

APRIL  
2024

# BRF Plattform West



ORG-NUMMER: 769629-8202

## DISCLAIMER

Uttalanden i presentationen om framtida förändringar, investeringar, kostnader eller mål för BRF PLATFORM WEST är föremål för risker och osäkerheter, och verkliga utfall kan avvika avsevärt från vad som antyds eller uttrycks i uttalanden i denna presentation.

# Ord från styrelsen

**Styrelsen har arbetat** fram en budget för flera räkenskapsår, dels i syfte att kartlägga intäkter och kostnader för att räkna på behovet av avgiftshöjningar och möjlighet till framtida investeringar. Framtiden ser övergripande ljus ut baserat på att föreningen har genomfört avgiftshöjningar vid tidigare skeden.

**I april 2024** löpte 1/3 av föreningens lån ut och styrelsen valde, efter analys och dialog med vår ekonomiska förvaltare och handläggare på banken, att binda på fem år med en ränta på 3,54 %. Nästa gång en del av föreningens lån ska omförhandlas är fyra år bort. Resultatet av detta innebär att vi kan beräkna förenings stora kostnader och utgifter med hög säkerhet, på en lång horisont och därmed enklare budgetera.

## NYCKELTAL

### Lokalarea

97m<sup>2</sup> (2st lokaler)

### Antal bostadsrätter

109 st

### Boarea

4901 m<sup>2</sup>

### Energiprestanda

64 kWh/m<sup>2</sup>/år (C klassning)

### Byggnadens

primärenergianvändning

405 211 kWh/år

### Solcellssystem

95 m<sup>2</sup> 20 140 kWh/år

### Hyresintäkter

20 224 kr/ månad

### Årsavgift

1124 kr/m<sup>2</sup>/år

### Drift

522 kr/m<sup>2</sup>/år

# FASTIGHETSLÅN

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp
<b>1</b>	3,29%	2026-04-16	24 814 700
<b>2</b>	4,00%	2028-05-19	24 814 700
<b>3</b>	3,54%	2029-03-16	24 814 700

Antal fastighetslån

3 st

Amortering

759 000 kr/år

Räntekostnader

2 632 089 kr/år

Betalda räntor t o m 240331

1 868 168 kr

Betalda amorteringar t o m 240331

569 250 kr

## SSM lån

Total: 600 000kr

Amorterat tom 2024 03

344 800kr

## SSM LÅN

Lånet togs för att överbrygga likviditetsförskjutningen av utdelningarna från garagesamfälligheten under de två första åren

Lånet förfaller till betalning senast 2 november 2024. Det löper ingen ränta på lånet fram till förfallodagen. Ränta enligt räntelagen efter förfallodagen.

# Vad har hänt sedan styrelsen sammanträdde i november 2023?

- Garantibesiktning
- Identifiering av felaktiga fakturor
- Energideklaration
- Lagt om 1/3 av föreningens lån
- Budget
- Sagt upp två avtal

Q1 2024



# Intäkter tom 2306- 2403

Intäkter	Förändring mot budget	Utfall 2403
Hysesintäkter, lokaler, momsregistrerade	2 473	170 610
Årsavgifter, bostäder	108 393	4 001 079
Debiterat varmvatten	-23	89 277
Debiterad el	24 999	208 415
Överlåtelse- och pansättningsavgifter	1 114	7 153
Övriga intäkter	24 349	61 298
Intäkter GA gm utdelning	7 879	7 879
SSM garanti		
Summa intäkter	<b>169 184</b>	4 545 711

\*För mer se PW Resultatbudget (2) 23-24



# Driftkostnader tom 2403

Driftkostnader	Förändring mot budget	Utfall 2403
Fastighetsförvaltning	16 592	-277 660
Hisskostnader	4 677	-36 279
Städning	0	-101 007
Elkostnader	-6 566	-412 066
Fjärrvärme	24 257	-482 317
Vatten och avlopp	-222 107	-222 370
Avfallshantering	-25 197	-230 937
Reparationer	1	-2 749
Tele2	0	-219 000
Fastighetsförsäkring	13 132	-39 394
Fastighetsskatt		
Summa driftkostnader	<b>-195 211</b>	-2 023 779

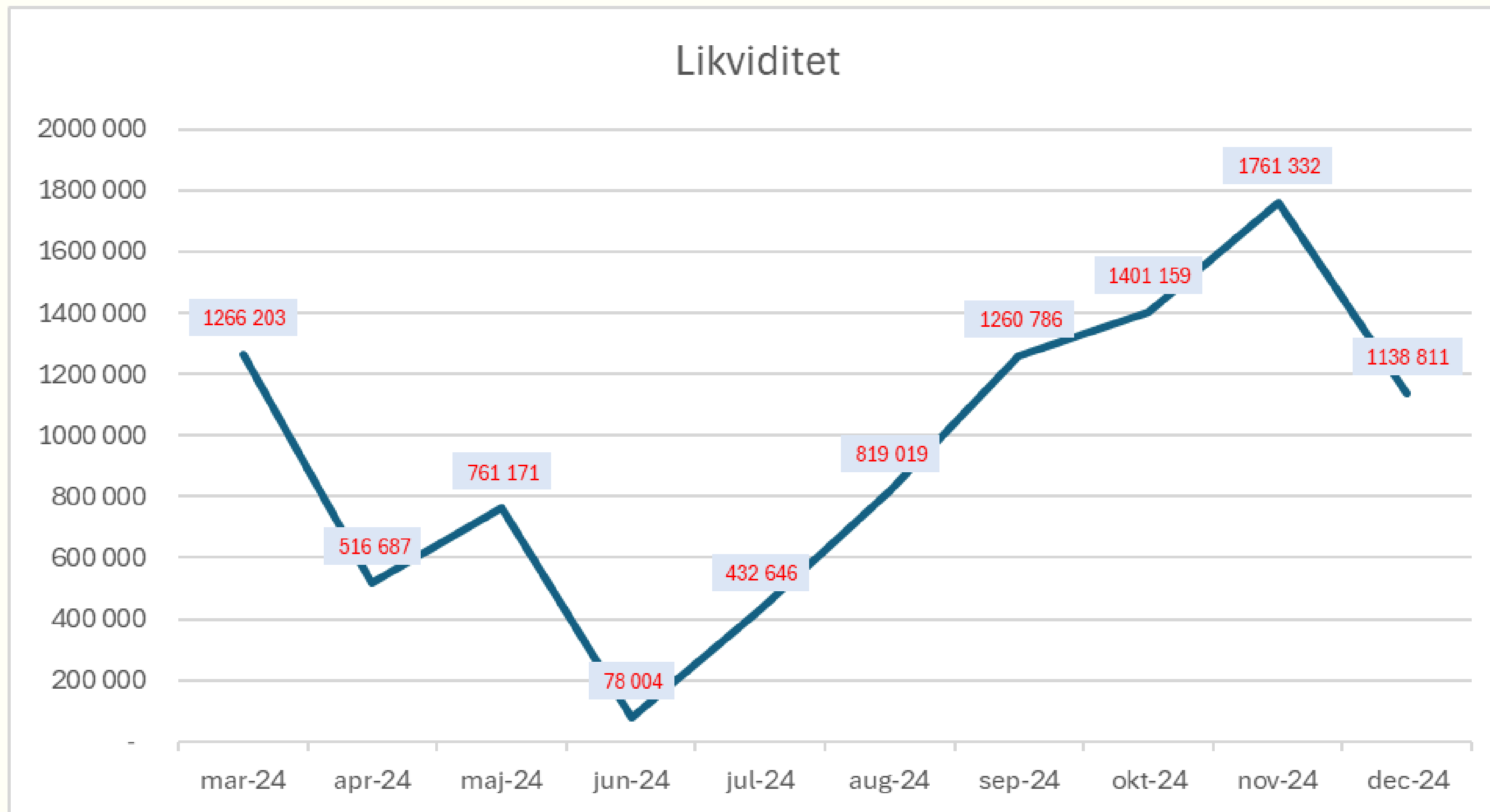
\*För mer se PW Resultatbudget (2) 23-24

# Förvaltnings- och övriga externa kostnader tom 2403

Förvaltnings- och övriga externa kostnader	Förändr	Utfall 2403
Programvaror	-3 968	-11 579
Förbrukningsmaterial	-298	-298
Kostnader pantsättningar och överlåtelser	-2 050	-5 056
Postbefordran	-189	-370
Revisionskostnad	0	-35 109
Föreningsstämma	0	-3 681
Redovisningstjänster	10 761	-95 500
Bankkostnader	-2 136	-4 393
Konsultkostnader (2 års besiktning)	-19 126	-144 126
Styrelsearv inkl soc kostn		
Övriga omkostnader	-1 509	-4 509
Summa förvaltnings- och övriga externa kostnader	<b>-18 515</b>	-304 621

\*För mer se PW Resultatbudget (2) 23-24

# Likviditet tom dec-2024



\*För mer se PW Resultatbudget (2) 23-24

# HÖJNING AV HYROR

## Avgiftshöjning from 1 juli 2024

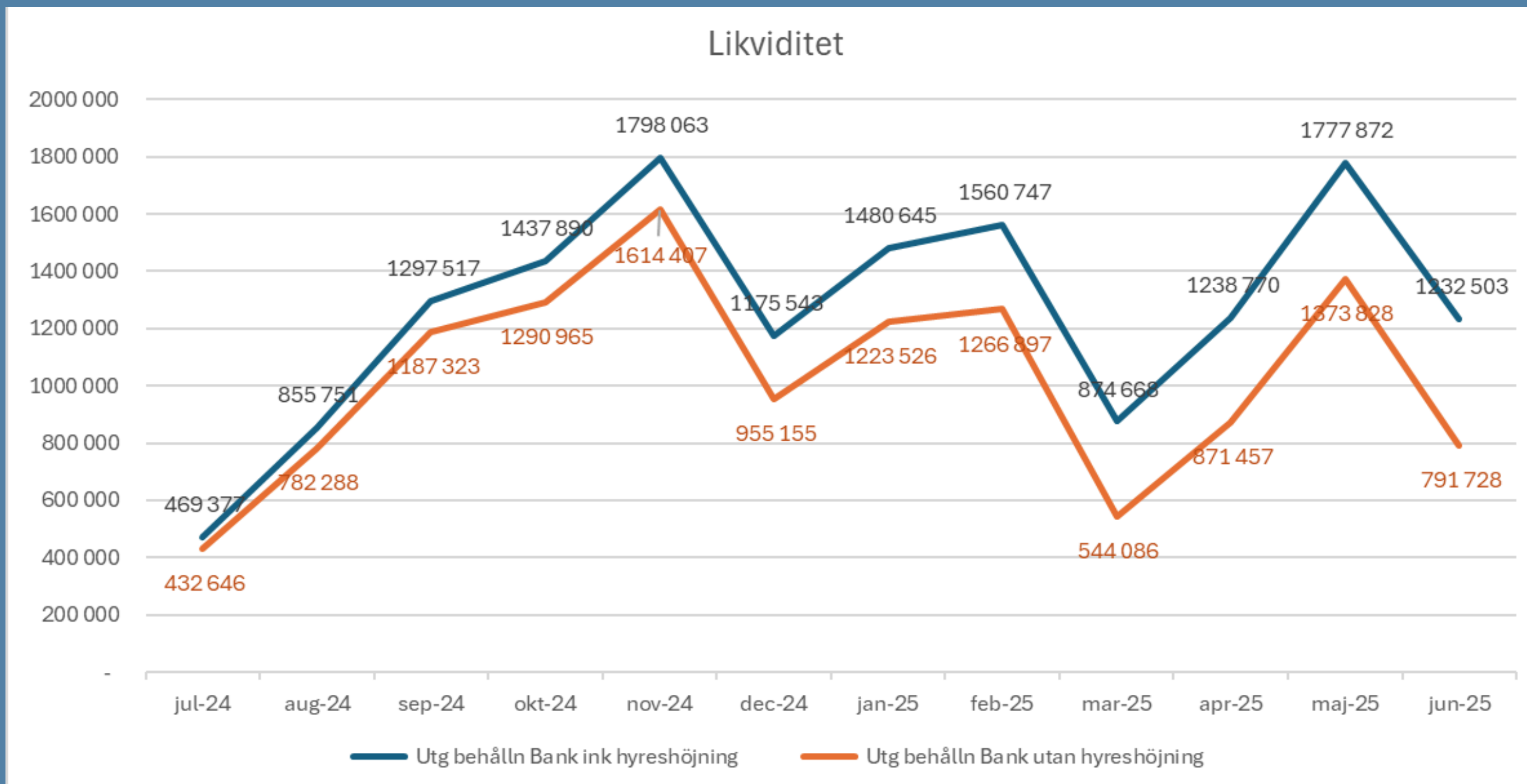
Styrelsen har tagit beslut om att höja avgiften med 8% per kvm från och med juli 2024. Höjningen är beräknad att täcka för de kommande 24 månader från dess att den träder i kraft. Orsaken till beslutad avgiftshöjning är följande:

Kortsiktig säkerhet: Vi ser att efter månaderna juni-aug, som innehåller stora utgifter, kommer att skapa en låg likviditet som vi anser vara en hög risk för föreningen. Den kortsiktiga effekten med avgiftshöjning från juli är att snabbt återhämta oss från en likviditet från juni månad.

Inflation: En ökning på 8%, beräknat att täcka 24 månader kan jämföras med att balansera ut inflationen för den två-årsperioden.

# Likviditet jul 24 - jun 25

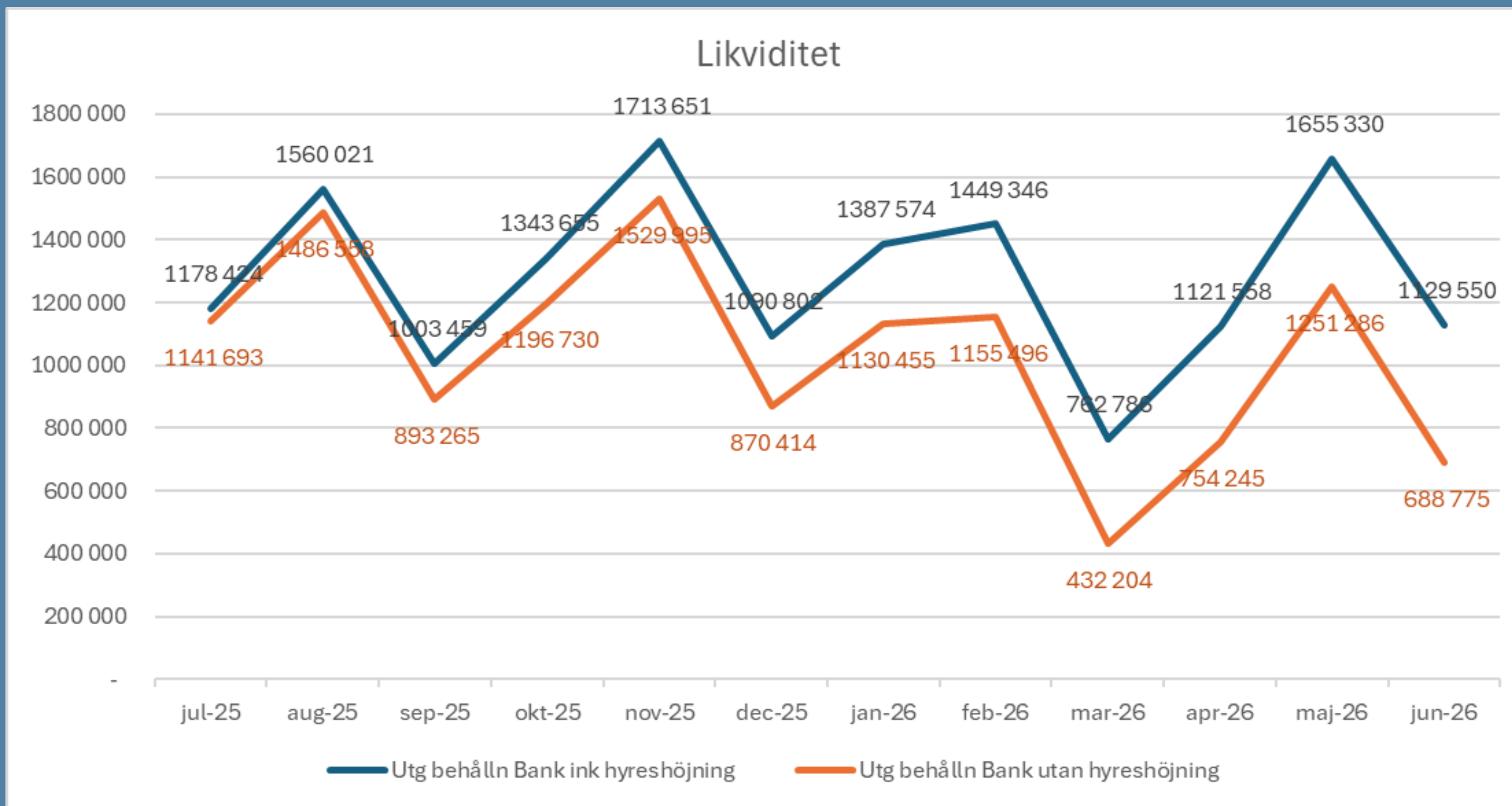
2025



\*För mer se PW Resultatbudget (2) 24-25

# Likviditet jul 25 - jun 26

2026



\*För mer se PW Resultatbudget 25-26

Framtida investeringar: En del av styrelsens arbete är att se över potentiella investeringar som kan gynna föreningen över en längre tidshorisont.



2024

- Soprummet
- Öppna upp för dialog med Täby kommun
- Fondsparande



2025

- Solpaneler
- Låssystemet
- Ventilations filter



2026

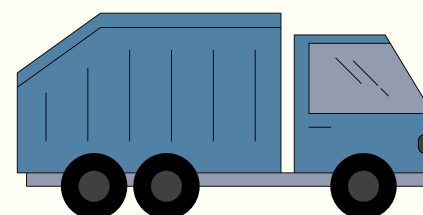
- Bergvärmeinstallation

# 2024



## ÖPPNA UPP FÖR DIALOG MED TÄBY KOMMUN

Snabbladdning på gatan samt bättre belysning



## SOPRUMMET

Inventering samt upprustning av  
soprummet



## FONDSPARANDE

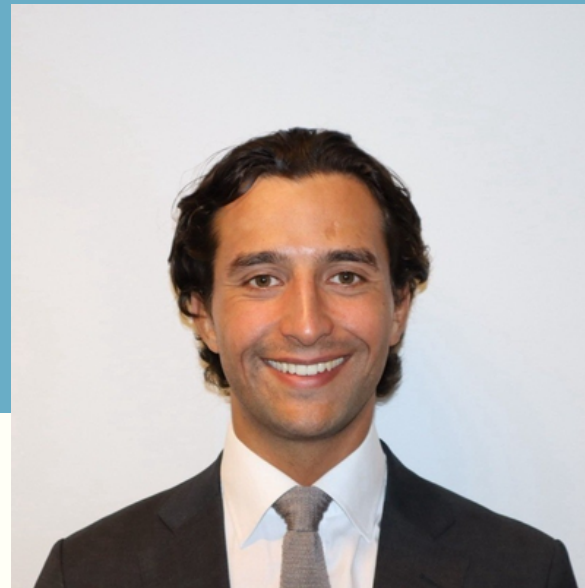
Långsiktigt börja spara en summa varje  
månad i fonder för framtida reparationer



# Prata med oss!



MAX BENVENUTO  
Ordförande



PETER METEL  
Ekonomiansvarig



KASPER HÖCKERMAN  
Kommunikationansvarig

[styrelse@brfplatformwest.com](mailto:styrelse@brfplatformwest.com)