

BRF-analys

BRF Tegelbruket Närlunda 2

32 lägenheter - Helsingborg

A

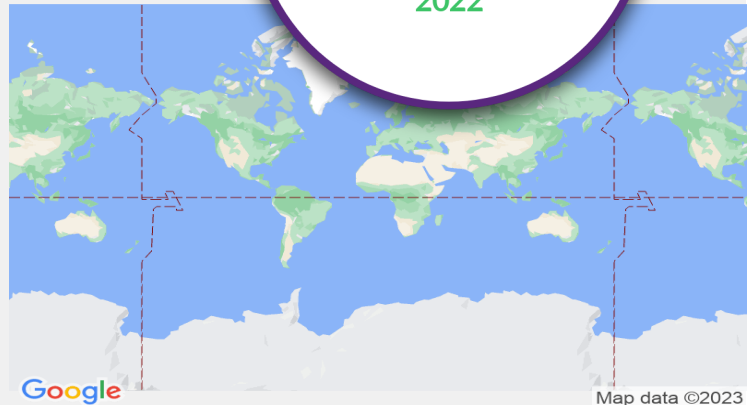
2022

Org.nummer: 769637-9291

Registreringsår: 2019

Byggnadsår: Saknas

Beskattningsstatus: Äkta

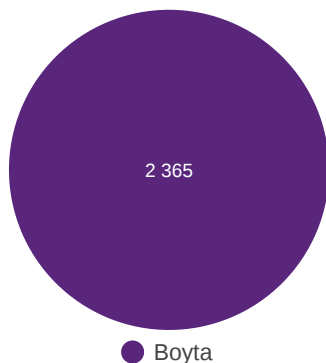
Äger mark: Ja


Google

Map data ©2023

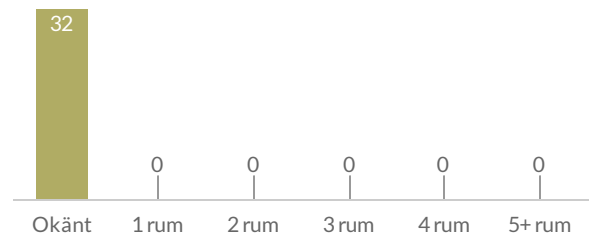
Fördelning av totalyta

Totalt: 2365 kvm



Lägenhetsfördelning

 32
lägenheter

 73
m² i snitt


BRF-analysen ger konsumenter en oberoende ekonomisk analys av en bostadsrättsförening. Analysen baseras på senast tillgängliga bokslut för föreningen och på jämförelsedata från Sveriges största databas om bostadsrättsföreningar.

OBS! En kalibrering av betygssystemet har genomförts under januari 2019. Gränsvärden har justerats vilket innebär att vissa delbetyg har uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem

Besök:

allabrf.se/769637-9291
allabrf.se/769637-9291/lagenheter
allabrf.se/betygssystem
bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

för att värdera en lägenhet i BRF Tegelbruket Närlunda 2

för mer information om betygssystemet

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING		A		A	
NYCKELTAL	VIKT	2022		2021	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	C	10 391 kr	C	10 539 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	B	714 kr	B	700 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	219 kr	A++	230 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A	15.9%	A	16.8%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A	491 kr	A	498 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	B	14.6%	B	15.1%

INFORMATION	
	<p>Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter</p> <p>Lägst betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter</p> <p>En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "A", oavsett övriga nyckeltal</p> <p>Den ekonomiska bilden bör kompletteras med fastighetens skick, kommande renoveringsbehov, dolda tillgångar och underhållsplan</p> <p>Betygssystemets gränsvärden baseras på nationell jämförelsedata</p> <p>En kalibrering av betygssystemet har genomförts under januari 2019. Gränsvärden har justerats vilket innebär att vissa delbetyg har uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem</p>

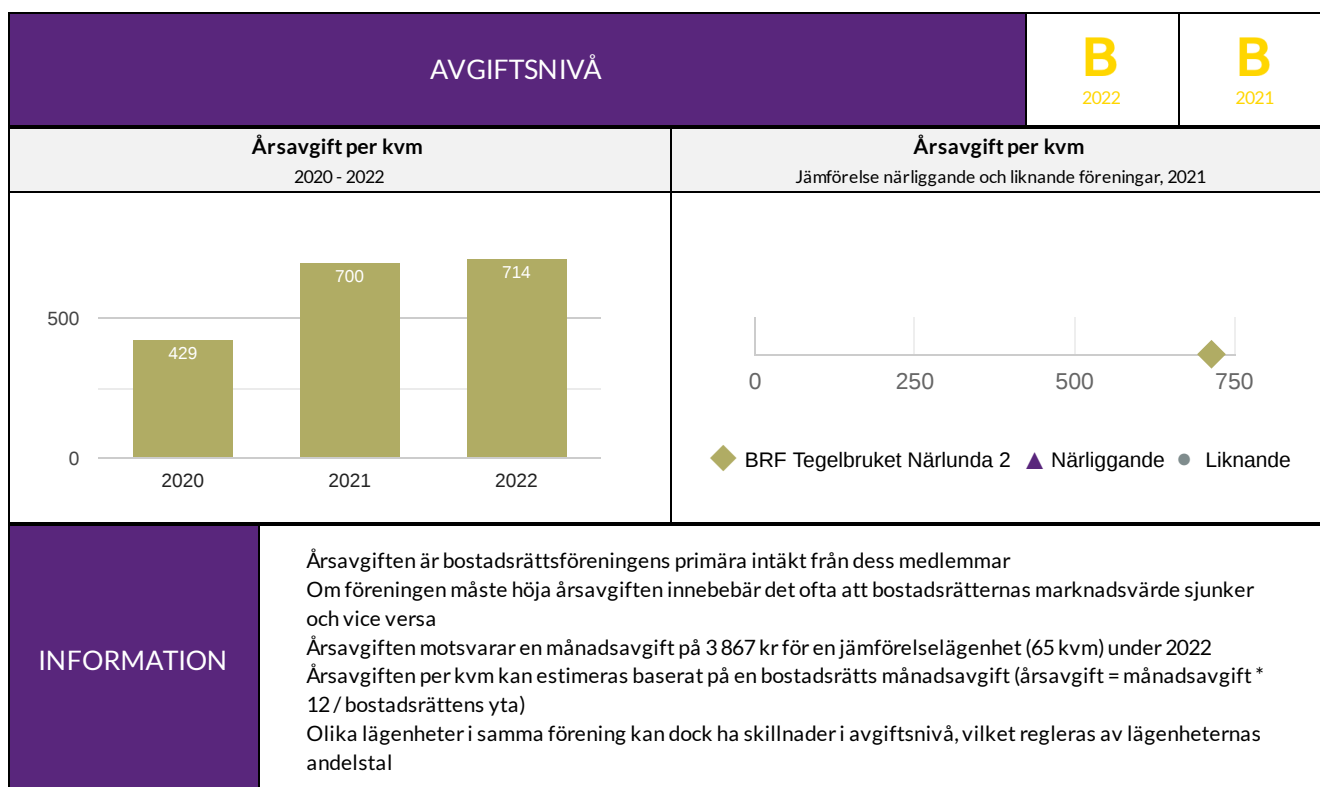
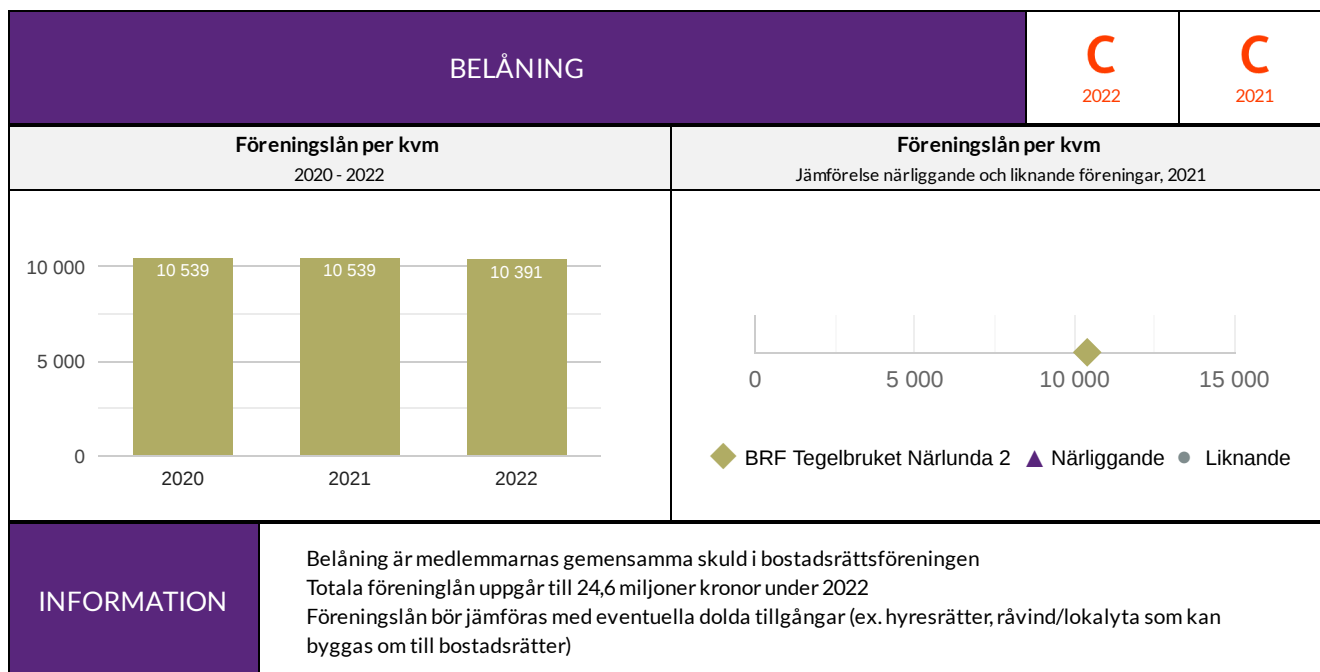
DEFINITIONER	
	<p>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</p> <p>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</p> <p>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och beräknas genom rörelseresultat plus avskrivningar minus räntekostnader</p> <p>Hyses- och övriga intäkter i procent av föreningens totala intäkter mäter den del av intäkter som inte härstammar från medlemmarna (ex. intäkter från lokaler)</p> <p>Rörelsekostnader per kvm totalyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader, betyget baseras på ett genomsnitt från de två senaste åren</p> <p>Räntekänslighet mäter hur mycket avgiften behöver öka i %-enheter om räntenivån går upp med 1%</p>

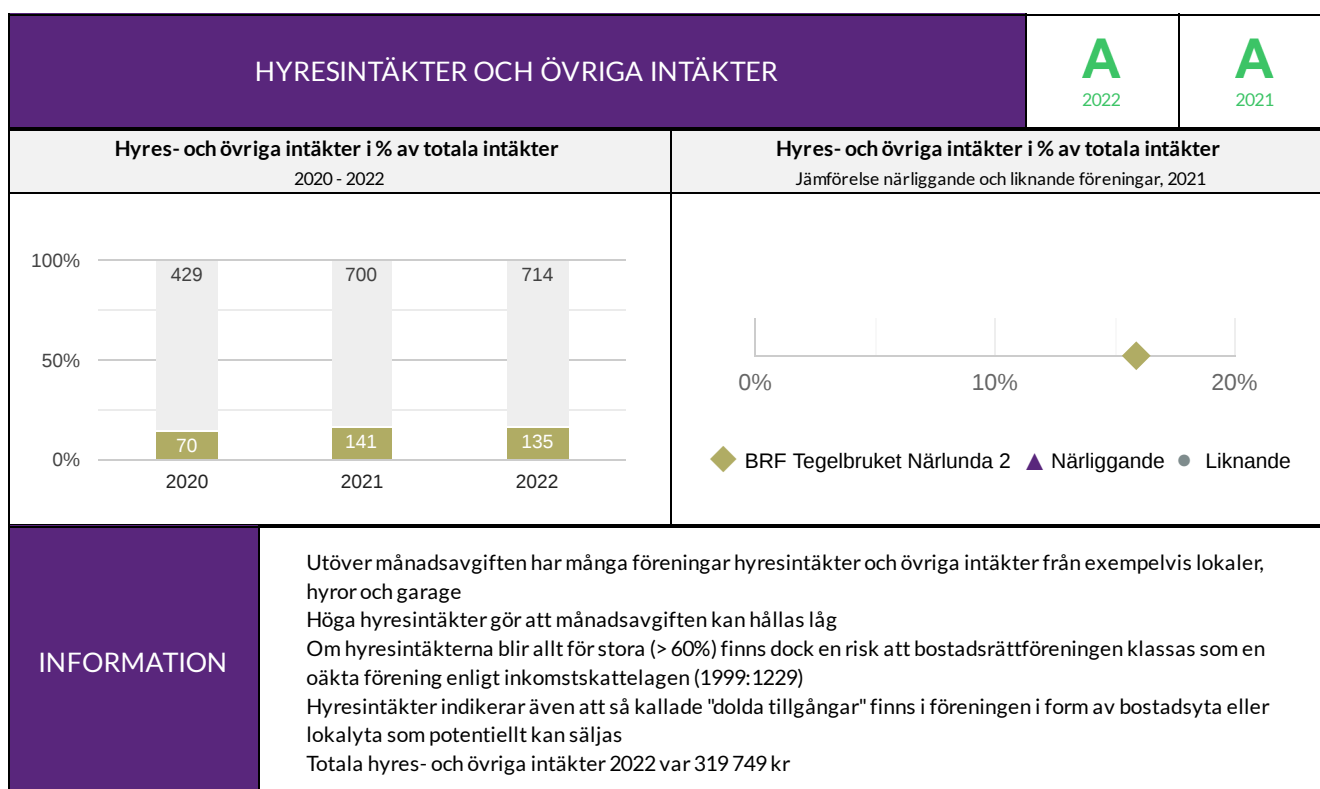
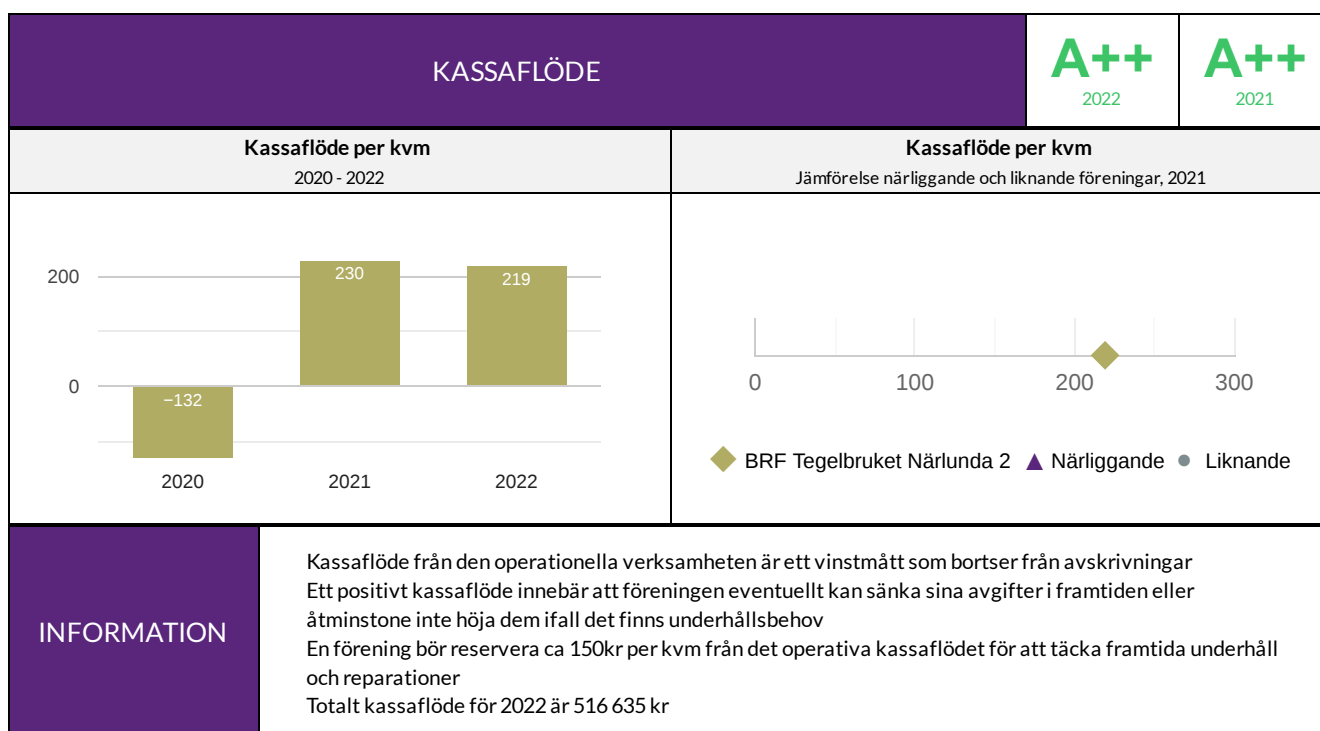
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2022)

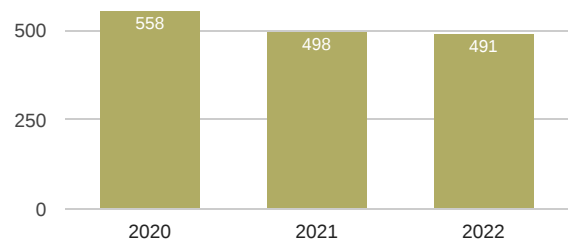
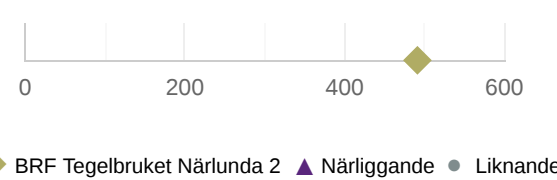
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2022)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	311 730 kr	1 785 kr	2 045 kr	2 564 kr	3 084 kr
50 kvm	519 550 kr	2 975 kr	3 408 kr	4 274 kr	5 140 kr
70 kvm	727 370 kr	4 165 kr	4 771 kr	5 983 kr	7 196 kr
90 kvm	935 190 kr	5 355 kr	6 134 kr	7 693 kr	9 252 kr
110 kvm	1 143 010 kr	6 545 kr	7 498 kr	9 403 kr	11 308 kr
130 kvm	1 350 830 kr	7 735 kr	8 861 kr	11 112 kr	13 363 kr

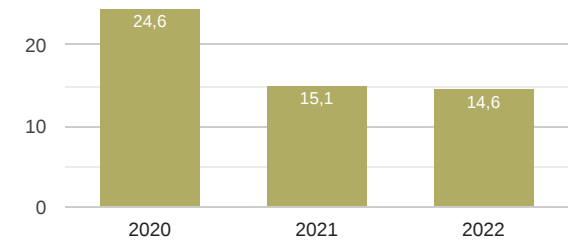

INFORMATION

Avgiftsprognosen visar hur månadsavgiften påverkas vid förändrat ränteläge (+1%, +3%, +5%)
 Metoden används bland annat av banker för att räkna ut om en bolånekund har råd att bo kvar i lägenheten vid en räntehöjning
 Prognosen är baserad på föreningens nuvarande månadsavgift, belåningsgrad och räntekostnader
 Den faktiska månadsavgiften beror på borättens andelstal i föreningen och därför skilja sig från ovan uppskattning
 Prognosen tar inte hänsyn till följande faktorer: lånens bindningstid, föreningens kassa, förändring av rörelsekostnader eller andra faktorer som förändrar föreningens ekonomi. Ovan faktorer kan möjliggöra att föreningen kan undvika en eventuell höjning av månadsavgiften på kort sikt
 Ovan avgiftsprognos baseras på föreningens officiella bokslut för år 2022





RÖRELSEKOSTNADER		A 2022	A 2021
Rörelsekostnader per kvm 2020 - 2022	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021		
			
INFORMATION	<p>Rörelsekostnader definieras som drift, underhåll och övriga kostnader Drift är löpande kostnader för föreningen, t. ex. värme, sophantering och fastighetsskötsel Underhåll är åtgärder som syftar till att återställa en funktion t. ex. stambyte eller takrenovering Totala rörelsekostnader 2022 var 1 162 918 kr Övriga kostnader inkluderar administration, förvaltningskostnader och eventuella lönekostnader Stora variationer mellan år kan bero på att underhåll och investeringar kostnadsförs direkt enligt gällande avskrivningsregler, därför beräknas betyget på ett genomsnitt från de två senaste åren</p>		

RÄNTEKÄNSLIGHET		B 2022	B 2021
Föreningens räntekänslighet i % 2020 - 2022	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021		
			
INFORMATION	<p>Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 14.6% (2022) om räntenivån stiger med 1% Se avgiftspronosen för mer information om räntekänslighet och hur din avgift påverkas vid förändrat ränteläge Föreningar har ofta flera lån med olika villkor (bindningstid och räntenivå) Genomsnittlig räntenivå 2022 är 1.35% Totala räntekostnader 2022 är 330 564 kr</p>		

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR ()			
Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
Medelvärde	?	?	?