

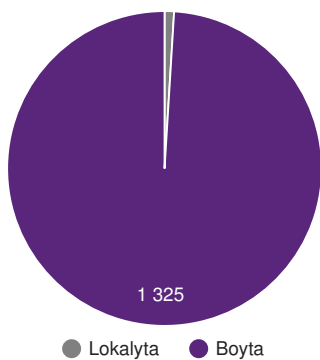
BRF-analys
BRF Eskil
 22 lägenheter - Lund

A+
 2017

Org.nummer: 745000-0877
 Registreringsår: 1931
 Byggnadsår: 1931
 Beskattningsstatus: Äkta
 Äger mark: Ja



Fördelning av totalyta
 Totalt: 1338 kvm

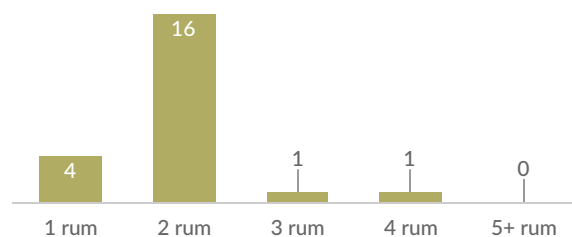


Lägenhetsfördelning

22
lägenheter



60
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.

Besök:

allabrf.se/brf-eskil-lund

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

allabrf.se/brf-eskil-lund/lagenheter

för att värdera en lägenhet i BRF Eskil

allabrf.se/betygssystem

för mer information om betygssystemet

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+	2 469 kr	A	2 513 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A+	537 kr	A+	537 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A+	124 kr	A+	107 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	B	9.7%	B	9.7%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A	433 kr	A	435 kr
Räntekostnader Föreningens räntekostnader per kvm	10%	A++	37 kr	A+	52 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

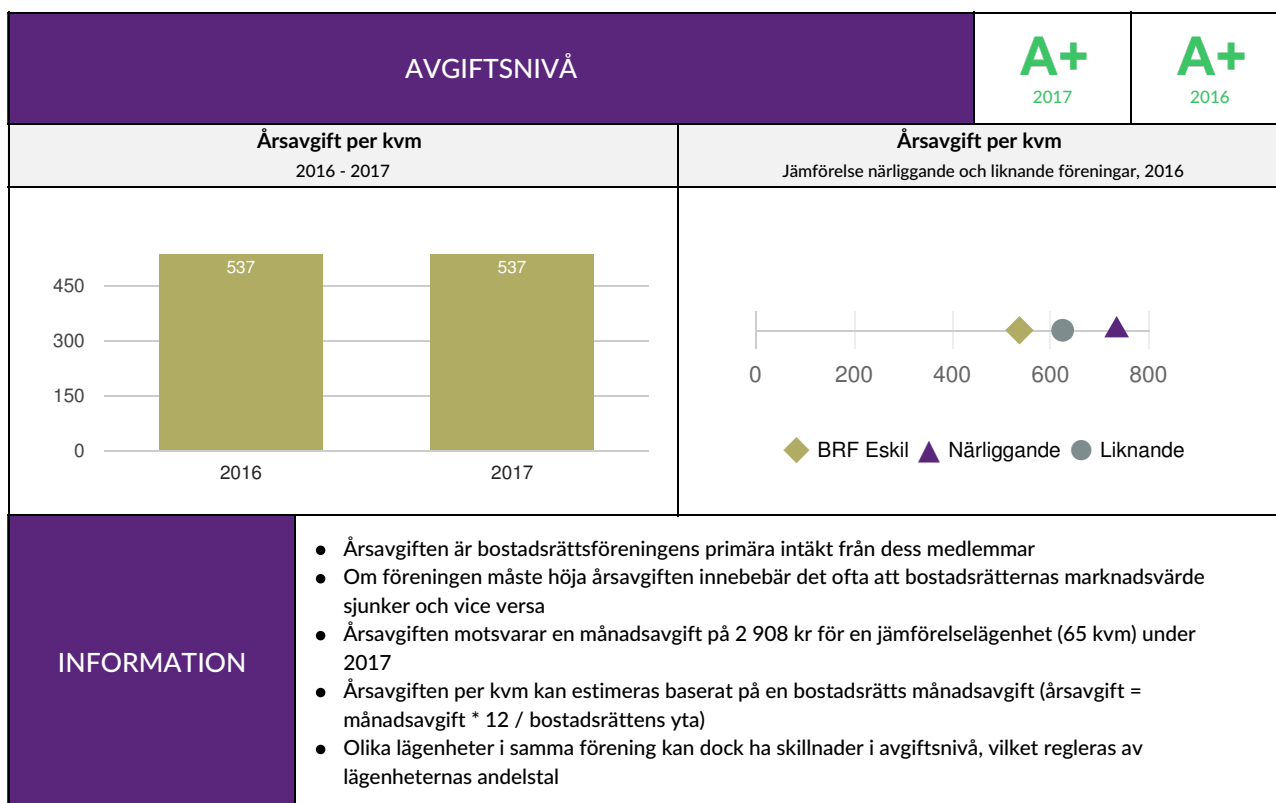
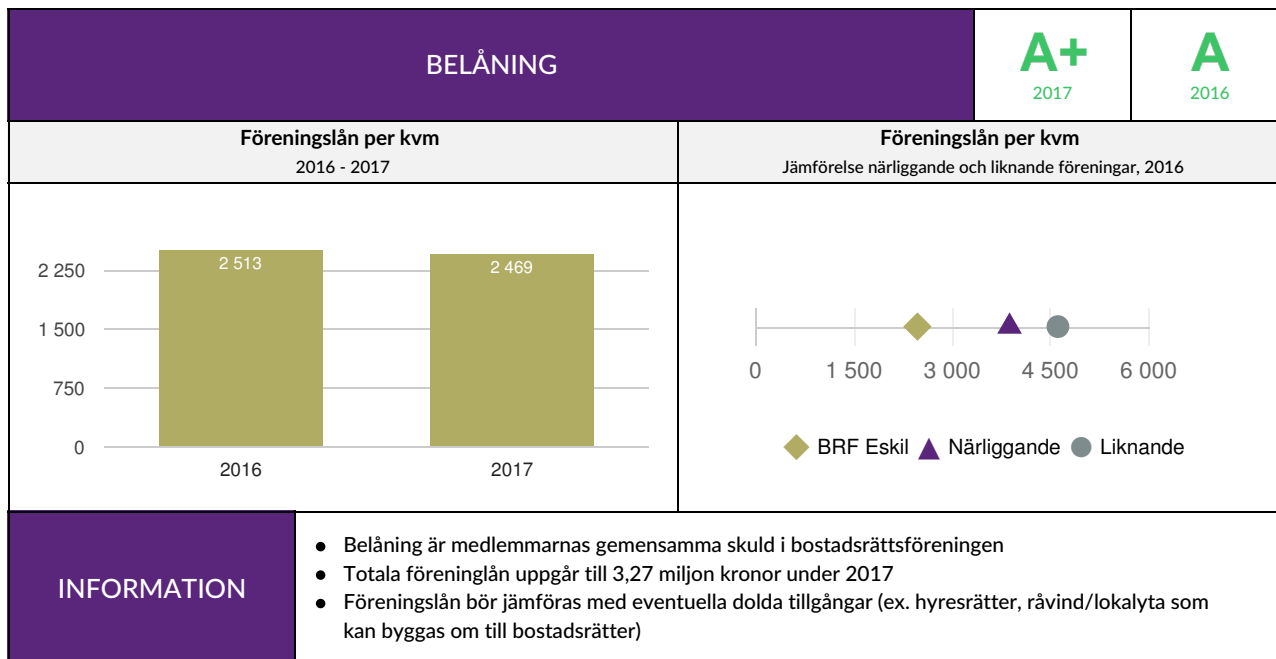
- Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder
- Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter
- Kassaflöde per kvm boyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och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

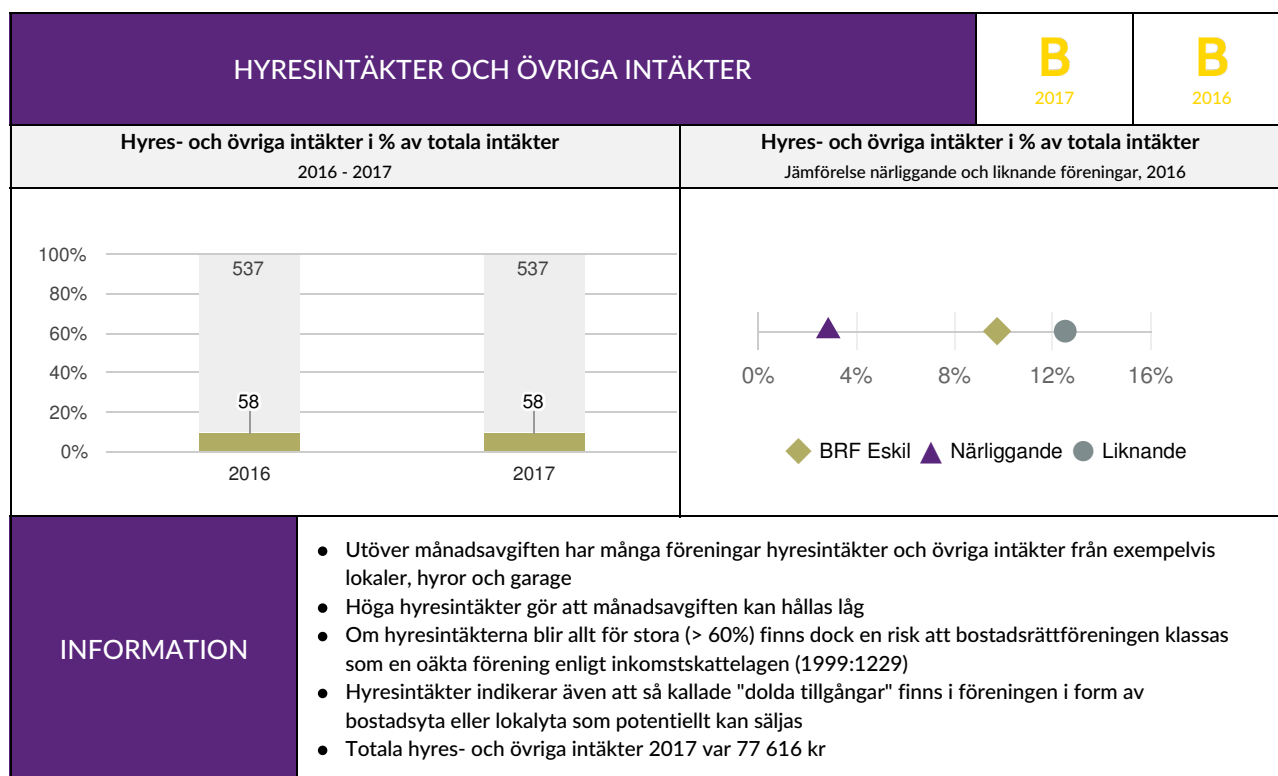
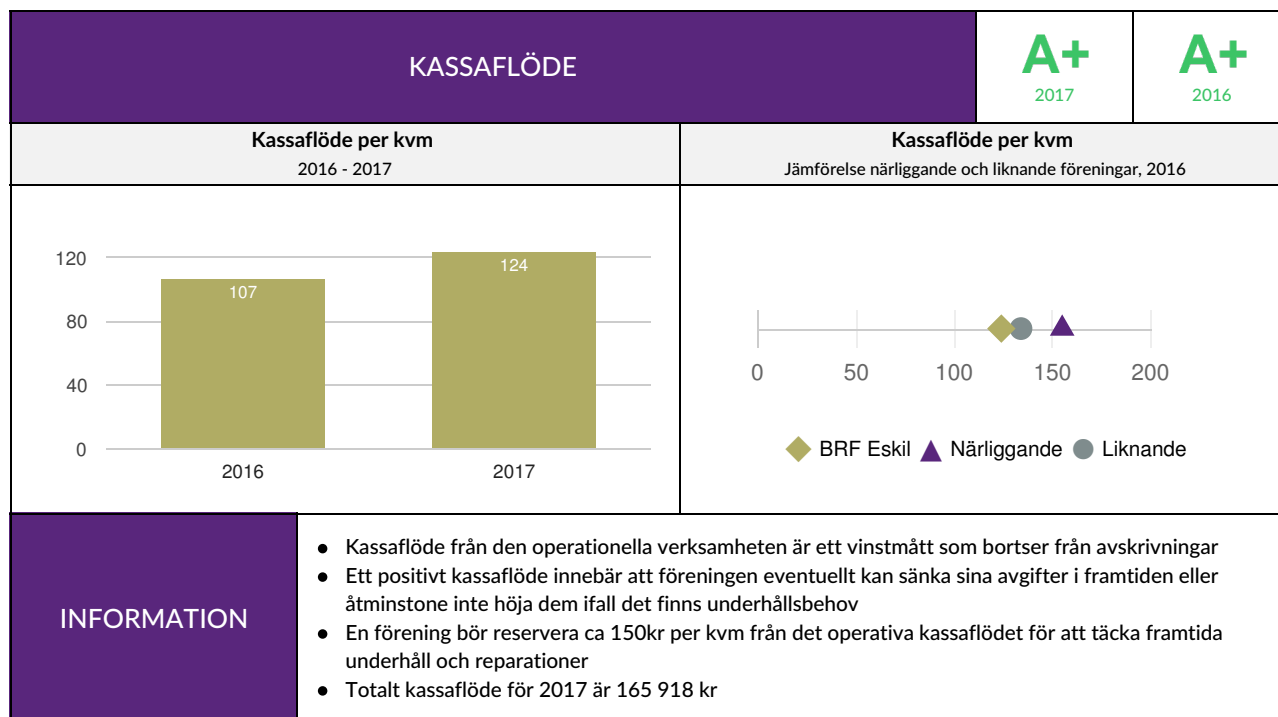
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2017)

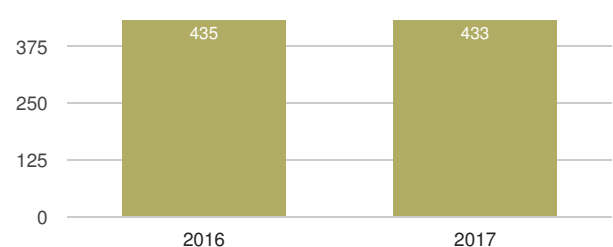
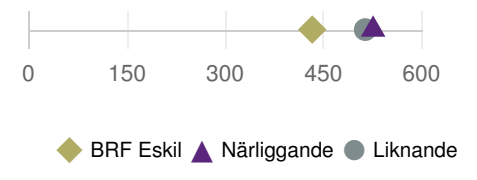
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2017)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	74 070 kr	1 343 kr	1 404 kr	1 528 kr	1 651 kr
50 kvm	123 450 kr	2 238 kr	2 340 kr	2 546 kr	2 752 kr
70 kvm	172 830 kr	3 133 kr	3 277 kr	3 565 kr	3 853 kr
90 kvm	222 210 kr	4 028 kr	4 213 kr	4 583 kr	4 953 kr
110 kvm	271 590 kr	4 923 kr	5 149 kr	5 601 kr	6 054 kr
130 kvm	320 970 kr	5 818 kr	6 085 kr	6 620 kr	7 155 kr

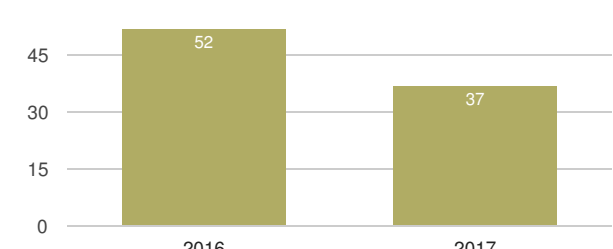
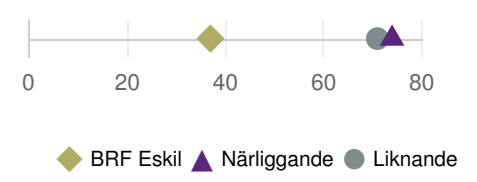
INFORMATION

- 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
Rörelsekostnader per kvm 2016 - 2017	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2016		
			
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • 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 2017 var 573 984 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 		

RÄNTEKOSTNADER		A++ 2017	A+ 2016
Föreningens räntekostnader per kvm 2016 - 2017	Föreningens räntekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2016		
			
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • Räntekostnader är direkt beroende av lånens storlek och villkor • Föreningar har ofta flera lån med olika villkor (bindningstid och räntenivå) • Om räntekostnaderna är höga bör man granska villkoren i detalj • Genomsnittlig räntenivå 2017 är 1.51% 		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2016)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Eskil	1325	1931
BF Högevall utan personlig ansvarighet	1379	1929
BRF Svanegatan	1360	1929
BRF Gernandtska Lyckan	1519	1929
BRF Östertull 47	1260	1929
BRF Pumpan	1190	1929
BRF Ehrenberg 11	1076	1930
BRF Rosa Huset	1211	1935
BRF Södertull	1114	1935
BRF Ehrenberg 8	1641	1929
BRF Prennebo	1082	1935
Medelvärde	1236	1929

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2016)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Eskil	1325	1931	0 m
BRF Jutamöllan	1011	1970	121 m
BRF Kvarnvingen 7	862	1950	60 m
BRF Bollen	2457	1989	167 m
HSB BRF Gasverket	16628	1985	316 m
BRF Morkullan	915	1958	437 m
BRF Rödhaken	915	1959	402 m
BRF Koltrasten	915	1959	362 m
BRF Tålamodet	314	1929	417 m
BRF Billegården 27	685	1929	425 m
BRF Carlsro	11447	0	489 m
Medelvärde	915	1959	?