

BRF-analys

BRF Vågenhuset

28 lägenheter - Eskilstuna

B

2022

Org.nummer: 769635-2199

Registreringsår: 2017

Byggnadsår: 1921

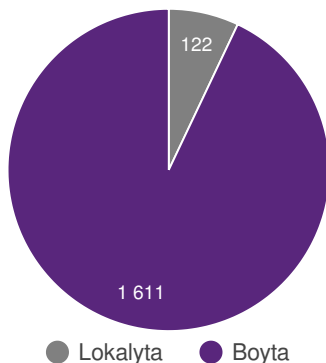
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja

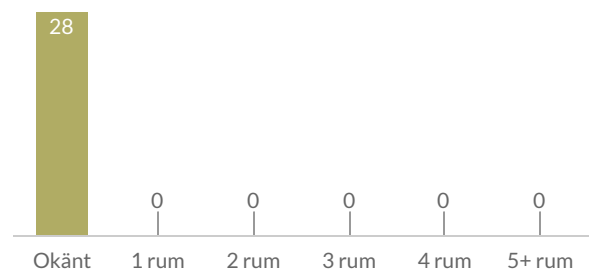


Fördelning av totalyta

Totalt: 1733 kvm



Lägenhetsfördelning

22
lägenheter73
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! Ekonomisk data i denna analys är baserad på äldre data (2022 års bokslut), har du tillgång till nyare bokslut kan du kontakta update@allabrf.se för en gratis uppdatering av BRF-analysen.

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-vagenhuset-eskilstuna

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

allabrf.se/brf-vagenhuset-eskilstuna/lagenheter

för att värdera en lägenhet i BRF Vågenhuset

allabrf.se/betygssystem

för mer information om betygssystemet

bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING			B	
NYCKELTAL	VIKT	2022		
		Betyg	Värde	
Belåning Föreningslån per kvm	30%	C	13 189 kr	
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A+	495 kr	
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	B	36 kr	
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A++	39.1%	
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A	571 kr	
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	C	26.6%	

INFORMATION	<p>Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter</p> <p>Lägst 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 uppdateras. 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 (2022)

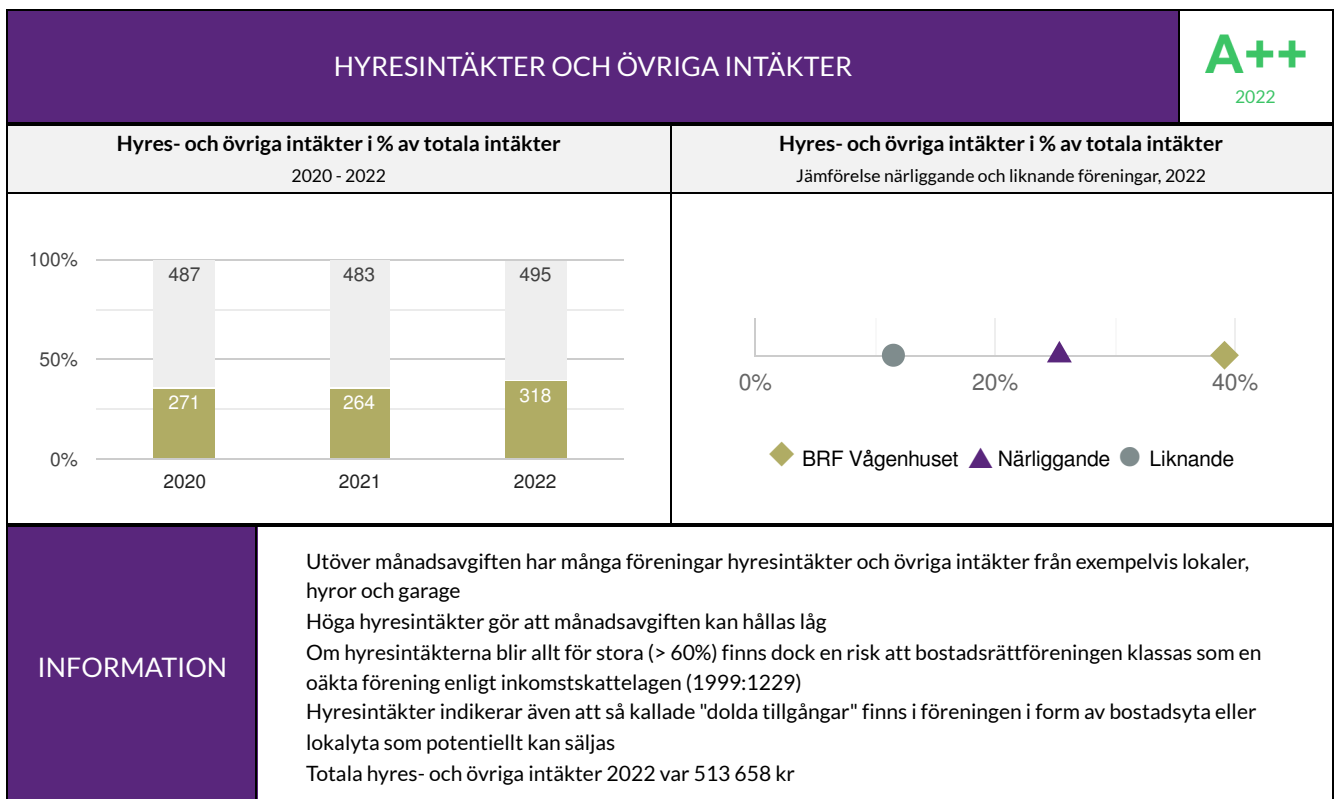
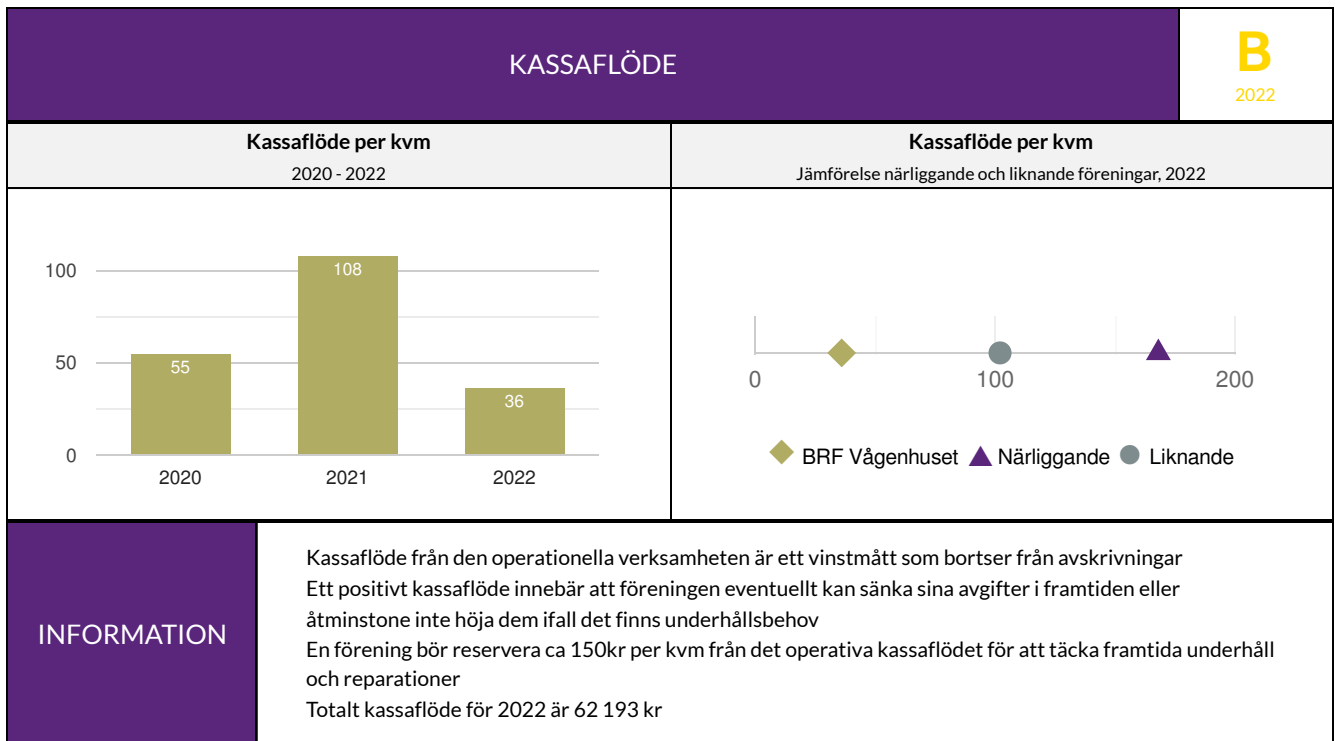
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2022)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	395 670 kr	1 238 kr	1 567 kr	2 227 kr	2 886 kr
50 kvm	659 450 kr	2 063 kr	2 612 kr	3 711 kr	4 810 kr
70 kvm	923 230 kr	2 888 kr	3 657 kr	5 196 kr	6 734 kr
90 kvm	1 187 010 kr	3 713 kr	4 702 kr	6 680 kr	8 658 kr
110 kvm	1 450 790 kr	4 538 kr	5 746 kr	8 164 kr	10 582 kr
130 kvm	1 714 570 kr	5 363 kr	6 791 kr	9 649 kr	12 507 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 2022

BELÅNING		C 2022															
<p>Föreningslån per kvm 2020 - 2022</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Föreningslån per kvm</th></tr> <tr><td>2020</td><td>13 454</td></tr> <tr><td>2021</td><td>13 326</td></tr> <tr><td>2022</td><td>13 189</td></tr> </table>	År	Föreningslån per kvm	2020	13 454	2021	13 326	2022	13 189	<p>Föreningslån per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022</p> <table border="1"> <tr><th>Föreningstyp</th><th>Föreningslån per kvm (2022)</th></tr> <tr><td>BRF Vågenhuset</td><td>13 189</td></tr> <tr><td>Närliggande</td><td>8 000</td></tr> <tr><td>Liknande</td><td>3 000</td></tr> </table>	Föreningstyp	Föreningslån per kvm (2022)	BRF Vågenhuset	13 189	Närliggande	8 000	Liknande	3 000
År	Föreningslån per kvm																
2020	13 454																
2021	13 326																
2022	13 189																
Föreningstyp	Föreningslån per kvm (2022)																
BRF Vågenhuset	13 189																
Närliggande	8 000																
Liknande	3 000																
INFORMATION	<p>Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen Totala föreningslån uppgår till 21,2 miljoner kronor under 2022 Föreningslån bör jämföras med eventuella dolda tillgångar (ex. hyresrätter, råvind/lokalyta som kan byggas om till bostadsrätter)</p>																

AVGIFTSNIVÅ		A+ 2022															
<p>Årsavgift per kvm 2020 - 2022</p> <table border="1"> <tr><th>År</th><th>Årsavgift per kvm</th></tr> <tr><td>2020</td><td>487</td></tr> <tr><td>2021</td><td>483</td></tr> <tr><td>2022</td><td>495</td></tr> </table>	År	Årsavgift per kvm	2020	487	2021	483	2022	495	<p>Årsavgift per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022</p> <table border="1"> <tr><th>Föreningstyp</th><th>Årsavgift per kvm (2022)</th></tr> <tr><td>BRF Vågenhuset</td><td>495</td></tr> <tr><td>Närliggande</td><td>600</td></tr> <tr><td>Liknande</td><td>500</td></tr> </table>	Föreningstyp	Årsavgift per kvm (2022)	BRF Vågenhuset	495	Närliggande	600	Liknande	500
År	Årsavgift per kvm																
2020	487																
2021	483																
2022	495																
Föreningstyp	Årsavgift per kvm (2022)																
BRF Vågenhuset	495																
Närliggande	600																
Liknande	500																
INFORMATION	<p>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 2 681 kr för en jämförelselägenhet (65 kvm) under 2022 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</p>																

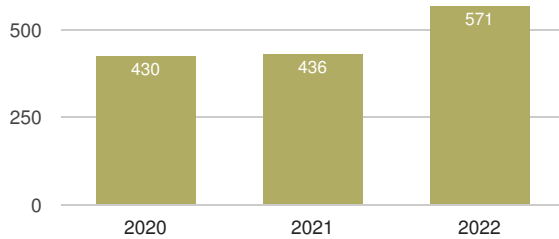


RÖRELSEKOSTNADER

A
2022

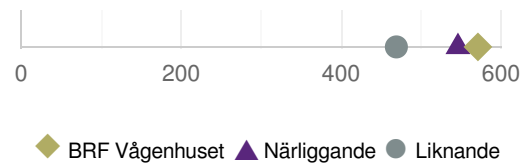
Rörelsekostnader per kvm

2020 - 2022



Rörelsekostnader per kvm

Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022



INFORMATION

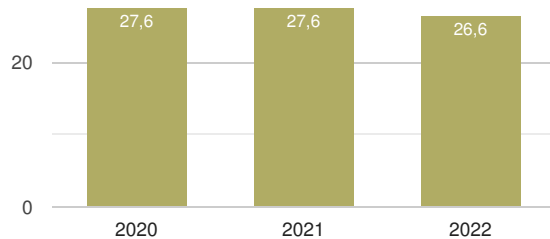
Rörelsekostnader definieras som drift, underhåll och övriga kostnader
 Drift är löpande kostnader för föreningen, t. ex. värme, sophantering och fastighetsskötsel
 Underhåll är åtgärder som syftar till att återställa en funktion t. ex. stambyte eller takrenovering
 Totala rörelsekostnader 2022 var 989 596 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

RÄNTEKÄNSLIGHET

C
2022

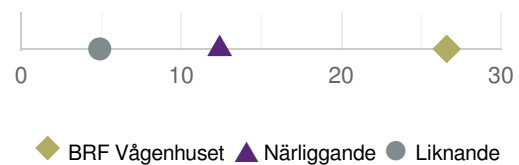
Föreningens räntekänslighet i %

2020 - 2022



Föreningens räntekänslighet i %

Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2022



INFORMATION

Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader
 Föreningen kan behöva öka avgiften med 26.6% (2022) 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 2022 är 1.22%
 Totala räntekostnader 2022 är 259 421 kr

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2022)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Vågenhuset	1611	1921
Eskilstuna BRF Wasa u p a	946	1935
BRF Närkingen 6	926	1945
Eskilstuna BRF Förtennaren	2779	1943
BRF Nattvakten 3	2493	1954
BRF Flundran nr 12	1247	1956
BRF Nornan nr 1	2475	1959
BRF Formannen 16	2680	1960
BRF Kyrkklockan	1482	1967
BRF Sländan nr 11	4076	1965
HSB BRF Nyttan 21	1822	1992
Medelvärde	2149	1935

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2022)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Vågenhuset	1611	1921	0 m
BRF Kanonhusholmen	1556	2019	474 m
BRF Vaksamheten	7129	1991	632 m
BRF Snälltorpet	5208	2004	623 m
BRF Flundran nr 12	1247	1956	816 m
HSB BRF Eskilstunahus 7	6262	1953	875 m
BRF Munktell	4184	2020	912 m
BRF Gjuteriet	4960	2018	942 m
BRF Nornan nr 1	2475	1959	979 m
BRF Vedgården 1	2562	2008	992 m
BRF Kyrkklockan	1482	1967	1047 m
Medelvärde	3373	2019	?