

BRF-analys

BRF Vagnmakaren i Lund

42 lägenheter - Lund

A+

2023

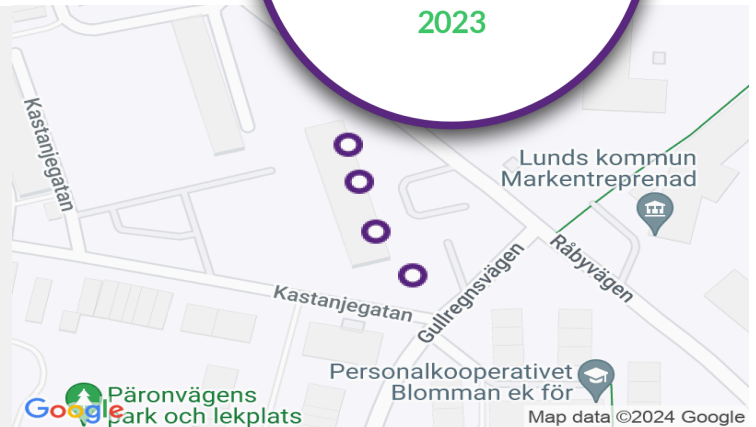
Org.nummer: 769609-1664

Registreringsår: 2003

Byggnadsår: 1962

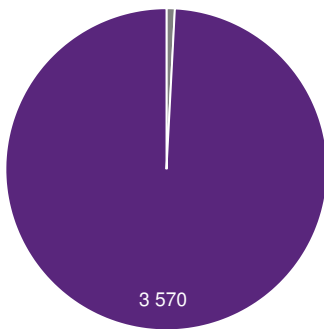
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja



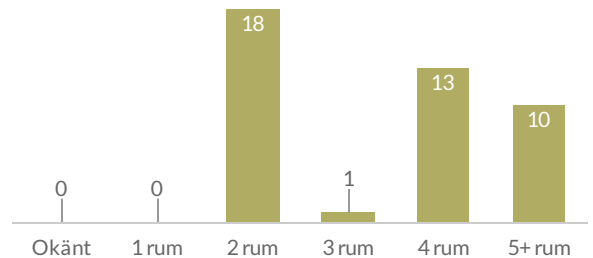
Fördelning av totalyta

Totalt: 3600 kvm



● Lokalyta ● Boyta

Lägenhetsfördelning

42
lägenheter85
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/brf-vagnmakaren-i-lund

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

allabrf.se/brf-vagnmakaren-i-lund/lagenheter

för att värdera en lägenhet i BRF Vagnmakaren i Lund

allabrf.se/betygssystem

för mer information om betygssystemet

bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING		A+		A+	
NYCKELTAL	VIKT	2023		2022	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A+	2 661 kr	A+	2 661 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A	656 kr	A	637 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	340 kr	A++	247 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A+	24.2%	A+	20.6%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A+	491 kr	A	521 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A+	4.1%	A+	4.2%

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 "bäckta" 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 uppdateras. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem</p>
-------------	--

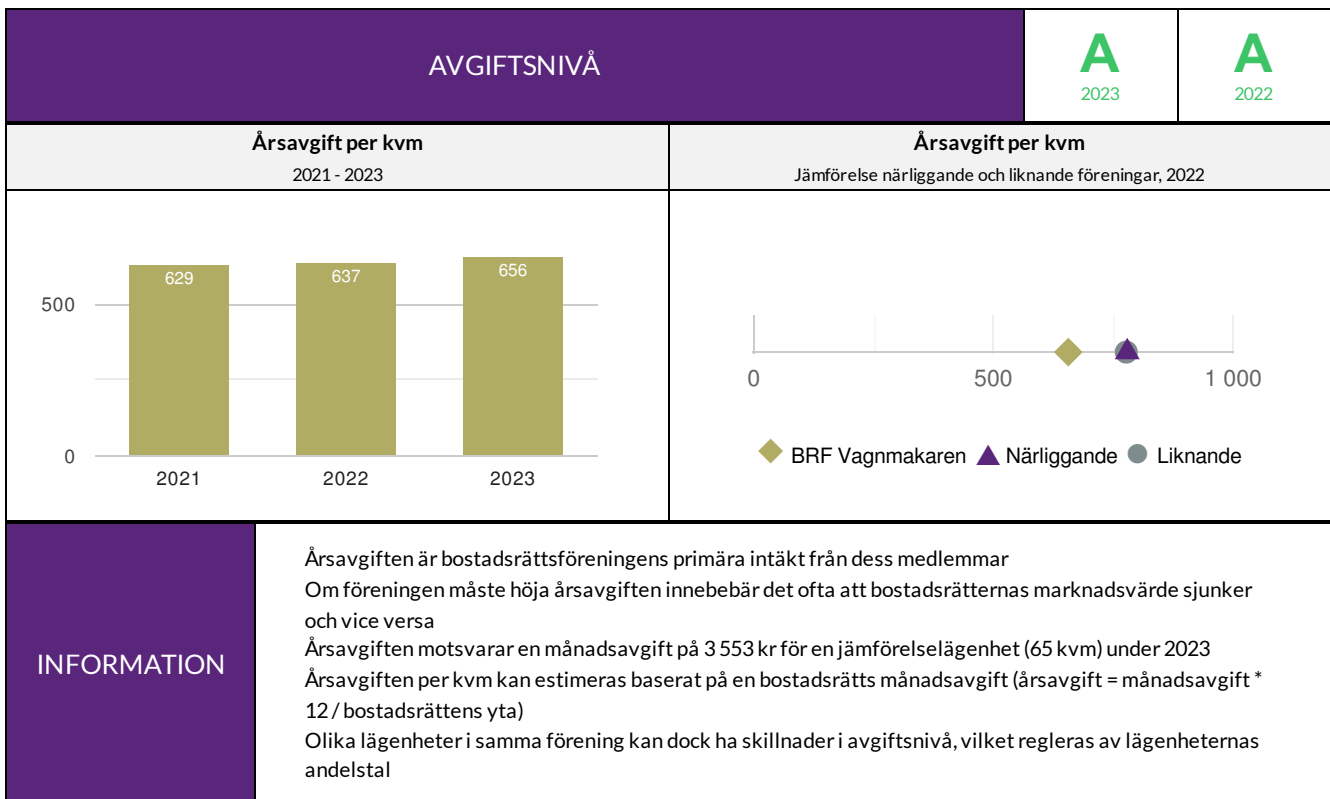
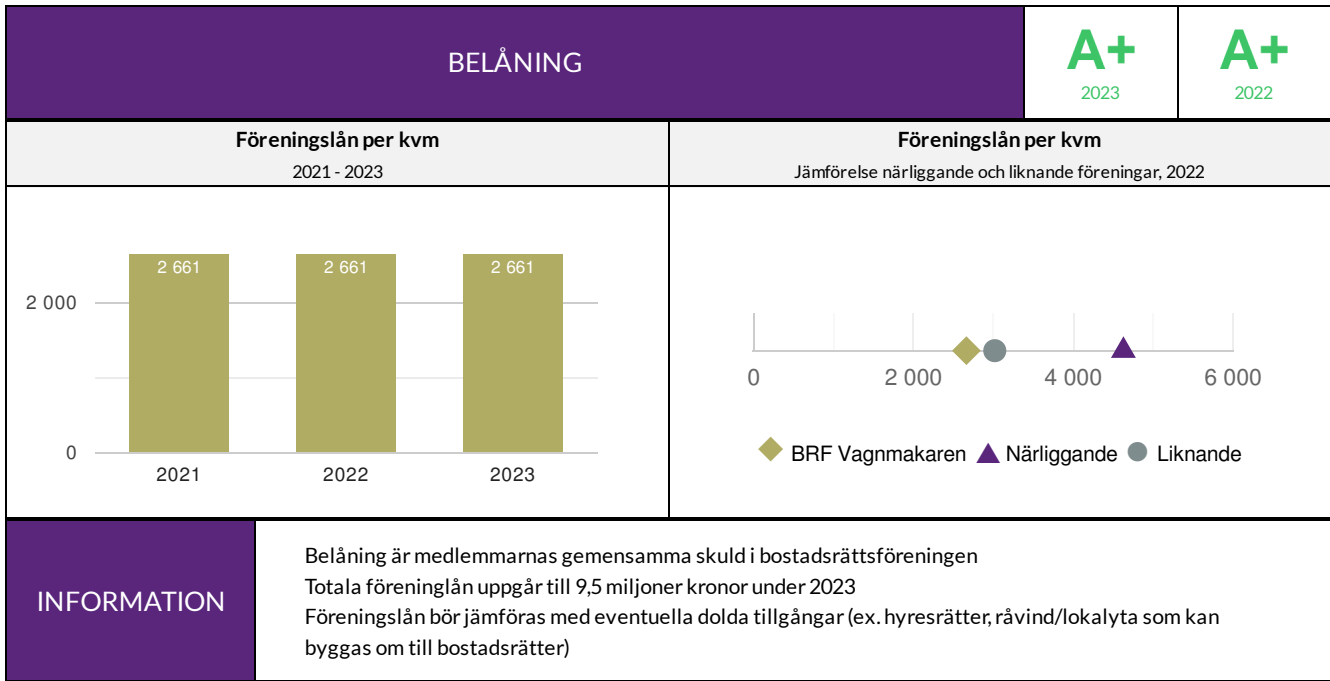
DEFINITIONER	<p>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</p> <p>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</p> <p>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den 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 (2023)

STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2023)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	79 830 kr	1 640 kr	1 707 kr	1 840 kr	1 973 kr
50 kvm	133 050 kr	2 733 kr	2 844 kr	3 066 kr	3 288 kr
70 kvm	186 270 kr	3 827 kr	3 982 kr	4 292 kr	4 603 kr
90 kvm	239 490 kr	4 920 kr	5 120 kr	5 519 kr	5 918 kr
110 kvm	292 710 kr	6 013 kr	6 257 kr	6 745 kr	7 233 kr
130 kvm	345 930 kr	7 107 kr	7 395 kr	7 971 kr	8 548 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 2023



KASSAFLÖDE		A++ 2023	A++ 2022
Kassaflöde per kvm 2021 - 2023	Kassaflöde per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022		
INFORMATION	Kassaflöde från den operationella verksamheten är ett vinstmått som bortser från avskrivningar Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen eventuellt kan sänka sina avgifter i framtiden eller åtminstone inte höja dem ifall det finns underhållsbehov En förening bör reservera ca 150kr per kvm från det operativa kassaflödet för att täcka framtida underhåll och reparationer Totalt kassaflöde för 2023 är 1 225 578 kr		

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER		A+ 2023	A+ 2022
Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter 2021 - 2023	Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022		
INFORMATION	Utöver månadsavgiften har många föreningar hyresintäkter och övriga intäkter från exempelvis lokaler, hyror och garage Höga hyresintäkter gör att månadsavgiften kan hållas låg Om hyresintäkterna blir allt för stora (> 60%) finns dock en risk att bostadsrättsföreningen klassas som en oäkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Hyresintäkter indikerar även att så kallade "dolda tillgångar" finns i föreningen i form av bostadsyta eller lokalyta som potentiellt kan säljas Totala hyres- och övriga intäkter 2023 var 749 704 kr		

RÖRELSEKOSTNADER		A+	A																
		2023	2022																
Rörelsekostnader per kvm 2021 - 2023	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022																		
<table border="1"> <caption>Rörelsekostnader per kvm (2021-2023)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kostnad (kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>475</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>521</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>491</td> </tr> </tbody> </table>	År	Kostnad (kvm)	2021	475	2022	521	2023	491	<table border="1"> <caption>Jämförelse rörelsekostnader per kvm (2022)</caption> <thead> <tr> <th>Förening</th> <th>Kostnad (kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Vagnmakaren</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~650</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~550</td> </tr> </tbody> </table>	Förening	Kostnad (kvm)	BRF Vagnmakaren	500	Närliggande	~650	Liknande	~550		
År	Kostnad (kvm)																		
2021	475																		
2022	521																		
2023	491																		
Förening	Kostnad (kvm)																		
BRF Vagnmakaren	500																		
Närliggande	~650																		
Liknande	~550																		
INFORMATION	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 2023 var 1 766 311 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																		

RÄNTEKÄNSLIGHET		A+	A+																
		2023	2022																
Föreningens räntekänslighet i % 2021 - 2023	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022																		
<table border="1"> <caption>Föreningens räntekänslighet i % (2021-2023)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Räntekänslighet (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>4,2</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>4,2</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>4,1</td> </tr> </tbody> </table>	År	Räntekänslighet (%)	2021	4,2	2022	4,2	2023	4,1	<table border="1"> <caption>Jämförelse räntekänslighet i % (2022)</caption> <thead> <tr> <th>Förening</th> <th>Räntekänslighet (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Vagnmakaren</td> <td>4,1</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>6,0</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~4,5</td> </tr> </tbody> </table>	Förening	Räntekänslighet (%)	BRF Vagnmakaren	4,1	Närliggande	6,0	Liknande	~4,5		
År	Räntekänslighet (%)																		
2021	4,2																		
2022	4,2																		
2023	4,1																		
Förening	Räntekänslighet (%)																		
BRF Vagnmakaren	4,1																		
Närliggande	6,0																		
Liknande	~4,5																		
INFORMATION	Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 4.1% (2023) 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 2023 är 1.05% Totala räntekostnader 2023 är 99 915 kr																		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2022)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Vagnmakaren	3570	1962
BRF Benzelius	3330	1960
BRF Taltrasten	3022	1963
BRF Svenshög	3290	1956
BRF Trädgårdsstaden	4362	1959
BRF Käranden 47-57	4152	1968
BRF Käranden 31-41	4152	1968
BRF Blanka	3808	1954
BRF Käranden 6369	2768	2006
BRF Västanfläkt	2526	1956
BRF Basunen	4442	1970
Medelvärde	3569	1956

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2022)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Vagnmakaren	3570	1962	0 m
BRF Trädgårdsstaden	4362	1959	139 m
BRF Vagnmakaren nr 7	892	1962	279 m
BRF Lunna Töser	5383	2007	502 m
BRF Lobo	3225	1949	521 m
BRF Apeln	1527	1951	535 m
HSB BRF Nilstorpsgården	661	1954	510 m
HSB BRF Mårtensgården	1442	1952	570 m
HSB BRF Krusbäret	6940	1935	652 m
BRF Revingegården	1054	1938	634 m
BRF Prennelyckan	965	1938	654 m
Medelvärde	1485	1938	?