



2025 – 10 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
- ❖ *Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....*

Väsentliga händelser

- ❖ Upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltning minskar kostnaderna med ca 200 Tkr/år.
- ❖ Nytt avtal med Pysslingen (5 år istället för föreslagna 3), men med en reduktion av hyran.
- ❖ Nytt avtal med Ownit reducerar kostnaden med knappt 60 % (och TV-basutbud bortfaller).
- ❖ Konkurs för betalningsadministratören Eways (laddboxar) belastar resultatet med drygt 100 Tkr (befarad max förlust).
- ❖ Bundit elpriset 2025 till 85%, 2026 till 85% och 2027 60% och 2028 till 40%.
- ❖ Beställt och installerat ytterligare 30 laddboxar i garaget.

Större prognosavvikelser

- ☐ Räntenettot förbättrades med 470 Tkr
- ☐ Årets amortering blev 1 900 Tkr högre
- ☐ Taxebundna kostnader ökade med 270 Tkr över prognos, beroende på än högre avgifter för vatten/avfall/sopor och fjärrvärme.
- ☐ Leverantörsförlust Eways ca 100 Tkr
- ☐ Ökade kostnader för administration av medlemsansökningar om ca 60 Tkr.....
- ☐ Frivillig återbetalning av andelstal 2 ca 1 000 Tkr

	21-24	21-25
Avgift	20%	20%
Lokaler	21%	8%
Garage	9%	18%
Värme	31%	70%
El	3%	6%
varav Nät	31%	43%
Vatten	73%	97%
Sopor	48%	60%
Arvode	18%	
Ek förv.	34%	29%
Tekn. Förv	-11%	-44%

Prisutveckling senaste 3-4 åren!!!

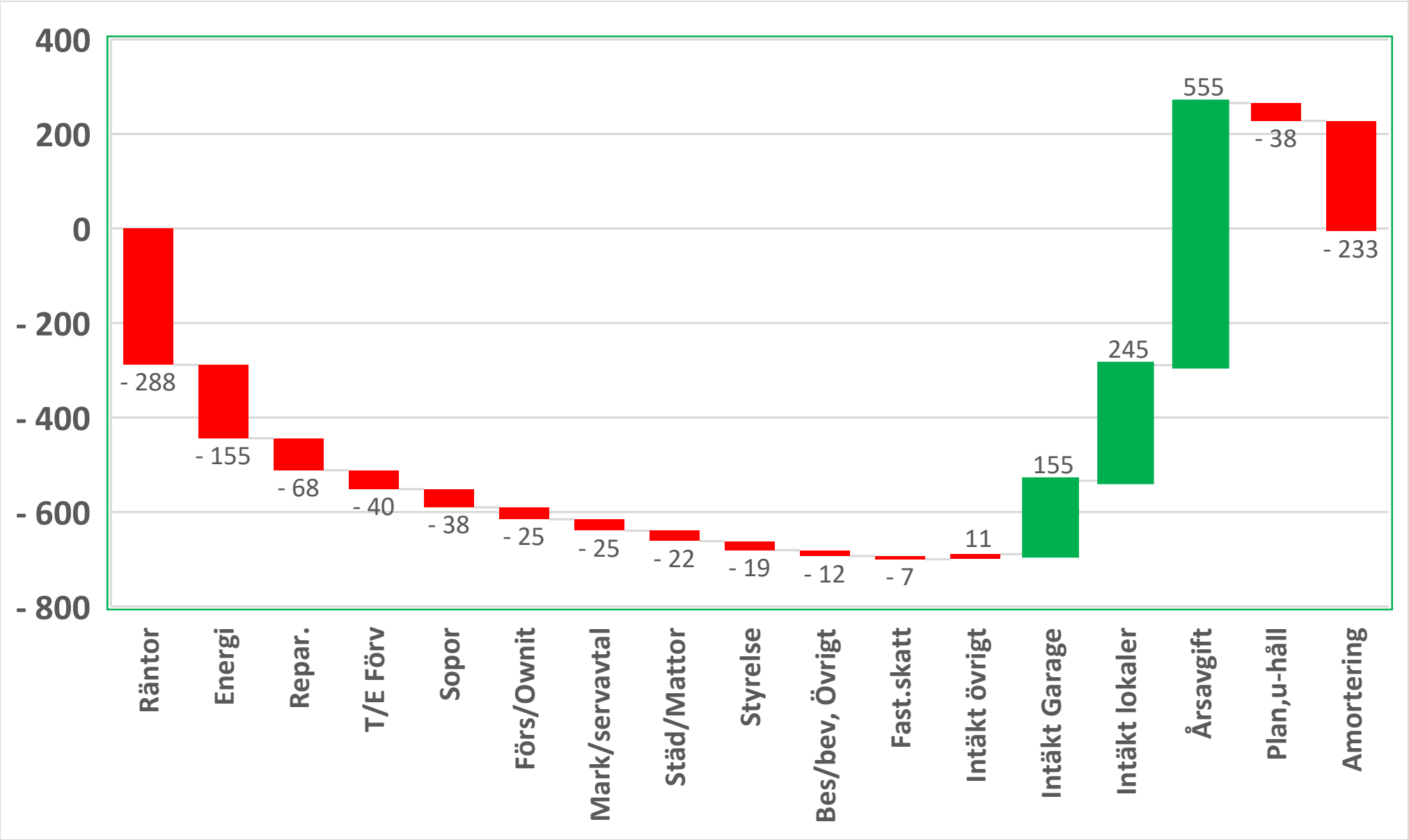
Ändring 2025 jämfört med 2024

- ☐ Minskning av hyresintäkter med knappt 400 Tkr
- ☐ Ökning av räntekostnader med ca 1 800 Tkr
- ☐ Beräknad amortering 2 850 Tkr (233 kr/kvm)
- ☐ Planerat underhåll (OVK o 30 laddboxar) ökar med 300 Tkr till knappt 500 Tkr.
- ☐ Ökning av taxebundna kostnader motverkas av korrigering av för lågt debiterade elkostnader för stora delar av 2024

Ändringar i långtidsprognosen sedan april förra året

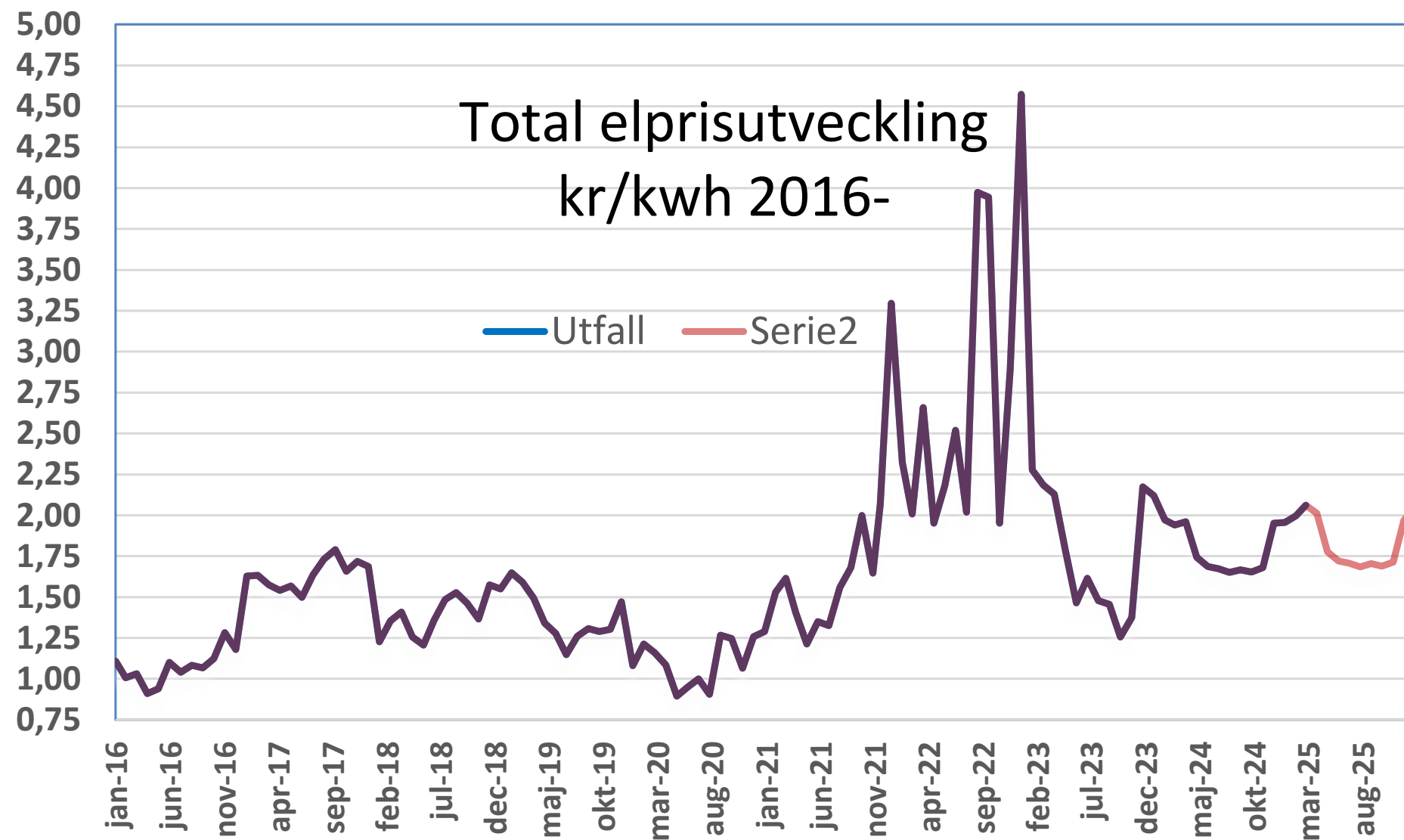
1. Räntenivån sänkt med 0,75-0,25% 2025-2030
 2. Elkostnad reducerad med 200Tkr 2025-2030
 3. Fjärrvärmekostnad ökad med 100 Tkr 2025-2030
 4. Reducerad amorteringstakt 2026-2030 med totalt 5 000 Tkr
 5. Sänkt bedömd höjning av årsavgiften med ca 10 %-enheter 2025-2030
- ✓ En ränteförändring om 0,25% 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.

Kostnads/intäktsstruktur Västermalms Atrium

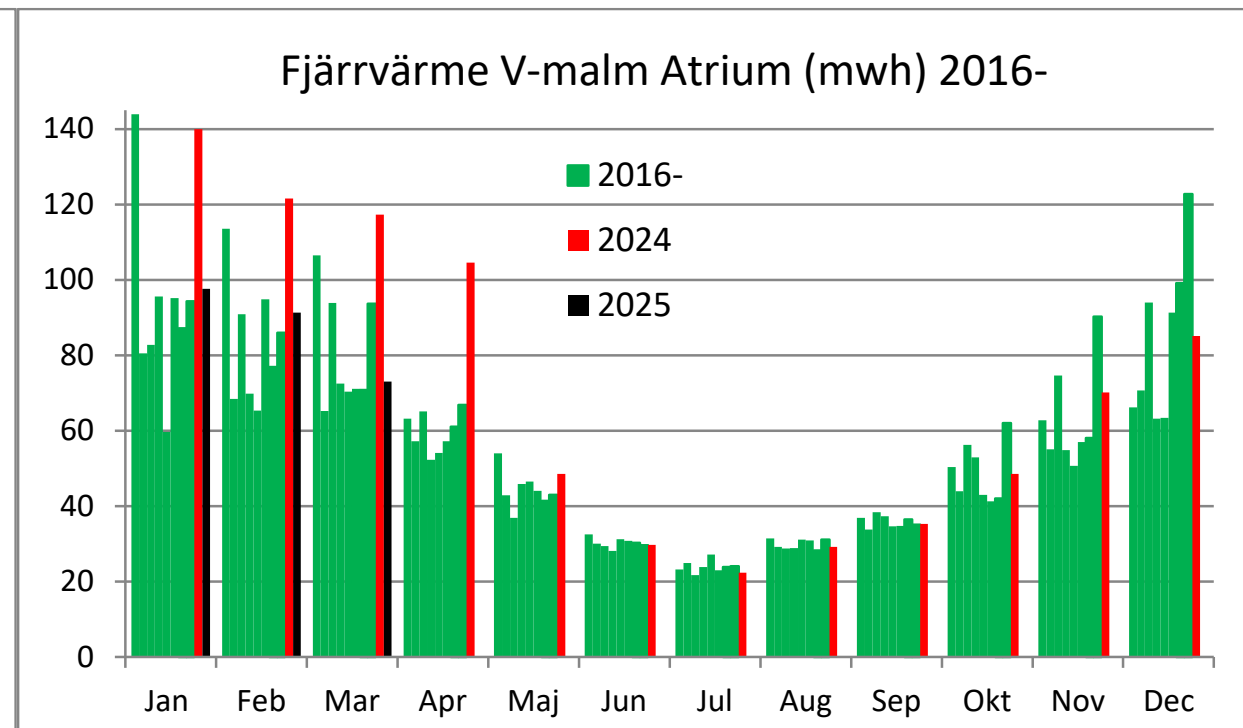
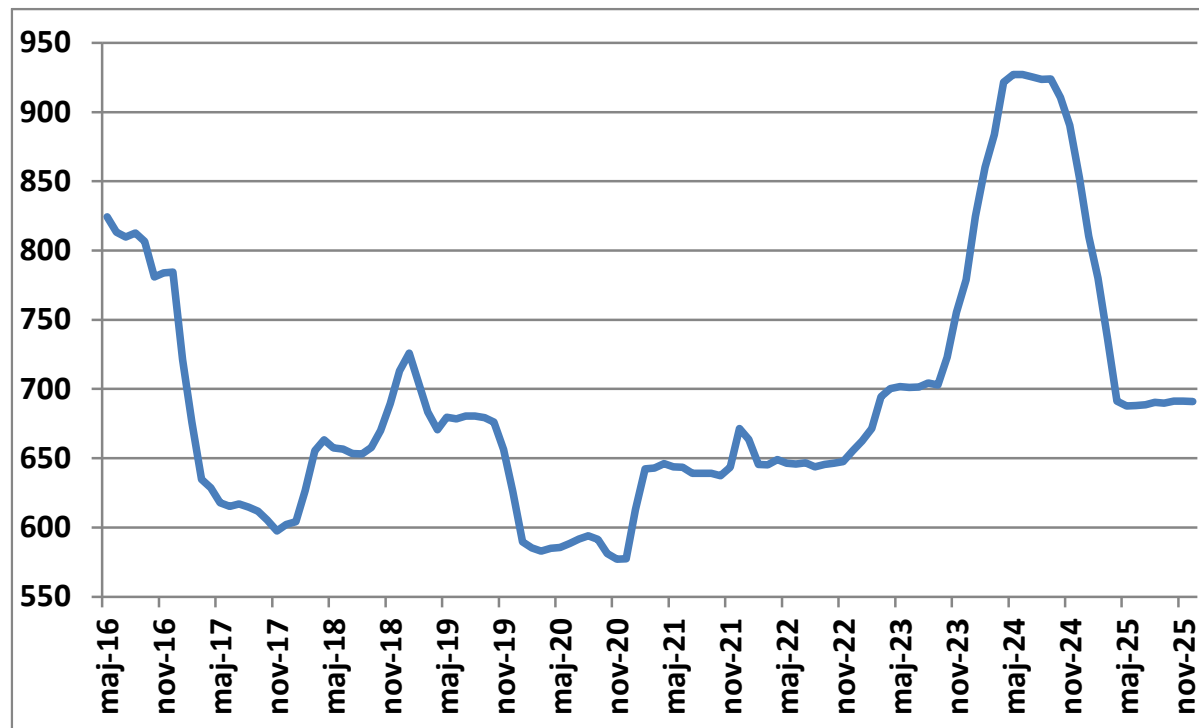


Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

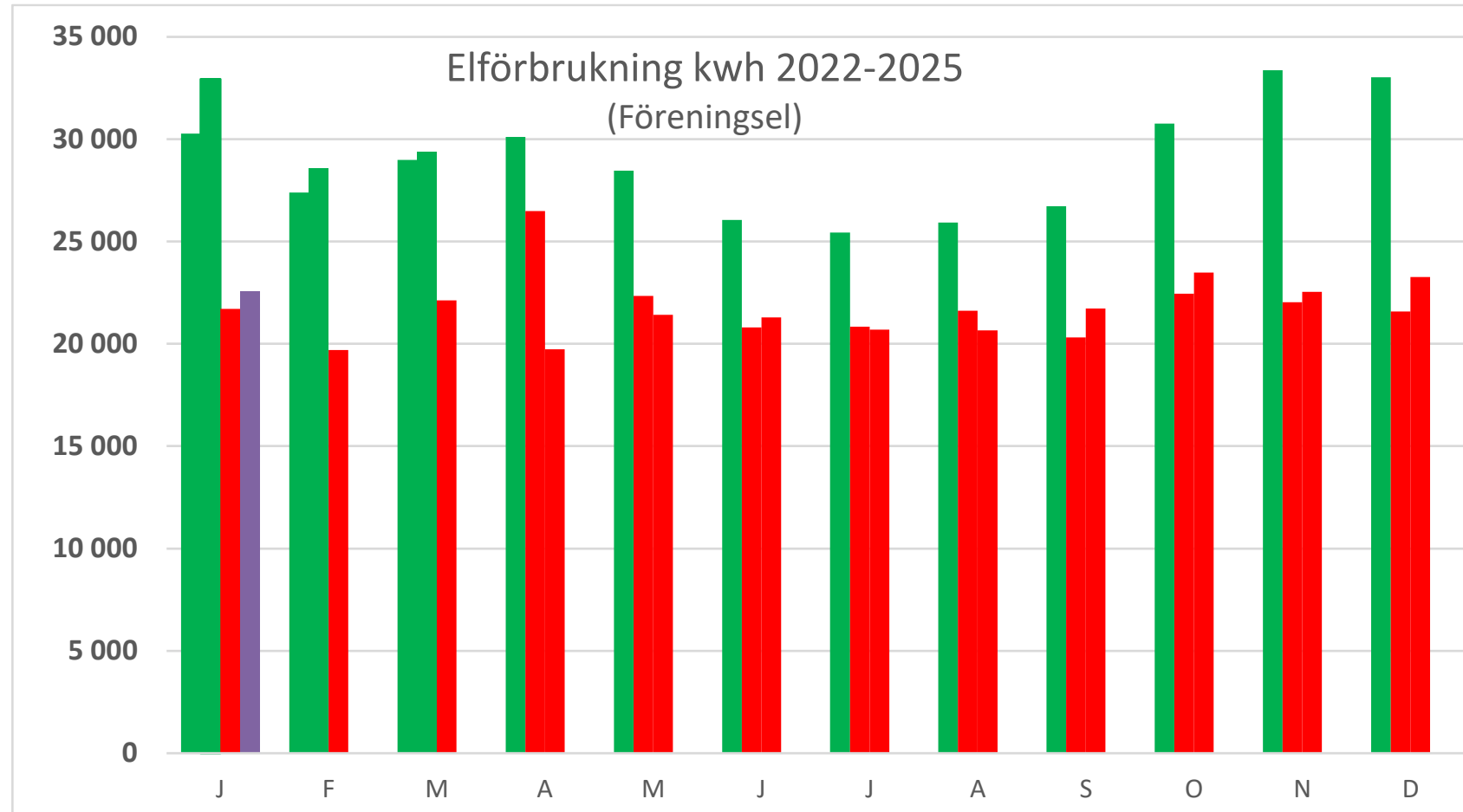
- **Framtida underhåll – El/värme-förbrukning**
- **Avgiftsjämförelse grannföreningar**
- **Uppdaterad ekonomisk prognos – hantering av ränteomsättningen**
- ***Förtidsbetala andelstal 2 – i höst blir kalkylen än bättre.....***



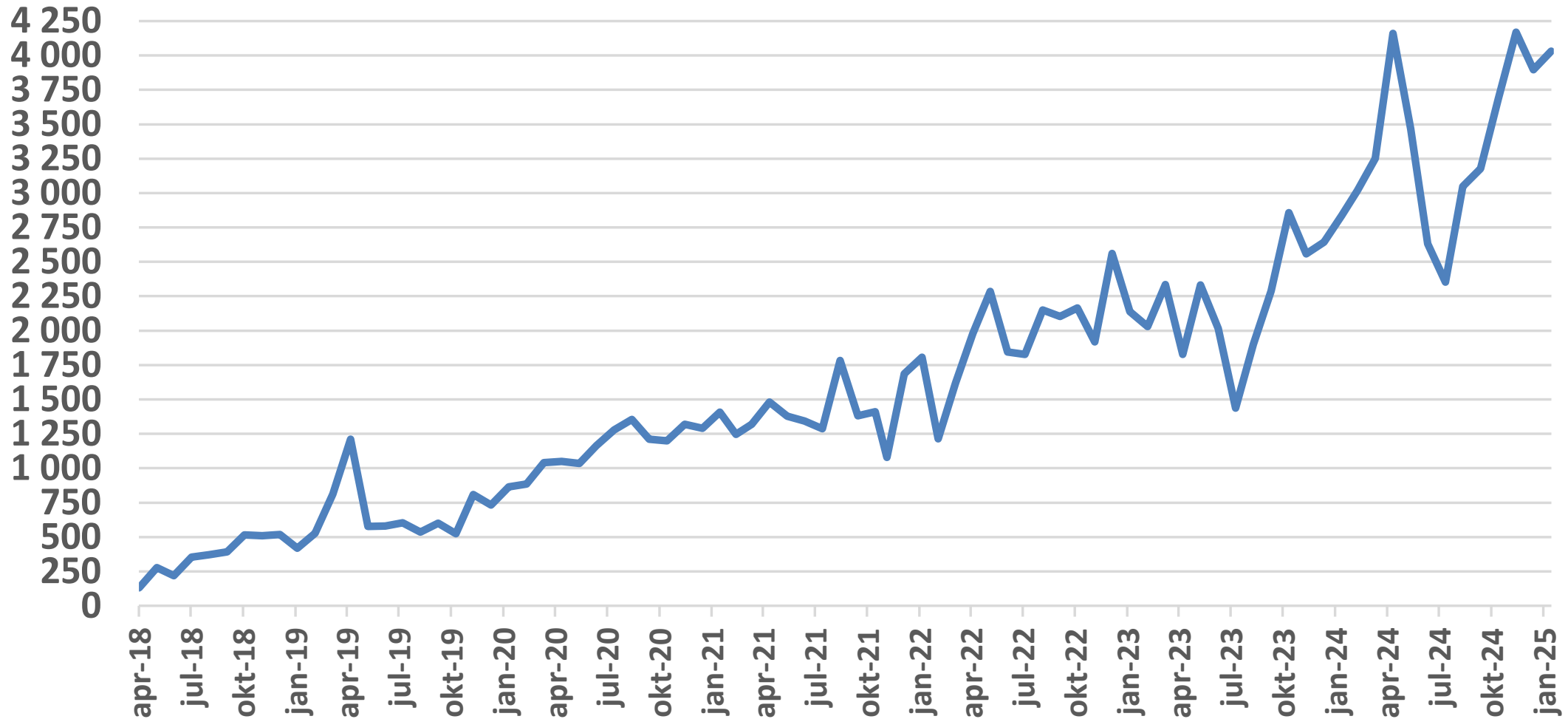
Fjärrvärme – maximering istället för optimering medförde att returvattentemperaturen steg och garaget blev 3-5 grader varmare.....



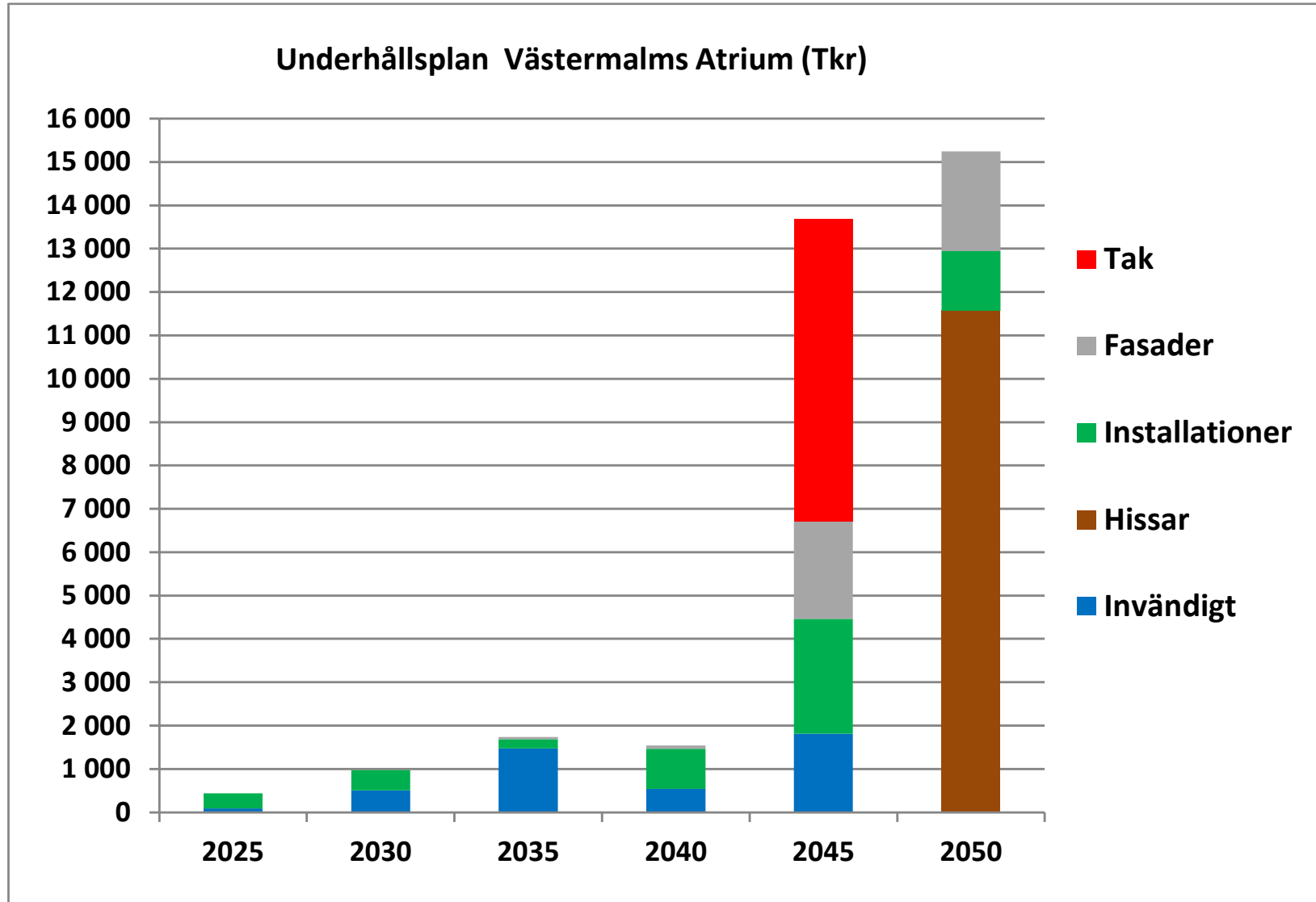
Förbrukning 2022 – 346 000 kwh, 2024 – 258 000 kwh



Elförbrukning laddboxar



Uppdaterad underhållsplan



Dagens penningvärde

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

Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

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

	Årsavgifter		2022	2025	
Lån/kvm	Brf		per kvm	prel.	Höjning
10 704	V-malm Atrium		462	555	93
8 200	Välbehaget		486	560	74
7 559	Poeten		575	575	0
3 124	Herden 8		532	585	53
5 518	Lycksaligheten		502	608	106
7 303	LHT 3		511	630	119
0	LHT 6		538	630	92
7 509	Stugan 4		641	650	9
7 946	LHT 1-2		638	651	13
4 821	Glädjen		600	660	60
9 920	Gåspennan		537	665	128
15 442	Etaget		406	684	278
10 823	V-malm-terrass		512	690	178
6 108	L-hagens allé		683	700	17
7 469	L-hagens backe		617	710	93
10 005	Jublet		649	732	83
14 500	Fabrique 46		879	879	0
19 939	Gladan		739	950	211
8 716	Snitt		584	673	89

Avgiftsutveckling grannföreningar!!!

- ✓ Västermalms Atrium ligger fortsatt "i toppen" trots hög belåning.
- ✓ Förutom räntehöjningar har också taxebundna höjningar ökat kraftigt.

Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

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

Flerårsöversikt

PrognosPrognosPrognosPrognosPrognosPrognosPrognos

Ekon.

Nyckeltal	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	plan
Årsavgift+BB/m2 brf.yta	617	605	592	578	565	555	556	507	647
LokalHyror/m2 brf.yta	220	215	212	209	206	245	276	259	220
Garage/förråd/samf./m2 brf.yta	173	170	166	163	159	155	144	147	151
Övr kostnader/m2 brf.yta	364	335	329	323	317	311	334	302	225
Räntekostnad/m2 brf.yta	312	304	295	286	283	288	142	123	630
Energikostnad/m2 brf+lokalyta	165	161	153	154	150	147	135	123	103
Räntekänslighet	16%	16%	17%	18%	19%	19%	20%	24%	23%
Årsavgifts andel av tot rör.intäkt	61%	61%	61%	61%	61%	58%	50%	55%	64%
Lån/m2 brf.yta	9 402	9 609	9 824	10 041	10 255	10 471	10 704	11 195	14 123
Lån/m2 brf+lokalyta	8 783	8 976	9 177	9 379	9 580	9 781	9 999	10 457	13 193
Sparande/m2 brf+lokalyta	219	256	234	231	224	250	361	340	52

Styrelsens genomgång av verksamhetsåret

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

Kalkyl inbetalning andelstal 2 november 2025

	Ränta	3,00%			
	2:a	3:a	4:a	5:a	6-7:or
Andel	131 000	196 500	262 000	262 000	262 000
Avgiftsändr per mån	-1 295	-1 942	-2 590	-2 590	-2 590
Räntekostn e sk. "30%"	229	344	459	459	459
Netto per månad 30%	-1 066	-1 598	-2 131	-2 131	-2 131

Appendixbilder

Varför återbetala resterande andelstal 2-kapital q4 2025 (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% blir skatteavdraget för medlem motsvarande 0,9%.
- 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.

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

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
2 402	4 847	Avgift 2024	2 829	5 274	Avgift 2024
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
2 593	5 428	Avgift 2025	3 054	5 889	Avgift 2025
8%	12%	Ändr %	8%	12%	Ändr %
-52%		Ändr % inbet	-48%		Ändr % inbet
321	671	Avgift per kvm	315	607	Avgift per kvm
0	15	Antal 4:or	7	7	Antal 5:or totalt

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
1 291	2 512	3 736	Avgift 2024	2 174	4 008	5 839	Avgift 2024
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
1 394	2 810	4 228	Avgift 2025	2 347	4 473	6 598	Avgift 2025
8%	12%	13%	Ändr %	8%	12%	13%	Ändr %
-50%			Ändr % inbet	-48%			Ändr % inbet
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

Hypoteser och slutsatser av maximering av fjärrvärmekonsumtionen nov-mars

- Ökning fjärrvärmeförbrukning på 200 000 kwh (ca 165 000 kwh normalårskorrigerat).
- Besparing i medlemsel om ca 38 000 kwh, beräknat på de senaste 5-6 årens snittförbrukning.
- Det kan ifrågasättas om besparingen i medlemsel är "korrekt beräknad", då förbrukningen av medlemsel sjönk med 19% (130 000 kwh) 2022 då de höga elkostnaderna resulterade i minskad golv- och tillsatsvärme jämfört med tidigare år.
- Använder vi istället 2022 som jämförelseår ÖKADE medlemselen med ca 35 000 kwh.
- Vi kan därför endast säga att effekten på medlemselen låg i intervallet minus 38 000 kwh till plus 35 000 kwh.
- Vi kan därmed konstatera att energikostnaden ökade med ca 150 000 kr medan medlemmars individuella elförbrukning hamnade någonstans mellan en minskning av 76 000 kr till en ökning av 70 000 kr.
- **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**

Normalårskorrigerig av fjärrvärmeförbrukningen förklarar endast 34 400 kwh
ökning för månaderna november t o m februari jämfört med ökningen på 173 400
kwh.

Medlemsel

Månad	Snitt medl	23/24	Diff
	18/19-22/23		
N	68 668	63 312	-5 356
D	78 604	71 106	-7 498
J	82 215	76 528	-5 687
F	72 337	61 998	-10 339
M	69 210	59 778	-9 432
Sum			-38 313

Fjärrvärme

Mån	Snitt		
	16-22	23/24	Diff
N	59	90	31 257
D	78	123	44 499
J	85	140	54 931
F	79	122	42 669
M	77	105	28 203
Sum			201 559



Varför ändra strategin för årsavgiftsuttaget?

- Nuvarande strategi baseras på utnyttjande av det utrymme som extremt låga räntor skapat till att amortera mer än vad framtida förväntat underhåll kräver, i syfte att få ned belåningsgraden i föreningen.
- När nu den förväntade räntekostnaden för föreningen beräknas stiga till 4,5% blir avgiftshöjningarna rejält kännbara då ett högre ränteläge drabbar värderingen av högt belånade bostadsrätter hårdare än vid lågt ränteläge.
- Med föreningens goda grundekonomi avseende hyresintäkter och låg energiförbrukning har vi möjlighet att begränsa avgiftshöjningar genom att de närmaste åren reducera amorteringstakten från dagens ca 325 kr/kvm till ca 250 kr/kvm, vilket motsvarar en halvering av amorteringen som belastar andelstal 1!
- Vi kan därmed reducera höjningsbehovet från 35% till 25%!

Vägen till låga avgifter och högre värdering

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

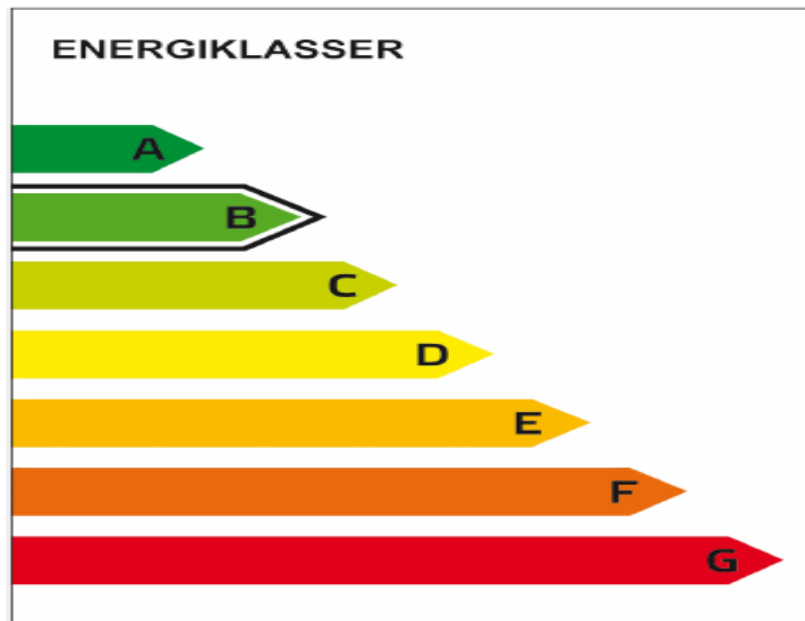
pris angett som ören	Brf V-malm A	Individuellt
Snittårsförbrukn/lägenhet	3 689	3 689
Rörligt pris brf (Fortum)	0	
Rörligt pris ind Fortum		0
Påslag	1,7	5,9
Inköpsavg + Elcertifikat	1,26	9,7
Fasta avgifter		7,25
Rabatt 12 mån		-7,25
Moms	0,74	3,90
Summa elhandel	3,70	19,50
Elnätskostnad Ellevio	48,00	57,91
Energiskatt ink moms	53,50	53,50
Summa kostnad per kwh	105	131

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

Warfvinges Väg 23, 112 51 Stockholm
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 2015

Energideklarations-ID: 1368060



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital
57 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energi-klass C, 76 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
55 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme och el (direktverkande)

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Reidar Selling, Structor VVS-
konsulter i Norr AB, 2023-04-11

Energideklarationen är giltig till:
2033-04-11

**Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.**

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Beslutsunderlag uttag av årsavgifter

