta, torde swapräntekurvan lägga sig i intervallet 2,25-2,75 % för löptider 1-5 år, och med oförändrad lånemarginal om 0,65% ger det en låneräntekurva i intervallet 2,90-3,40%.....

# Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

## ❑ *Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....*

- 14 lägenheter betalade av andelstal 2 vid köpet från Skanska
- 32 lägenheter betalade av andelstal 2 mars 2020 – februari 2024
- 3 lägenheter med "max andelstal 2" har betalat av hälften av sitt ursprungliga andelstal 2

- ✓ 119 lägenheter har kvar andelstal 2
- ✓ 2036 har inga lägenheter kvar andelstal 2

## Varför återbetala resterande andelstal 2-kapital q4 2024 (och minska månadsavgiften med ca 50%)?

- 1. LÄGRE KOSTNAD FÖR MEDLEM** Ränteomsättning ger föreningen ungefär samma räntenivå som för enskild medlem, men då räntenivån ligger på 3,5-4,5% blir skatteavdraget för medlem motsvarande 1-1,3%.
- 2. VÄRDET PÅ LÄGENHETEN ÖKAR** Med stigande räntenivåer blir värderingen av bostadsrätter mer beroende av storleken på föreningens lån jämte långsiktigt uthållig avgiftsnivå, samt att köpare kan låna mer av Banken då “Kvar att leva på-kalkylen” ger högre låneutrymme!
- 3. MÄKLARE MÅSTE REDOVISA VARJE LÄGENHETS BELÅNING** Fastighetsmäklarna har numera en skyldighet att kunna redovisa varje lägenhets andel av föreningens skuld, och inte bara genomsnittet.

# Kalkyl inbetalning andelstal 2 november 2024

	Ränta	4,00%			
	2:a	3:a	4:a	5:a	6-7:or
Andel	143 000	214 500	286 000	286 000	286 000
Avgiftsändr per mån	-1 535	-2 305	-3 072	-3 072	-3 072
Räntekostn e sk. "30%"	334	501	667	667	667
Räntekostn e sk. "20%"	381	572	763	763	763
Netto per månad 30%	-1 201	-1 805	-2 405	-2 405	-2 405
Netto per månad 20%	-1 154	-1 733	-2 309	-2 309	-2 309

Räkneexemp. "typ-2:a" på 46 kvm				Räkneexempel på 3/4 86-87,5 kvm			
0	143 000	286 000	Andelstal 2 i kronor	0	214 500	429 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,444%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,667%	1,333%	Andelstal 2
<b>1 291</b>	<b>2 512</b>	<b>3 736</b>	<b>Avgift 2024</b>	<b>2 174</b>	<b>4 008</b>	<b>5 839</b>	<b>Avgift 2024</b>
0	417	834	Räntekostn Andel 2	0	626	1 251	Räntekostn Andel 2
0	999	2 000	Amort. Andel 2	0	1 501	2 999	Amort. Andel 2
103	103	103	Höjn andel 1	173	173	173	Höjn andel 1
<b>1 394</b>	<b>2 810</b>	<b>4 228</b>	<b>Avgift 2025</b>	<b>2 347</b>	<b>4 473</b>	<b>6 598</b>	<b>Avgift 2025</b>
<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>Ändr %</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>Ändr %</b>
<b>-50%</b>			<b>Ändr % inbet</b>	<b>-48%</b>			<b>Ändr % inbet</b>
364	733	1 103	Avgift per kvm	326	621	915	Avgift per kvm
21	52	7	Antal 2:or totalt	14	37	1	Antal 3/4:or totalt

Räkneexempel på 4:a 97 kvm			Räkneexempel på 5:a 116 kvm		
0	286 000	Andelstal 2 i kronor	0	286 000	Andelstal 2 i kronor
0,000%	0,889%	Andelstal 2	0,000%	0,889%	Andelstal 2
<b>2 402</b>	<b>4 847</b>	<b>Avgift 2024</b>	<b>2 829</b>	<b>5 274</b>	<b>Avgift 2024</b>
0	834	Räntekostn Andel 2	0	834	Räntekostn Andel 2
0	2 000	Amort. Andel 2	0	2 000	Amort. Andel 2
191	191	Höjn andel 1	225	225	Höjn andel 1
<b>2 593</b>	<b>5 428</b>	<b>Avgift 2025</b>	<b>3 054</b>	<b>5 889</b>	<b>Avgift 2025</b>
<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>Ändr %</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>	<b>Ändr %</b>
<b>-52%</b>		<b>Ändr % inbet</b>	<b>-48%</b>		<b>Ändr % inbet</b>
321	671	Avgift per kvm	315	607	Avgift per kvm
0	15	Antal 4:or	7	7	Antal 5:or totalt