

BRF-analys

# HSB BRF Norrängen i Huskvarna

212 lägenheter - Jönköping

# A+

2017

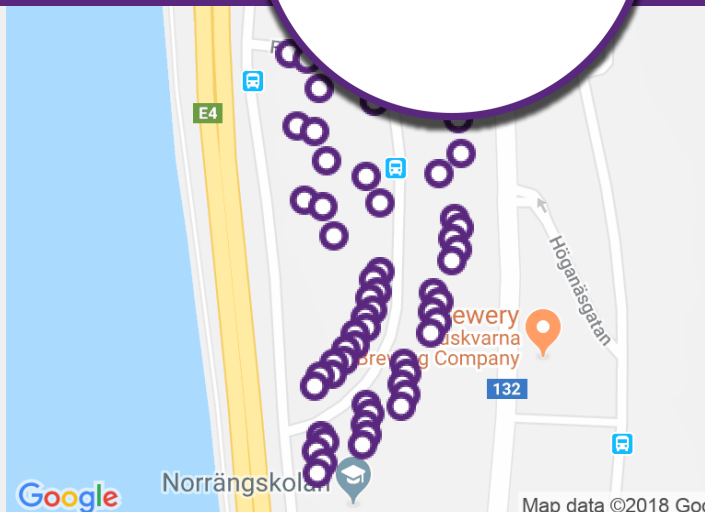
Org.nummer: 726000-3509

Registreringsår: 1950

Byggnadsår: 1952

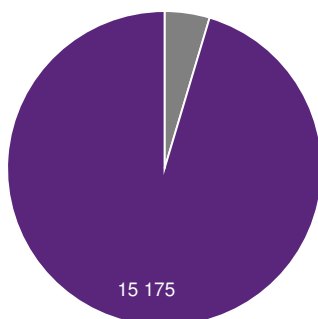
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja



## Fördelning av totalyta

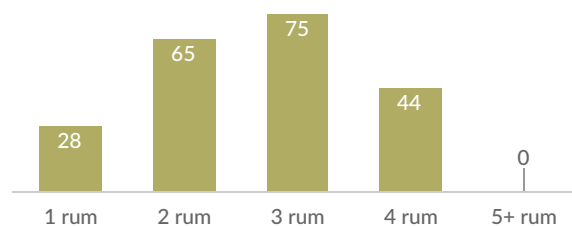
Totalt: 15911 kvm



● Lokalyta ● Boyta

## Lägenhetsfördelning

 212  
lägenheter

 75  
m<sup>2</sup> 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.

Besök:

[allabrf.se/hsb-brf-norrangen-i-huskvarna](http://allabrf.se/hsb-brf-norrangen-i-huskvarna)

[allabrf.se/hsb-brf-norrangen-i-huskvarna/lagenheter](http://allabrf.se/hsb-brf-norrangen-i-huskvarna/lagenheter)

[allabrf.se/betygssystem](http://allabrf.se/betygssystem)

[allabrf.se/analysguide](http://allabrf.se/analysguide)

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

för att värdera en lägenhet i HSB BRF Norrängen i Huskvarna

för mer information om betygssystemet

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING		A+		A+	
NYCKELTAL	VIKT	2017		2016	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A+	2 007 kr	A+	2 057 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A	577 kr	A	577 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A+	149 kr	A+++	165 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	B	5.1%	C	4.0%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A	430 kr	A+	392 kr
Räntekostnader Föreningens räntekostnader per kvm	10%	A+++	28 kr	A+++	44 kr

### INFORMATION

- Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter
- Lägsta betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter
- En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "A", oavsett övriga nyckeltal
- Den ekonomiska bilden bör kompletteras med fastighetens skick, kommande renoveringsbehov, dolda tillgångar och underhållsplan
- Betygssystemets gränsvärden baseras på nationell jämförelsedata

### DEFINITIONER

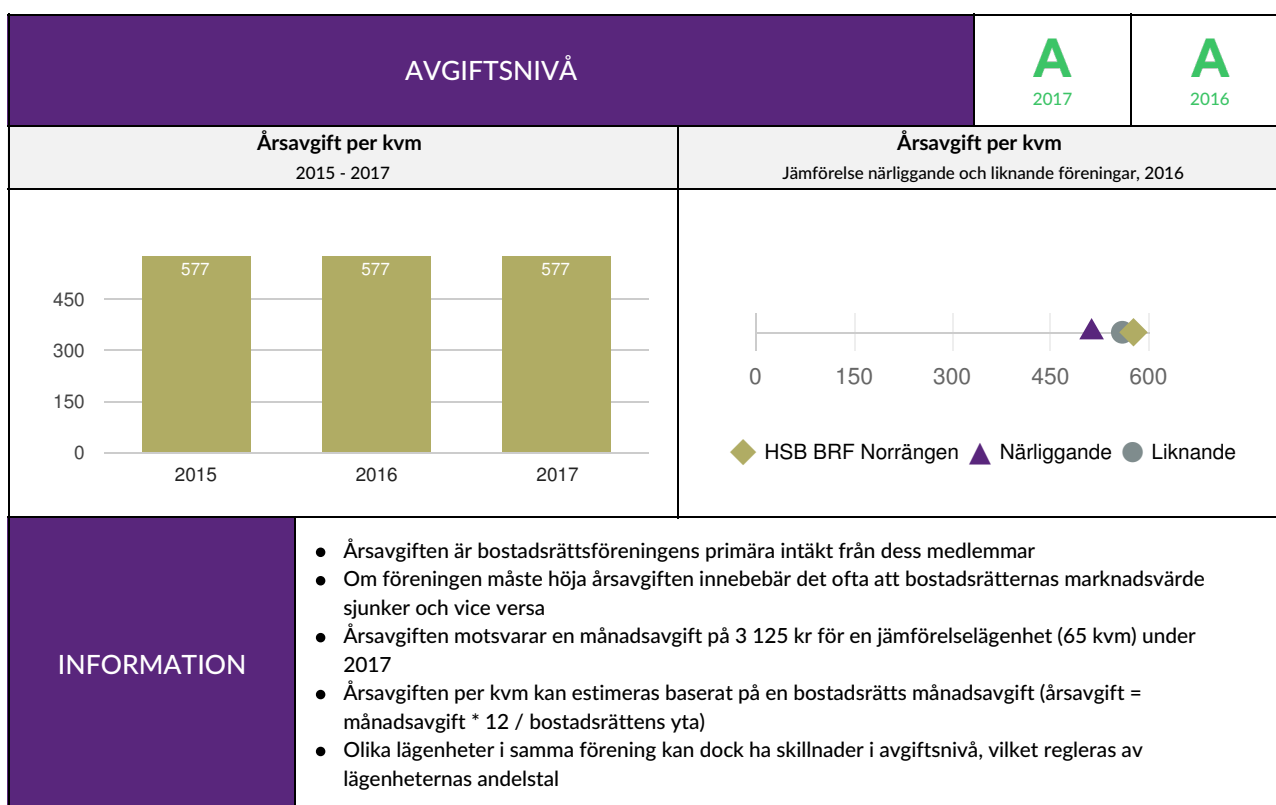
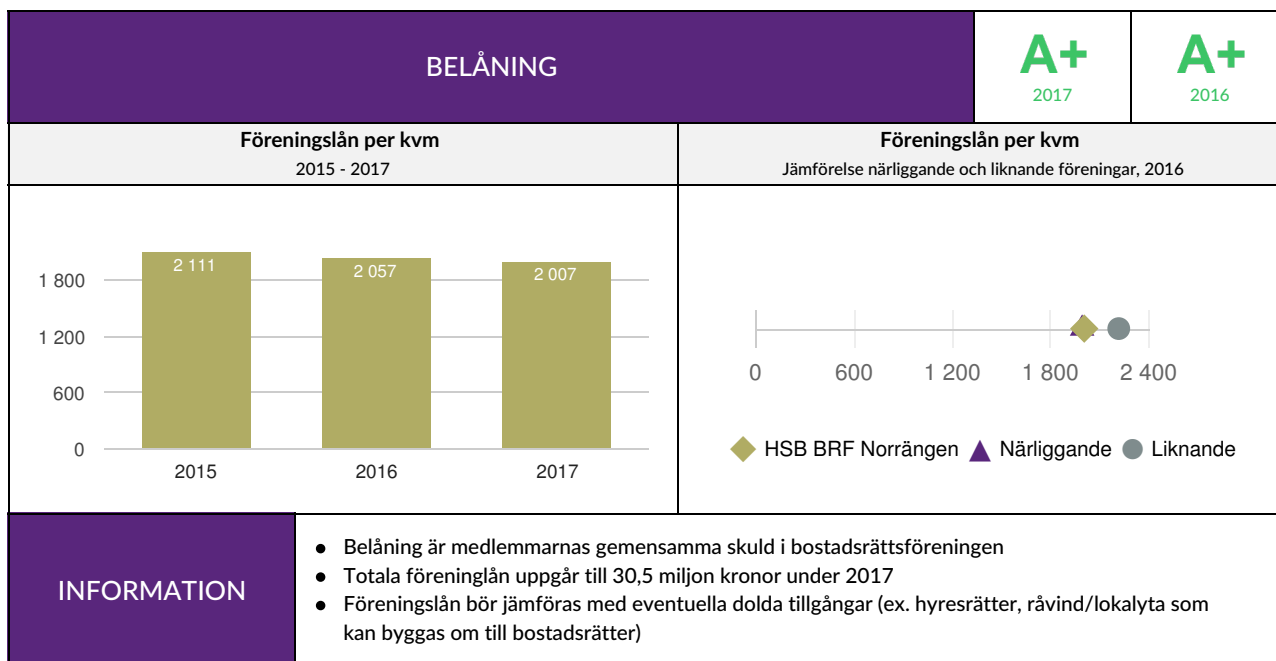
- Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder
- Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter
- Kassaflöde per kvm boyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och beräknas genom rörelseresultat plus avskrivningar minus räntekostnader
- Hyses- och övriga intäkter i procent av föreningens totala intäkter mäter den del av intäkter som inte härstammar från medlemmarna (ex. intäkter från lokaler)
- Rörelsekostnader per kvm boyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader
- Räntekostnader per kvm boyta mäter storleken på föreningens räntekostnader

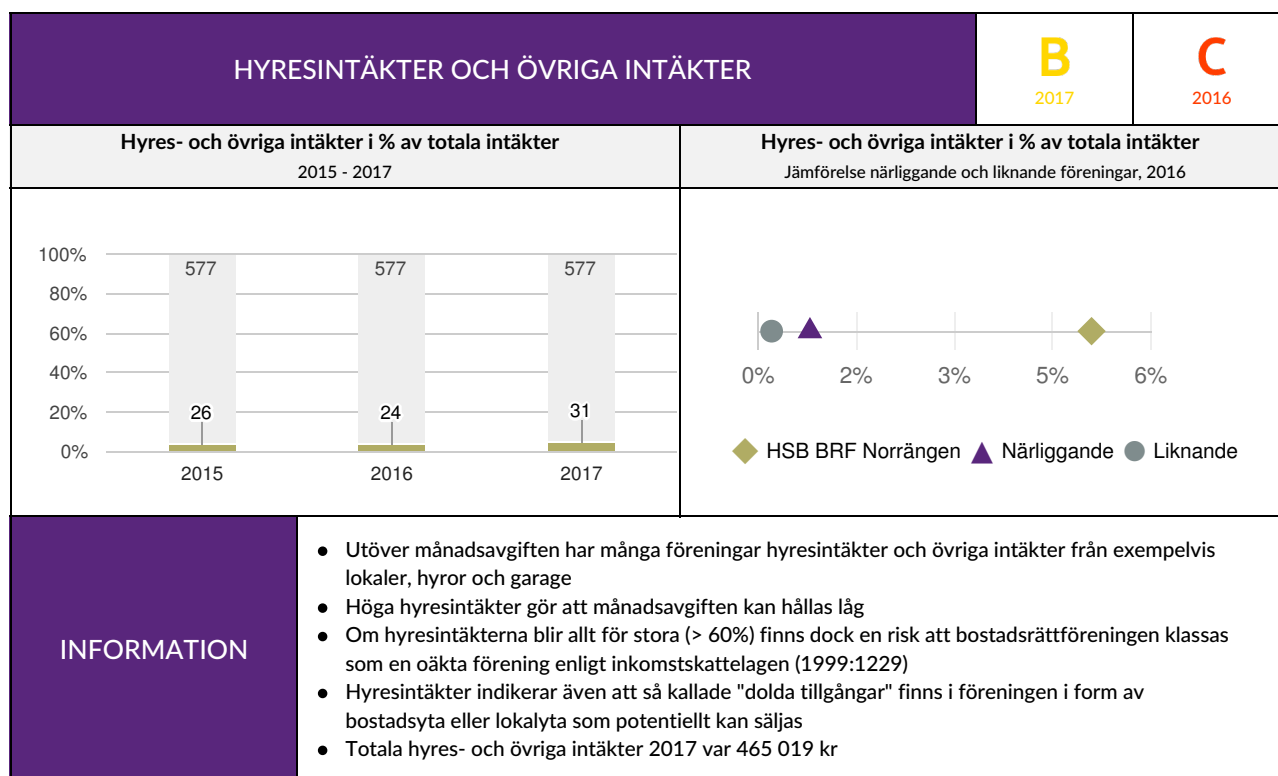
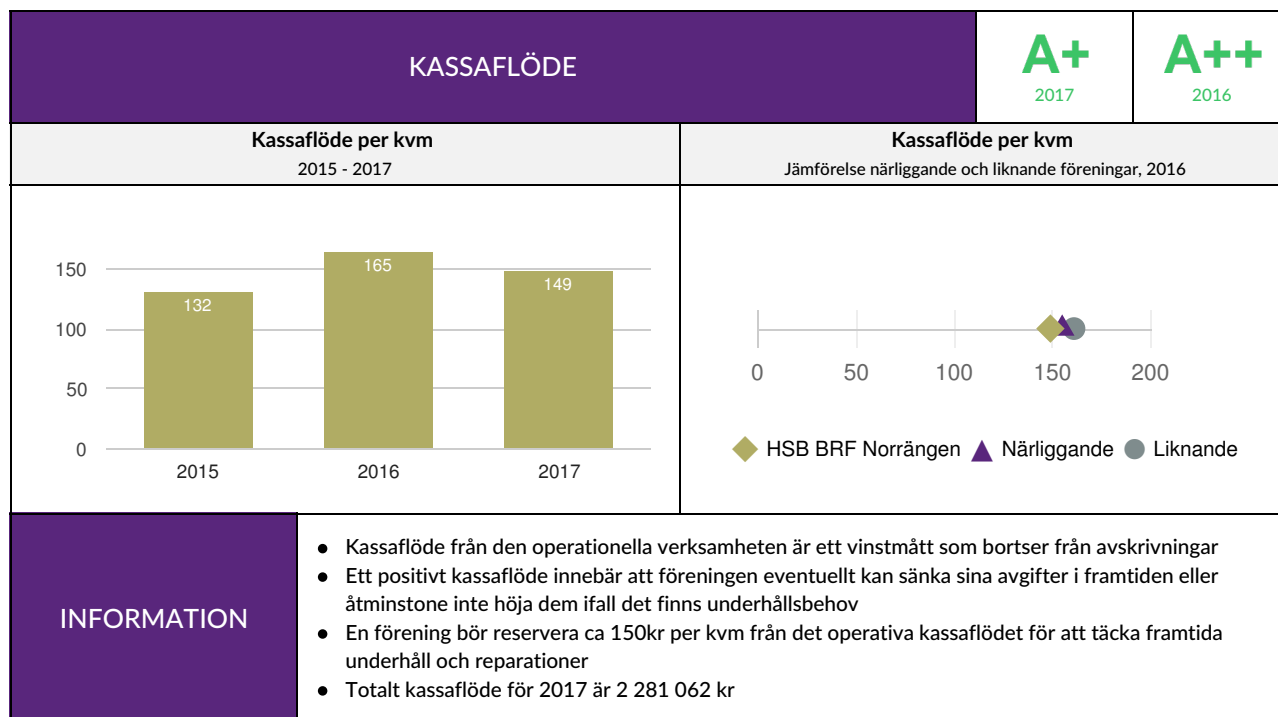
## AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2017)

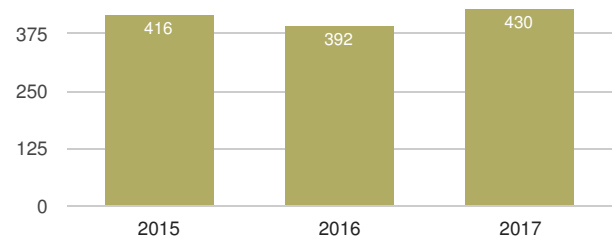
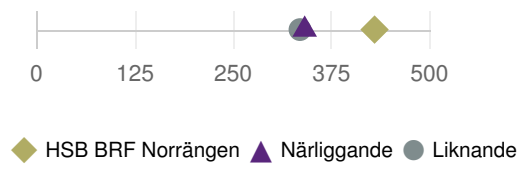
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2017)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	60 210 kr	1 443 kr	1 493 kr	1 593 kr	1 693 kr
50 kvm	100 350 kr	2 404 kr	2 488 kr	2 655 kr	2 822 kr
70 kvm	140 490 kr	3 366 kr	3 483 kr	3 717 kr	3 951 kr
90 kvm	180 630 kr	4 328 kr	4 478 kr	4 779 kr	5 080 kr
110 kvm	220 770 kr	5 289 kr	5 473 kr	5 841 kr	6 209 kr
130 kvm	260 910 kr	6 251 kr	6 468 kr	6 903 kr	7 338 kr

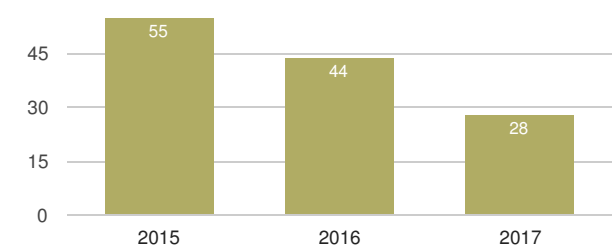
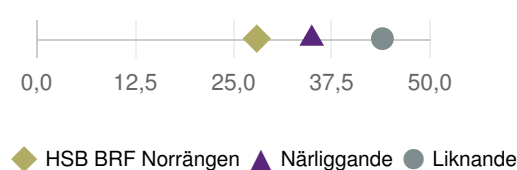
## INFORMATION

- 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 2017





RÖRELSEKOSTNADER		A 2017	A+ 2016
<b>Rörelsekostnader per kvm</b> 2015 - 2017	<b>Rörelsekostnader per kvm</b> Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2016		
			
<b>INFORMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rörelsekostnader definieras som drift, underhåll och övriga kostnader</li> <li>• Drift är löpande kostnader för föreningen, t. ex. värme, sophantering och fastighetsskötsel</li> <li>• Underhåll är åtgärder som syftar till att återställa en funktion t. ex. stambyte eller takrenovering</li> <li>• Totala rörelsekostnader 2017 var 6 522 261 kr</li> <li>• Övriga kostnader inkluderar administration, förvaltningskostnader och eventuella lönekostnader</li> <li>• Stora variationer mellan år kan bero på att underhåll och investeringar kostnadsförs direkt enligt gällande avskrivningsregler</li> </ul>		

RÄNTEKOSTNADER		A++ 2017	A++ 2016
<b>Föreningens räntekostnader per kvm</b> 2015 - 2017	<b>Föreningens räntekostnader per kvm</b> Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2016		
			
<b>INFORMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räntekostnader är direkt beroende av lånens storlek och villkor</li> <li>• Föreningar har ofta flera lån med olika villkor (bindningstid och räntenivå)</li> <li>• Om räntekostnaderna är höga bör man granska villkoren i detalj</li> <li>• Genomsnittlig räntenivå 2017 är 1.4%</li> </ul>		

**JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2016)**

Namn	Storlek (m <sup>2</sup> )	Byggnadsår
HSB BRF Norrängen	15175	1952
HSB BRF Gråbo	7147	1962
HSB BRF Spelmannen	5719	1957
BRF Ägir 11	439	1954
BRF Torsborg	1207	1937
BRF Linnéa	1164	1936
BRF Södra Parkgatan 2 Huskvarna	457	1936
BRF Kulramen 20	300	1936
BRF Ägir 8	336	1929
HSB BRF Wilhelm Tham	1105	1982
BRF BoKlok Eriksbergshöjden	1931	2015
Medelvärde	1135	1936

**JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2016)**

Namn	Storlek (m <sup>2</sup> )	Byggnadsår	Avstånd
HSB BRF Norrängen	15175	1952	0 m
HSB BRF Brunstorps Strand i Huskvarna	2649	2012	1005 m
BRF Ägir 8	336	1929	1390 m
BRF Ägir 11	439	1954	1459 m
BRF Torsborg	1207	1937	1544 m
BRF Linnéa	1164	1936	1577 m
BRF Ungdomen 22	402	1951	2115 m
HSB BRF Spelmannen	5719	1957	2492 m
BRF Vapensmeden nr 9	904	1961	2585 m
HSB BRF Gråbo	7147	1962	2710 m
BRF Utkiken nr 7	550	1956	2768 m
Medelvärde	1034	2012	?