

BRF-analys

BRF Vagnmakaren i Lund

42 lägenheter - Lund

A+
2023

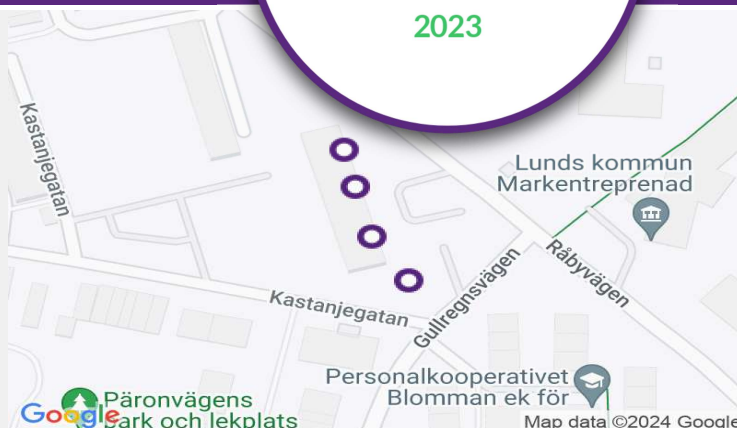
Org.nummer: 769609-1664

Registreringsår: 2003

Byggnadsår: 1962

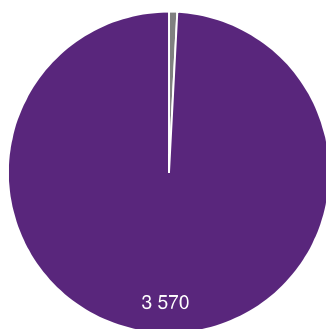
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja



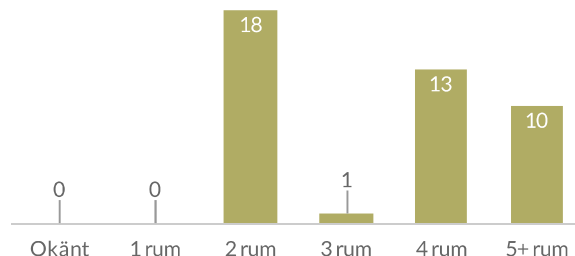
Fördelning av totalyta

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

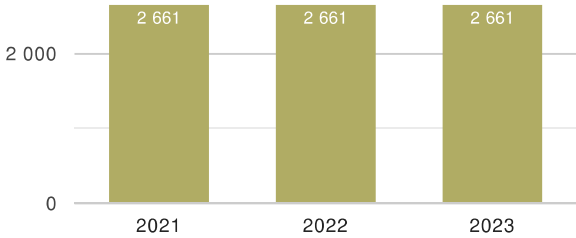
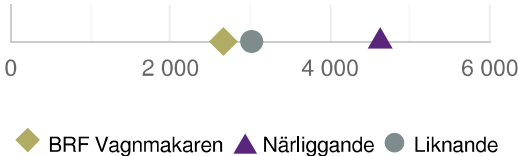
SAMMANFATTNING		A+		A+	
NYCKELTAL	VIKT	2023		2022	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A+	2 661 kr	A+	2 661 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A	656 kr	A	637 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	340 kr	A++	247 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter 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%

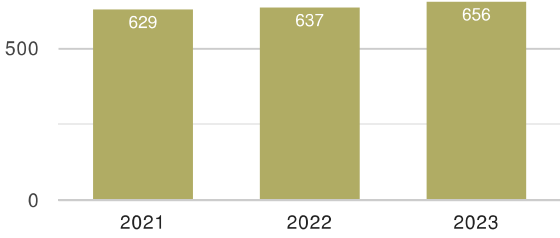
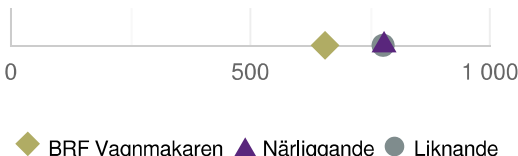
INFORMATION	Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter Lägsta betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter En bostadsrättsförening som är "öakta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "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 uppdateras. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem
-------------	--

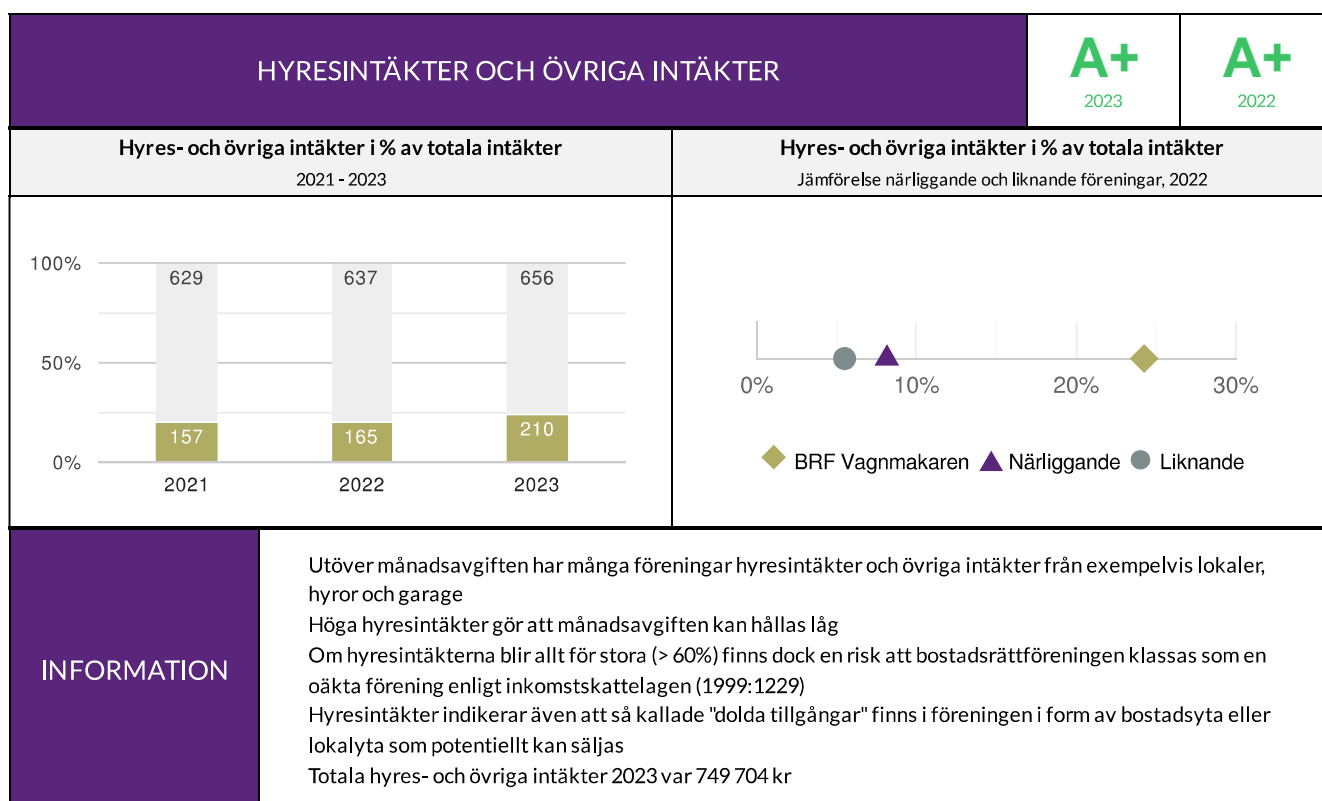
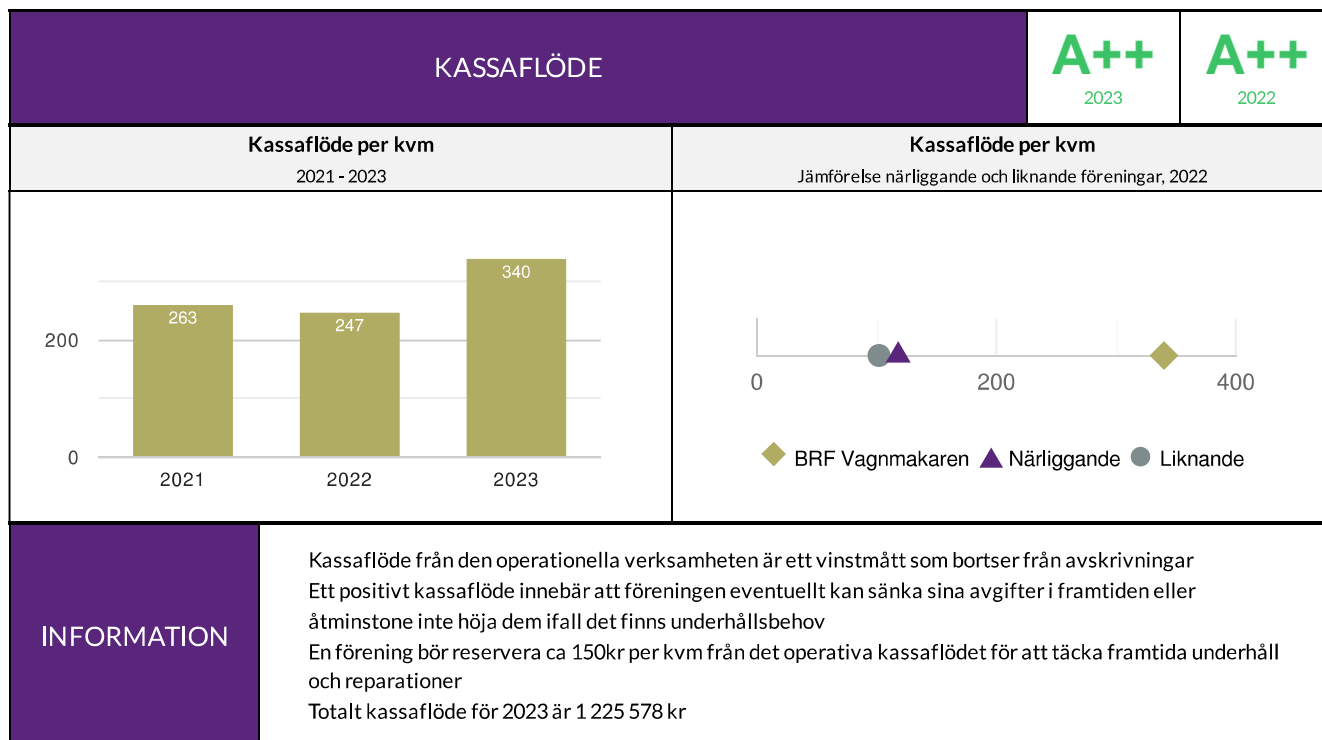
DEFINITIONER	Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten 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%
--------------	--

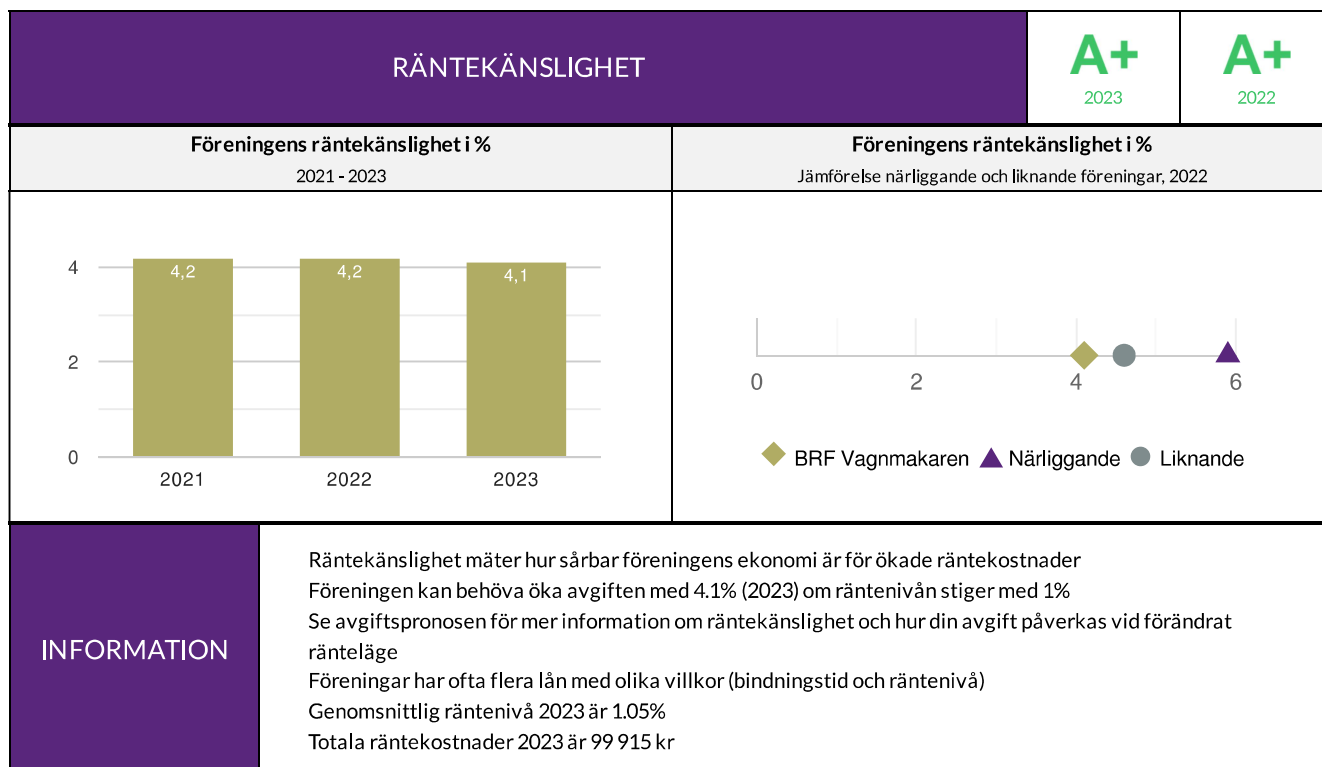
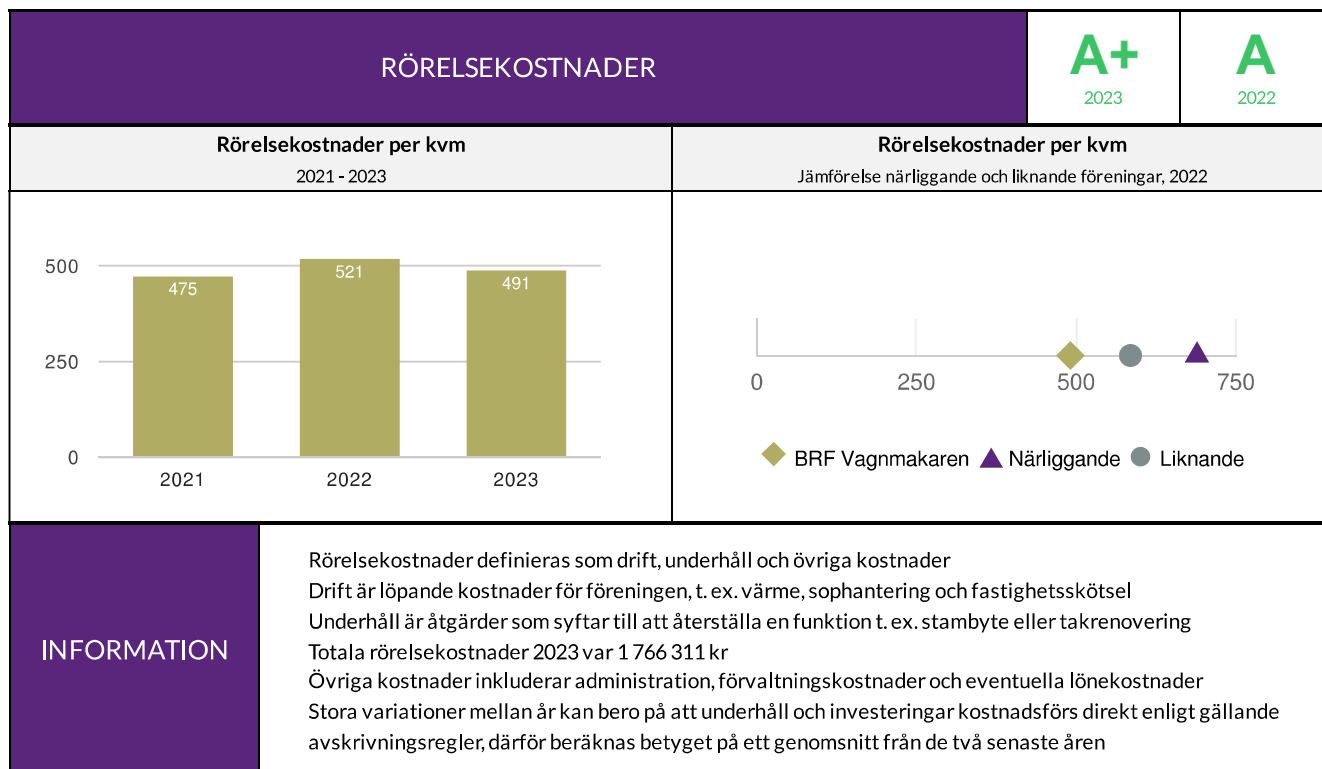
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2023)					
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2023)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	79 830 kr	1 640 kr	1 707 kr	1 840 kr	1 973 kr
50 kvm	133 050 kr	2 733 kr	2 844 kr	3 066 kr	3 288 kr
70 kvm	186 270 kr	3 827 kr	3 982 kr	4 292 kr	4 603 kr
90 kvm	239 490 kr	4 920 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
-------------	--

BELÅNING		A+ 2023	A+ 2022																
Föreningslån per kvm 2021 - 2023	Föreningslån per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022																		
 <table><tr><th>År</th><th>Föreningslån per kvm</th></tr><tr><td>2021</td><td>2 661</td></tr><tr><td>2022</td><td>2 661</td></tr><tr><td>2023</td><td>2 661</td></tr></table>	År	Föreningslån per kvm	2021	2 661	2022	2 661	2023	2 661	 <table><tr><th>Föreningstyp</th><th>Föreningslån per kvm (2022)</th></tr><tr><td>BRF Vagnmakaren</td><td>2 661</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>4 500</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>3 000</td></tr></table>			Föreningstyp	Föreningslån per kvm (2022)	BRF Vagnmakaren	2 661	Närliggande	4 500	Liknande	3 000
År	Föreningslån per kvm																		
2021	2 661																		
2022	2 661																		
2023	2 661																		
Föreningstyp	Föreningslån per kvm (2022)																		
BRF Vagnmakaren	2 661																		
Närliggande	4 500																		
Liknande	3 000																		
INFORMATION	Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen Totala föreningslån uppgår till 9,5 miljoner kronor under 2023 Föreningslån bör jämföras med eventuella dolda tillgångar (ex. hyresrätter, råvind/lokalyta som kan byggas om till bostadsrätter)																		

AVGIFTSNIVÅ		A 2023	A 2022																
Årsavgift per kvm 2021 - 2023	Årsavgift per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022																		
 <table><tr><th>År</th><th>Årsavgift per kvm</th></tr><tr><td>2021</td><td>629</td></tr><tr><td>2022</td><td>637</td></tr><tr><td>2023</td><td>656</td></tr></table>	År	Årsavgift per kvm	2021	629	2022	637	2023	656	 <table><tr><th>Föreningstyp</th><th>Årsavgift per kvm (2022)</th></tr><tr><td>BRF Vagnmakaren</td><td>656</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>750</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>750</td></tr></table>			Föreningstyp	Årsavgift per kvm (2022)	BRF Vagnmakaren	656	Närliggande	750	Liknande	750
År	Årsavgift per kvm																		
2021	629																		
2022	637																		
2023	656																		
Föreningstyp	Årsavgift per kvm (2022)																		
BRF Vagnmakaren	656																		
Närliggande	750																		
Liknande	750																		
INFORMATION	Årsavgiften är bostadsrättsföreningens primära intäkt från dess medlemmar Om föreningen måste höja årsavgiften innebär det ofta att bostadsrätternas marknadsvärde sjunker och vice versa Årsavgiften motsvarar en månadsavgift på 3 553 kr för en jämförelselägenhet (65 kvm) under 2023 Årsavgiften per kvm kan estimeras baserat på en bostadsrätts månadsavgift (årsavgift = månadsavgift * 12 / bostadsrättens yta) Olika lägenheter i samma förening kan dock ha skillnader i avgiftsnivå, vilket regleras av lägenheternas andelstal																		





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 Västänfläkt	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 Nilstorpstgården	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	?