



Fakta om BRF Örnen

Är du spekulant på en bostadsrätt i BRF Örnen är det en hel del du måste veta och som du borde veta innan du gör en stor investering i ny bostad.

Vad är en bostadsrätt?

Du köper inte en lägenhet. Du köper en andel i den ekonomiska föreningen BRF Örnen och söker medlemskap i föreningen. Som andelsägare och medlem har du rätt att bo i den specifika lägenhet som hör till andelen. Du har rätt att bo i den lägenheten – bostadsrätt.

Men du har inte bara rättigheter, du har också långtgående skyldigheter. Du är skyldig att följa föreningens stadgar, skyldig att följa föreningens ordningsregler och att skyldig att hålla lägenheten i gott skick.

Planeras några avgiftshöjningar?

I en bostadsrätt betalar man inte hyra utan en månadsavgift till föreningen. BRF Örnens avgifter var oförändrade under en lång följd av år för att sedan sänkas med tio procent den 1 juli 2017. Det beror på att föreningens ekonomi är stark. Månadsavgiften kommer att höjas med 3,6 procent vid årsskiftet.

Har föreningen höga lån?

Som andelsägare är du beroende av föreningens ekonomi. Du äger en del av tillgångarna i form av fastigheten och du äger en del i föreningens lån. BRF Örnens lån uppgår till 13,9 miljoner kronor. Det är ett lågt belopp i en förening med 91 lägenheter. Taxeringsvärdet uppgår till 45 miljoner. BRF Örnen har ekonomi att utföra planerade åtgärder med egna medel och någon ny upplåning planeras inte. Föreningen har bundit sina lån på tio år till 1,395 % och kommer inte att drabbas av ränteförändringar förrän år 2030.

Får man nattro i lägenheten?

BRF Örnen har hårda ordningsregler. Det ska vara tyst kl 22 för att alla ska få nattro. "Rätten att sova går före rätten att ha fest" är en mening i reglerna. Vi gör allt för att samtliga medlemmar följer detta och du är givetvis bunden av att följa detta.

Får man hyra ut i andrahand?

Det är våra medlemmar som bor i våra lägenheter. Andrahandsuthyrning är tillåten under begränsad tid och ses som en tillfällig lösning. Vi har rätt att neka medlemskap om det finns anledning att tro att en köpare inte har för avsikt att bosätta sig i lägenheten.

Har du fler frågor?

Är det något annat du undrar över när det gäller Bostadsrättsföreningen Örnen är du välkommen att kontakta ordförande Sven-Erik Jönsson, tel 076-141 98 15.

Nyckeltal för Brf Örnen

Det är svårt att läsa en årsredovisning och bilda sig en uppfattning om hur bostadsrättsföreningen egentligen mår. Därför finns ett antal nyckeltal som på ett enkelt sätt ska visa om ekonomin är god. Föreningens ekonomi är viktig för dig som köpare, både då det gäller utvecklingen av månadsavgifterna och värdeutvecklingen av lägenheterna i föreningen.

Det här är några nyckeltal som visar Brf Örnens aktuella ekonomiska situation.

Belåningsgraden: (föreningens lån i förhållande till totala bostadsytan)

Under 3.000 = låg, 3.000-6.000 = måttlig, 6.000-9.000 = hög, över 9.000 = mycket hög

Örnens belåningsgrad: 13,9 miljoner : 5382 kvm = 2.582 kr/kvm.

Skuldkvot: (långfristig skuld i förhållande till nettoomsättningen)

Under 5 = bra, 10-15 = dålig, över 15 = mycket hög

Örnens skuldkvot: 13,3 miljoner : 4,2 miljoner = 3,17

Räntekostnader: (räntekostnad i förhållande till nettoomsättningen)

Lägre än 0,2 (20 %) = bra, mer än 0,4 (40 %) = varningstecken

Örnens räntekostnader: 190.000 : 4,2 miljoner = 0,045 (4,52 procent)

Räntekänslighet (föreningens lån i förhållande till medlemmarnas årsavgifter)

Den siffran berättar hur mycket avgiften (hyran) måste höjas om föreningens räntekostnad ökar med en procent.

Riktvärden: Mindre än 4 % = mycket bra, 4-7 % = bra, 7-10 % = godkänt, 10-20 procent = varning, mer än 20 % = allvarligt

Örnens räntekänslighet: 13,9 miljoner : 3,9 miljoner = 3,56 %

Observera att Örnen har sina lån bundna till 1,39 % fram till år 2030 varför räntekänsligheten i praktiken är noll de närmaste sju åren.