

BRF-analys

# HSB BRF Norrängen i Huskvarna

214 lägenheter - Huskvarna

# A+

2017

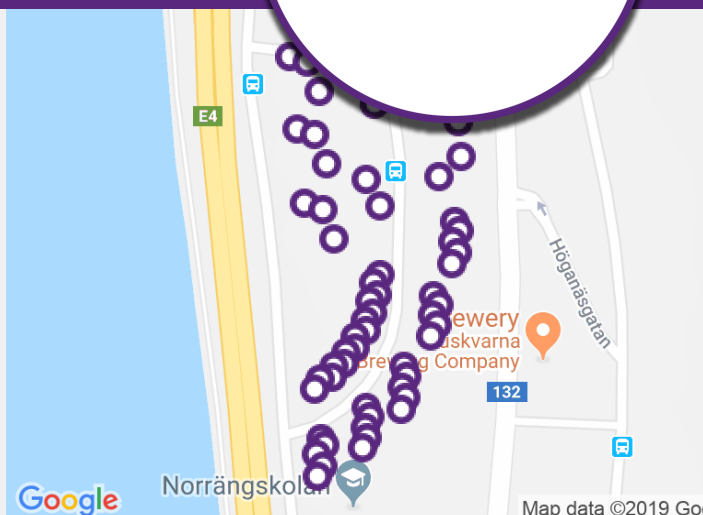
Org.nummer: 726000-3509

Registreringsår: 1950

Byggnadsår: 1952

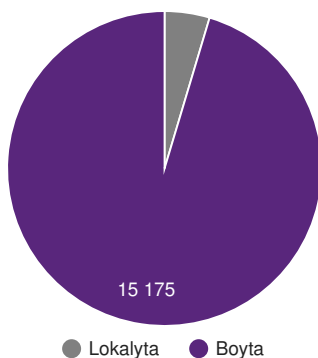
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja



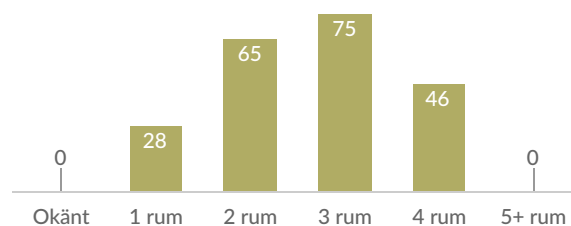
## Fördelning av totalyta

Totalt: 15911 kvm



## Lägenhetsfördelning

 214  
lägenheter

 70  
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.

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](http://support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem)

Besök:

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

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

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

för att värdera en lägenhet i HSB BRF Norrängen i Huskvarna

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

för mer information om betygssystemet

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

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	143 kr	A+	159 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+	410 kr	A+	373 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A+++	3.5%	A+++	3.6%

## 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
- 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](http://support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem)

## DEFINITIONER

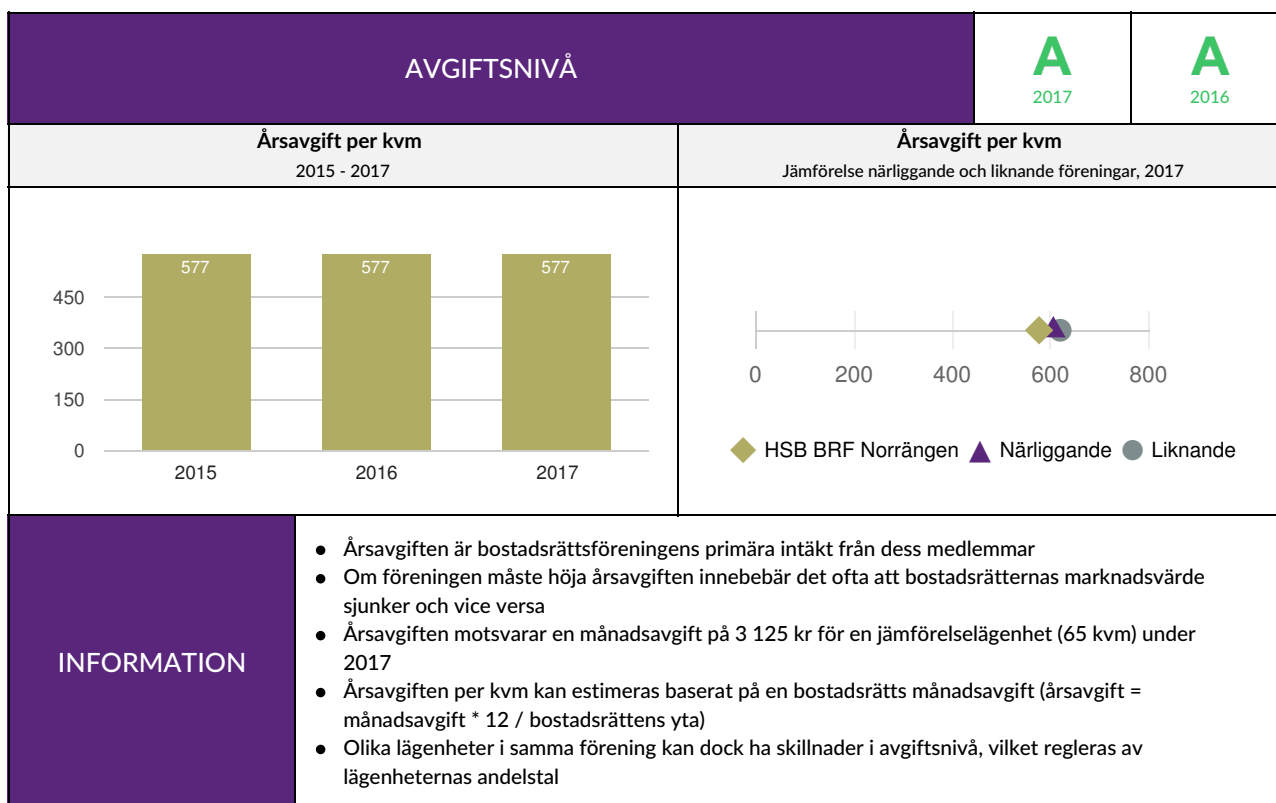
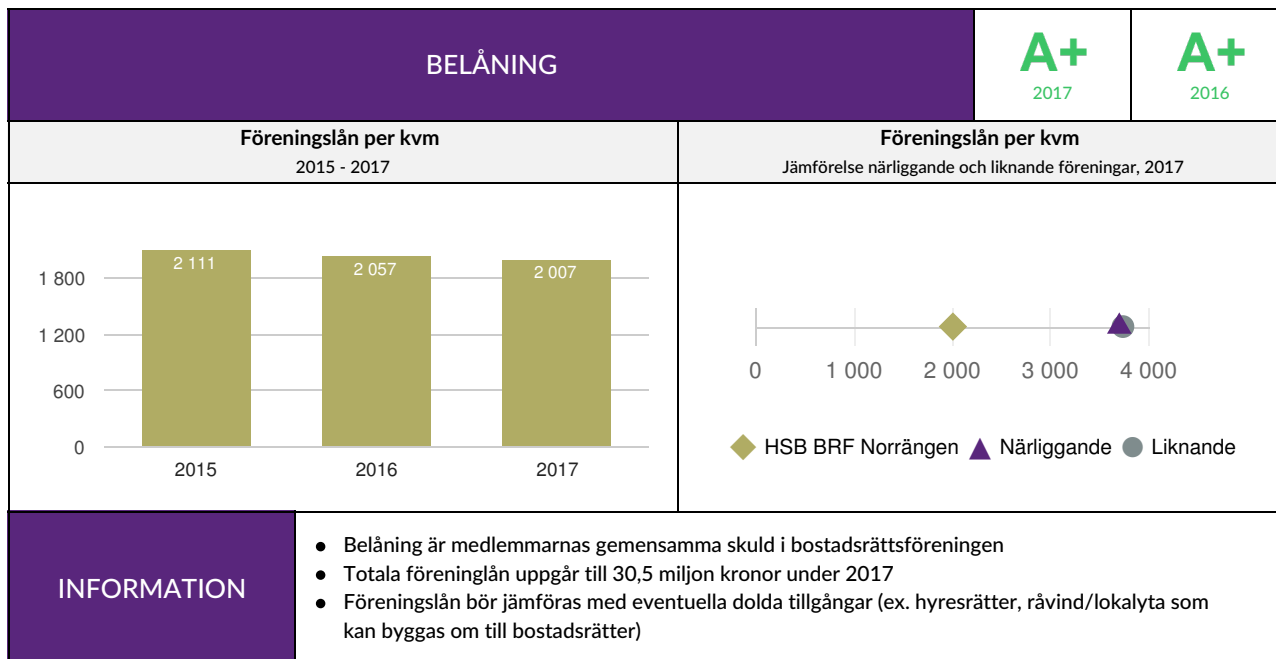
- Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder
- Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter
- Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och 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 totalyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader, betyget baseras på ett genomsnitt från de två senaste åren
- Räntekänslighet mäter hur mycket avgiften behöver öka i %-enheter om räntenivån går upp med 1%

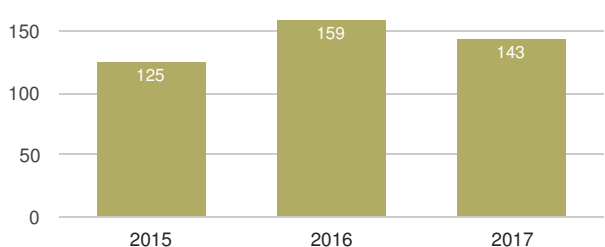
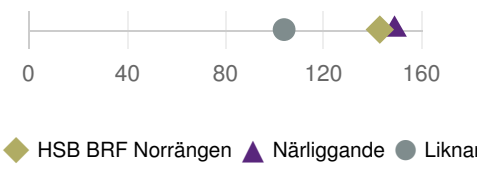
## AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2017)

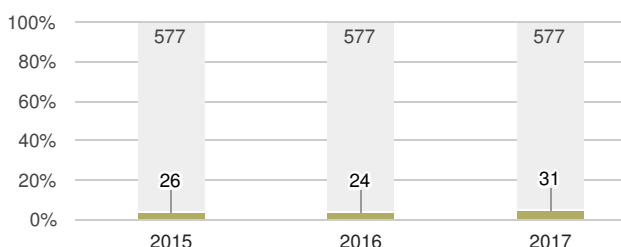
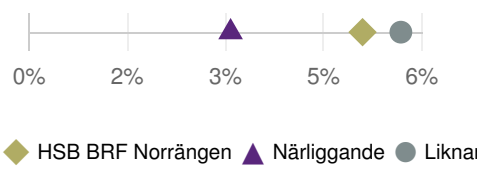
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2017)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	60 210 kr	1 443 kr	1 493 kr	1 593 kr	1 693 kr
50 kvm	100 350 kr	2 404 kr	2 488 kr	2 655 kr	2 822 kr
70 kvm	140 490 kr	3 366 kr	3 483 kr	3 717 kr	3 951 kr
90 kvm	180 630 kr	4 328 kr	4 478 kr	4 779 kr	5 080 kr
110 kvm	220 770 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

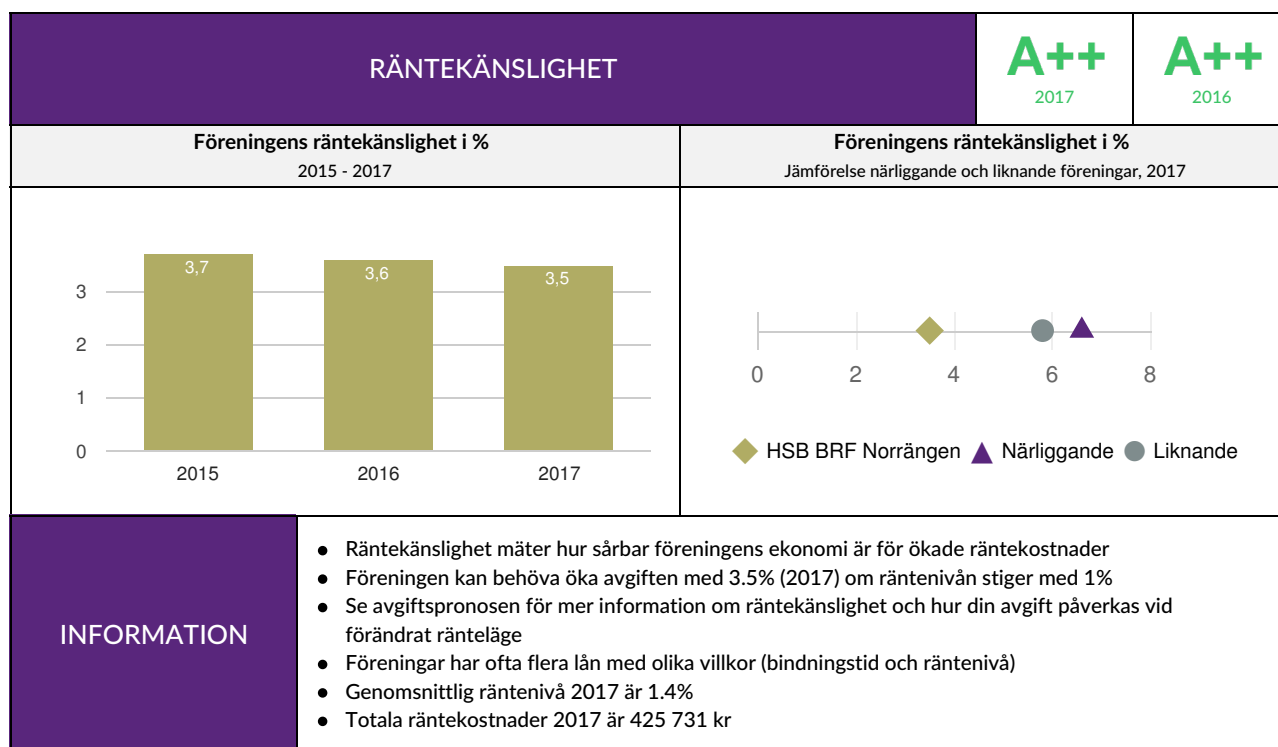
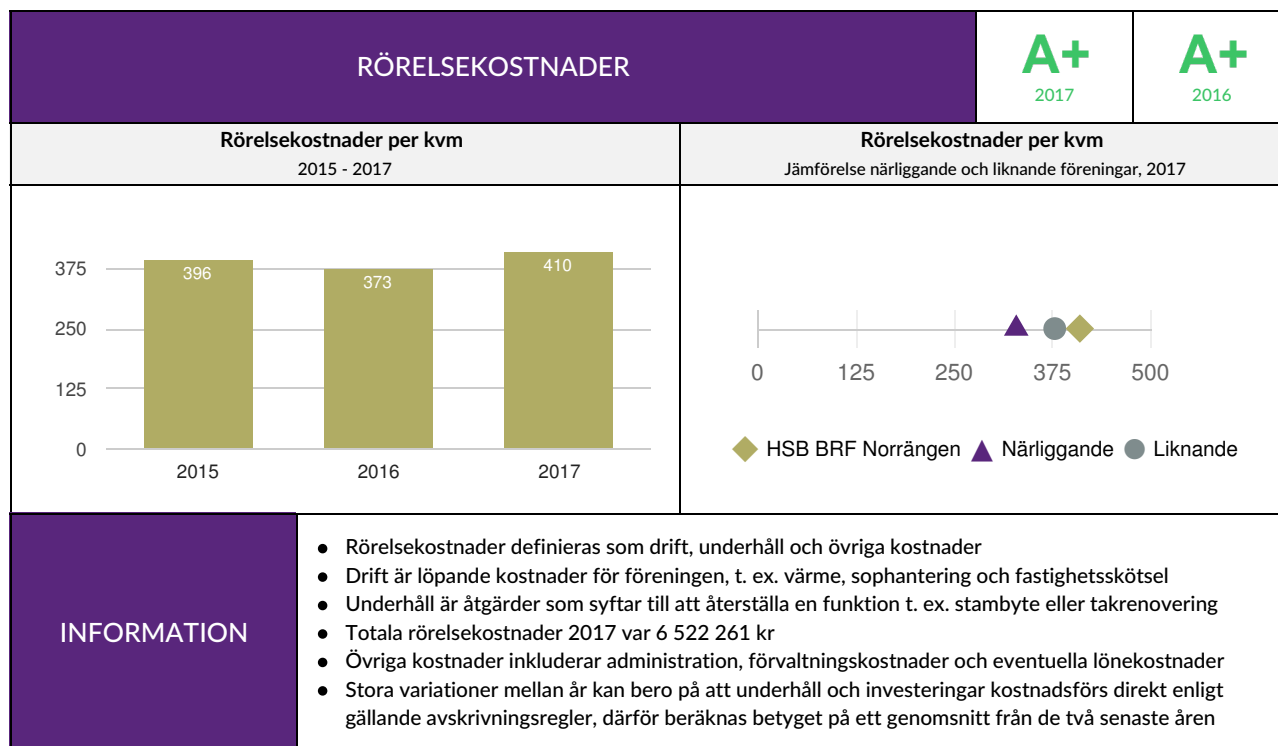
## INFORMATION

- 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



KASSAFLÖDE		A 2017	A+ 2016
<b>Kassaflöde per kvm</b> 2015 - 2017	<b>Kassaflöde per kvm</b> Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2017		
			
<b>INFORMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kassaflöde från den operationella verksamheten är ett vinstmått som bortser från avskrivningar</li> <li>• Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen eventuellt kan sänka sina avgifter i framtiden eller åtminstone inte höja dem ifall det finns underhållsbehov</li> <li>• En förening bör reservera ca 150kr per kvm från det operativa kassaflödet för att täcka framtida underhåll och reparationer</li> <li>• Totalt kassaflöde för 2017 är 2 281 062 kr</li> </ul>		

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER		B 2017	C 2016
<b>Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter</b> 2015 - 2017	<b>Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter</b> Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2017		
			
<b>INFORMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utöver månadsavgiften har många föreningar hyresintäkter och övriga intäkter från exempelvis lokaler, hyror och garage</li> <li>• Höga hyresintäkter gör att månadsavgiften kan hållas låg</li> <li>• Om hyresintäkterna blir allt för stora (&gt; 60%) finns dock en risk att bostadsrättsföreningen klassas som en oäkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)</li> <li>• Hyresintäkter indikerar även att så kallade "dolda tillgångar" finns i föreningen i form av bostadsyta eller lokalyta som potentiellt kan säljas</li> <li>• Totala hyres- och övriga intäkter 2017 var 465 019 kr</li> </ul>		



**JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2017)**

Namn	Storlek (m <sup>2</sup> )	Byggnadsår
HSB BRF Norrängen	15175	1952
HSB BRF Spelmannen	5719	1957
BRF Löparen nr 1	1984	1954
BRF Lövet	350	1946
BRF Götaholm	1202	1936
BRF Slottsterrassen	4750	1985
Medelvärde	1984	1957

**JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2017)**

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 Götaholm	1202	1936	1603 m
BRF Ungdomens-Älva	388	1950	2089 m
BRF Ungdomen 22	402	1951	2115 m
HSB BRF Spelmannen	5719	1957	2492 m
BRF Slottsterrassen	4750	1985	2571 m
BRF Löparen nr 1	1984	1954	2712 m
BRF Utkiken nr 7	550	1956	2768 m
BRF Lövet	350	1946	2866 m
BRF Korallvägen 2	416	1924	4017 m
Medelvärde	876	2012	?