

BRF-analys

BRF Lusthuset i Gubbängen

18 lägenheter - Stockholm

A

2019

Org.nummer: 769615-8893

Registreringsår: 2007

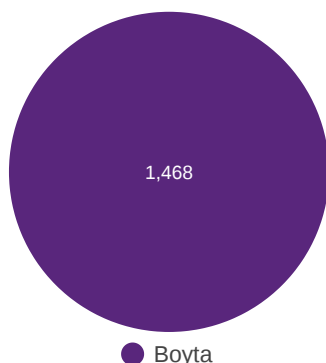
Byggnadsår: 2009

Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Nej

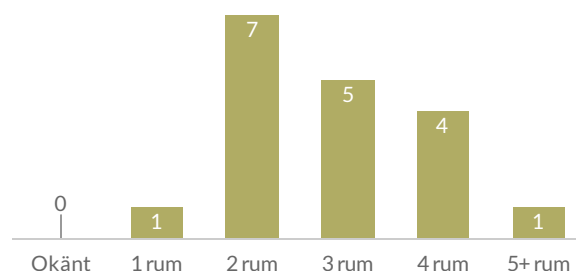

Fördelning av totalyta

Totalt: 1468 kvm



Lägenhetsfördelning

 18
lägenheter

 81
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-lusthuset-i-gubbangen-stockholm
allabrf.se/brf-lusthuset-i-gubbangen-stockholm/lagenheter
allabrf.se/betygssystem
bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

för att värdera en lägenhet i BRF Lusthuset i Gubbängen

för mer information om betygssystemet

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING		A		A	
NYCKELTAL	VIKT	2019		2018	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A	4 527 kr	A+	3 241 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A	596 kr	A	609 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A	138 kr	A	117 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	B	6.4%	B	6.3%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A+	444 kr	A	466 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A+	7.6%	A+	5.3%

INFORMATION	<p>Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter</p> <p>Lägsta betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter</p> <p>En bostadsrättsförening som är "oäkta" 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 uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem</p>
--------------------	---

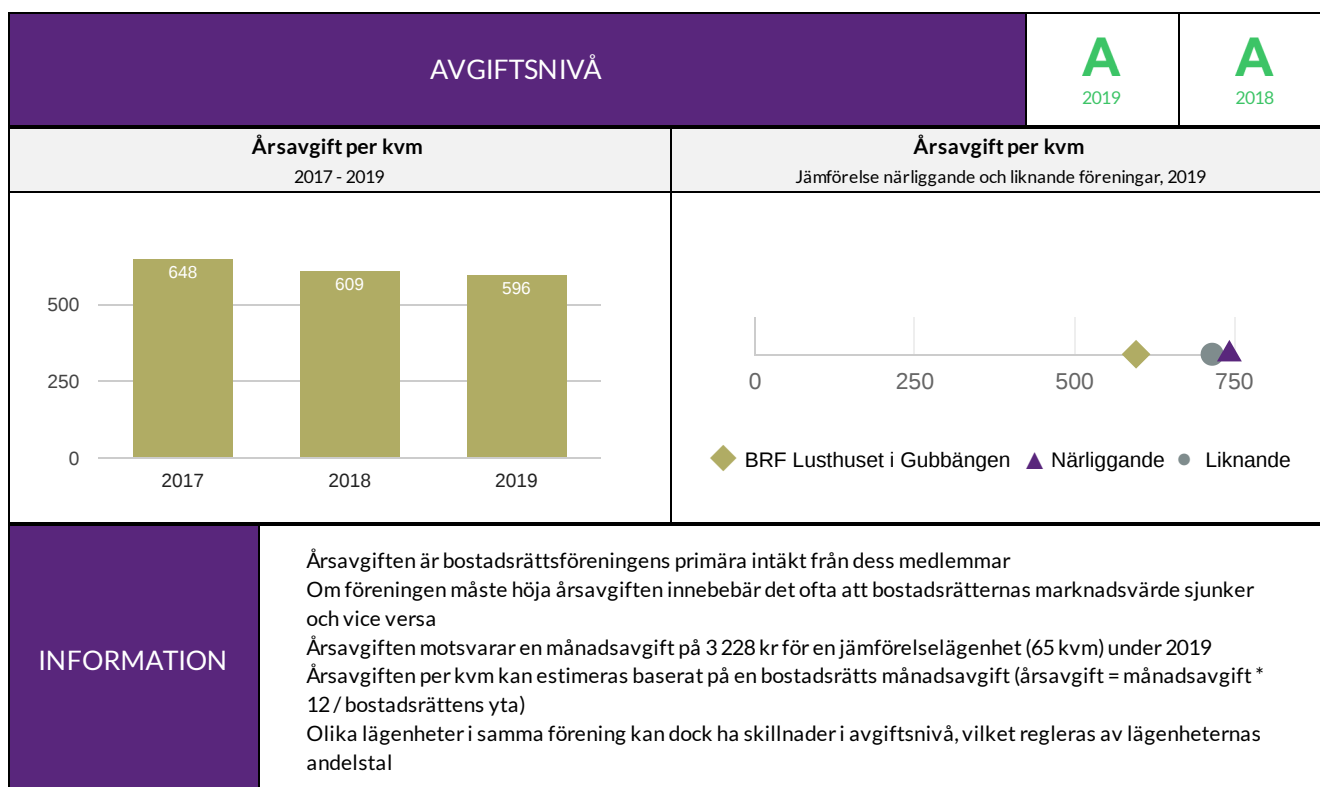
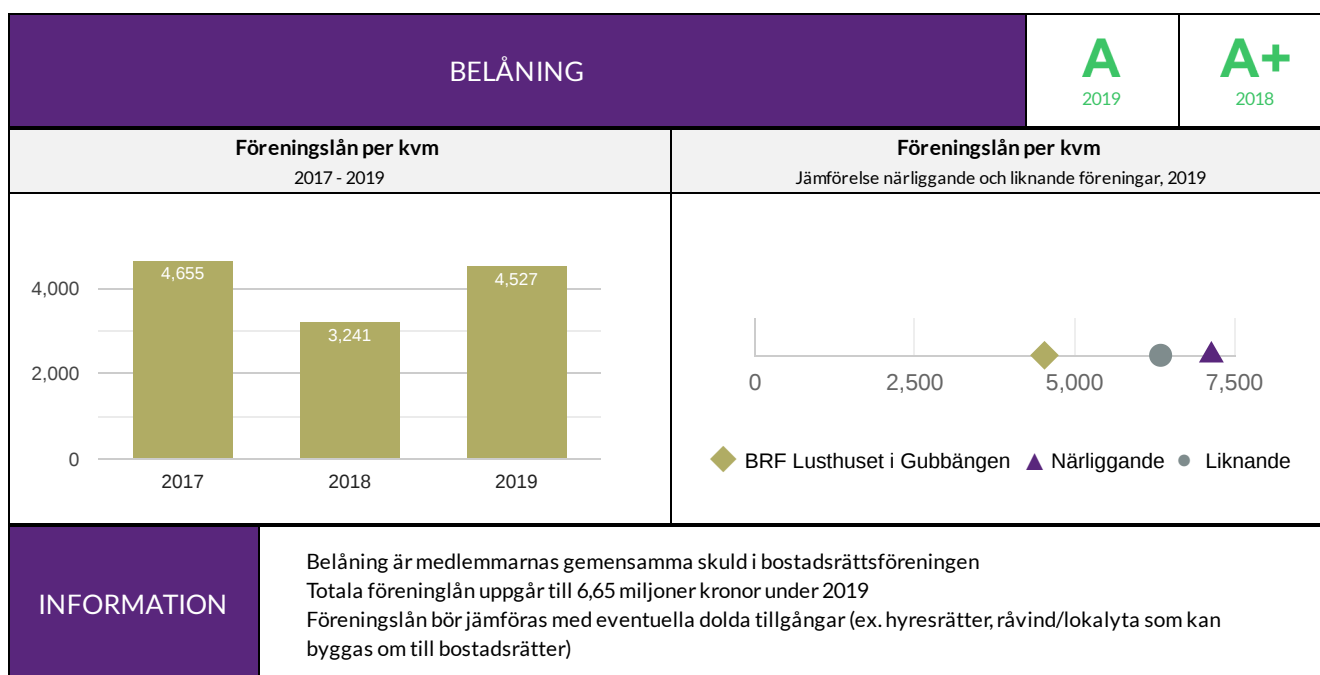
DEFINITIONER	<p>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</p> <p>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</p> <p>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den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

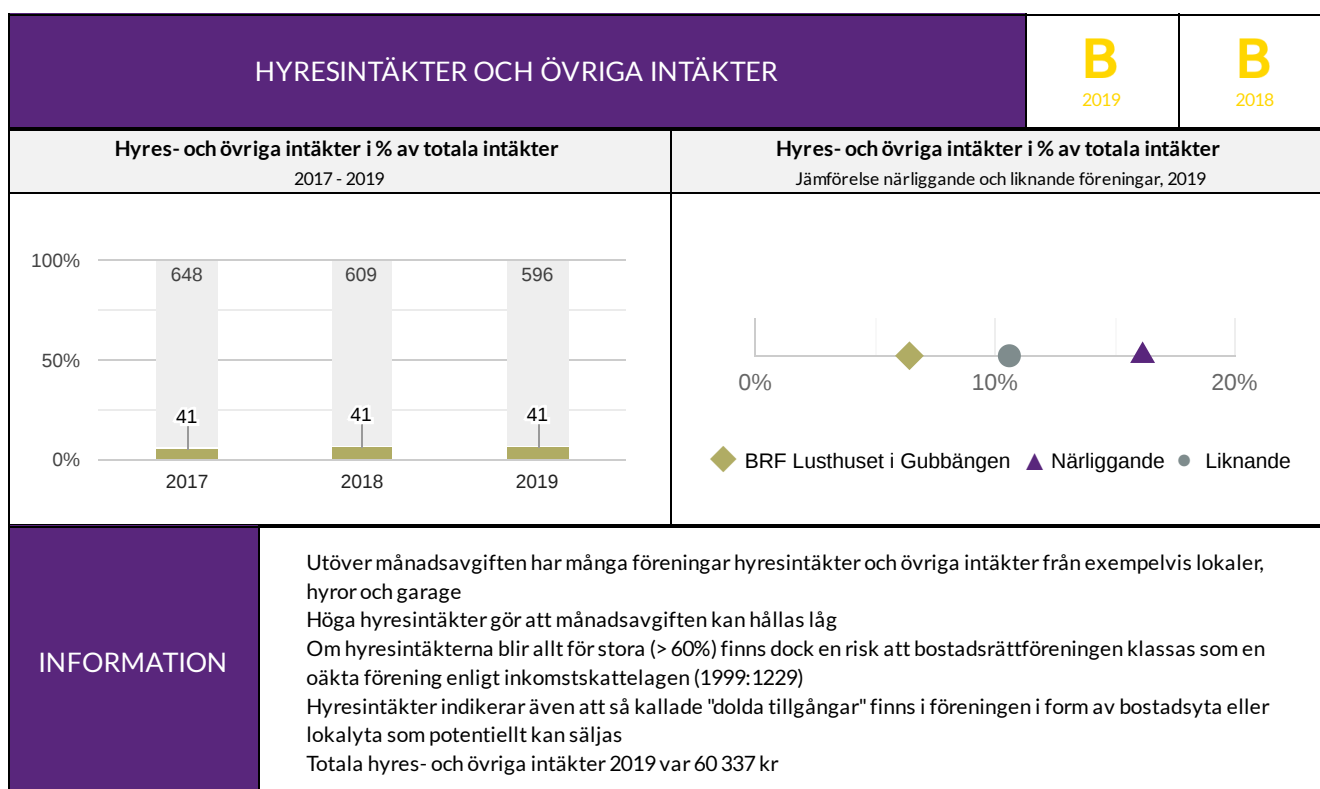
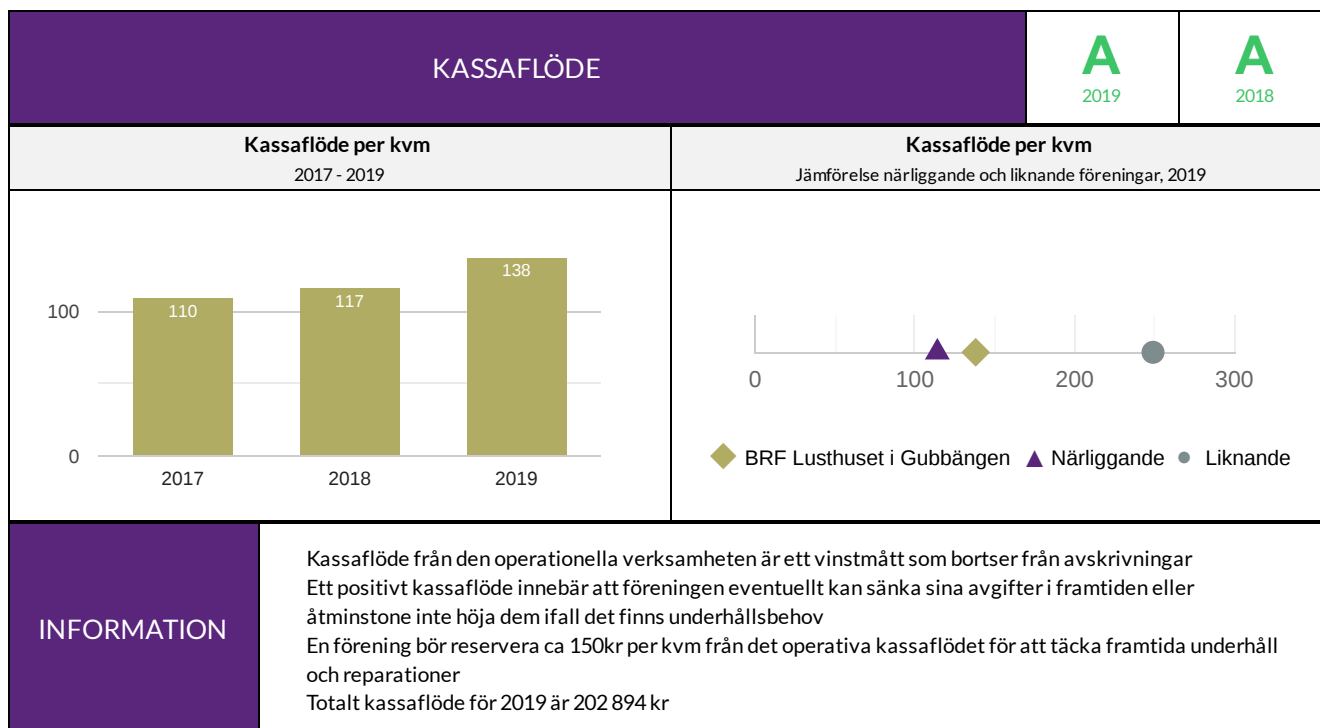
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2019)

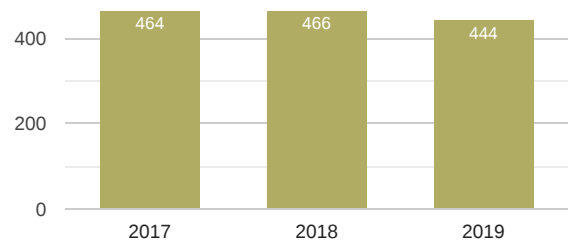
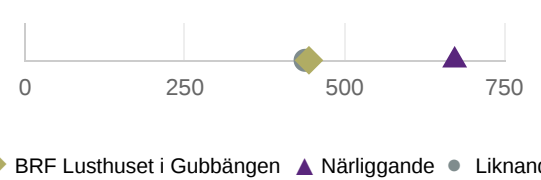
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2019)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	135 810 kr	1 490 kr	1 603 kr	1 830 kr	2 056 kr
50 kvm	226 350 kr	2 483 kr	2 672 kr	3 049 kr	3 426 kr
70 kvm	316 890 kr	3 477 kr	3 741 kr	4 269 kr	4 797 kr
90 kvm	407 430 kr	4 470 kr	4 810 kr	5 489 kr	6 168 kr
110 kvm	497 970 kr	5 463 kr	5 878 kr	6 708 kr	7 538 kr
130 kvm	588 510 kr	6 457 kr	6 947 kr	7 928 kr	8 909 kr

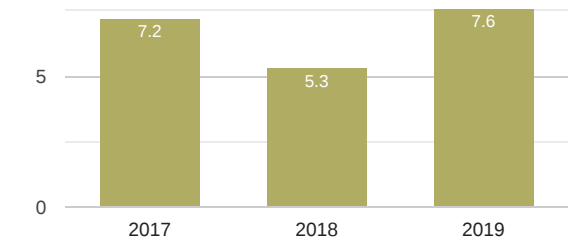
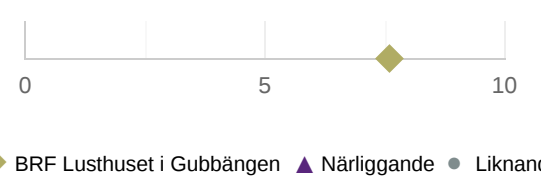
INFORMATION

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 2019





RÖRELSEKOSTNADER		A+	A
		2019	2018
Rörelsekostnader per kvm 2017 - 2019	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2019		
		◆ BRF Lusthuset i Gubbängen ▲ Närliggande ● Liknande	
INFORMATION	<p>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 2019 var 651 731 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</p>		

RÄNTEKÄNSLIGHET		A+	A+
		2019	2018
Föreningens räntekänslighet i % 2017 - 2019	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2019		
		◆ BRF Lusthuset i Gubbängen ▲ Närliggande ● Liknande	
INFORMATION	<p>Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 7.6% (2019) 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 2019 är 1.23% Totala räntekostnader 2019 är 81 843 kr</p>		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2019)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Lusthuset i Gubbängen	1468	2009
BRF Skridskoåkaren	1557	2010
BRF Ängby Park 6	1593	2012
BRF Tegelviksgatan 30	1200	2006
BRF Drömlyan 1	1724	2005
BRF Essingeberget	1123	2008
BRF Kammakargatan 39	1104	2011
BRF Spolen i Hägersten	1097	2007
BRF Solrosen Johannelund	1890	2013
BRF Rottnerosbacken	1842	2015
BRF ND Studios	1768	2016
Medelvärde	1575	2010

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2019)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Lusthuset i Gubbängen	1468	2009	0 m
BRF Stöten 4	1245	1952	63 m
BRF Lövlunden	1163	1953	211 m
BRF Putshyveln 2	2201	1947	233 m
BRF Stockholmshus nr 11	21850	1948	422 m
BRF Majroparken nr 1	6386	1996	560 m
BRF Jordabalken 1	3607	1950	673 m
BRF Poängen 1	636	2010	687 m
BRF Sockenstämman	5320	1950	808 m
BRF Kryddgränden	4942	1985	806 m
BRF Råmärket 3	3353	1950	868 m
Medelvärde	3480	1950	?