

BRF-analys

BRF Aktern

93 lägenheter - Karlstad

A+

2022

Org.nummer: 773200-0737

Registreringsår: 1965

Byggnadsår: 1965

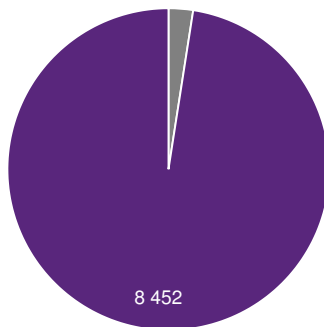
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja



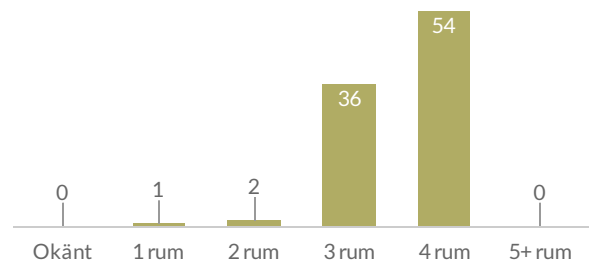
Fördelning av totalyta

Totalt: 8665 kvm



● Lokalyta ● Boyta

Lägenhetsfördelning

90
lägenheter93
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-aktern-karlstad

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

allabrf.se/brf-aktern-karlstad/lagenheter

för att värdera en lägenhet i BRF Aktern

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	2022		2021	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A++	1 433 kr	A+	2 025 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A+	516 kr	A+	508 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A+	187 kr	A++	263 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A	19,5%	A	11,5%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A++	425 kr	A++	276 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A++	2,8%	A++	4,0%

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 "bäckta" 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>
-------------	--

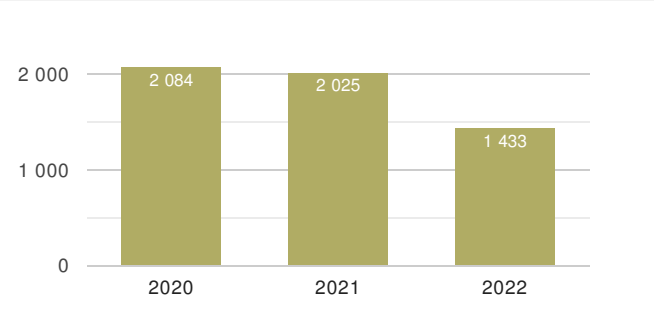
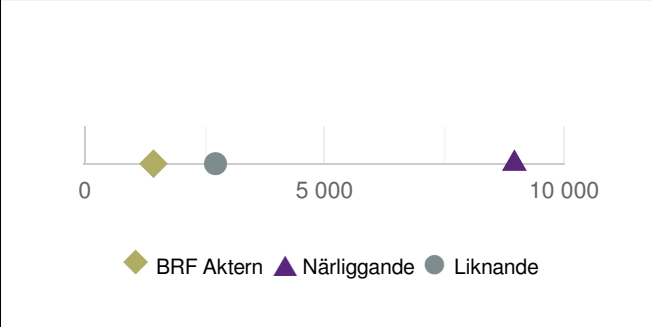
DEFINITIONER	<p>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</p> <p>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</p> <p>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den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

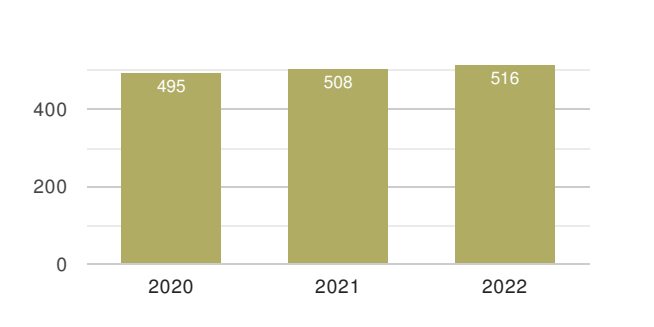
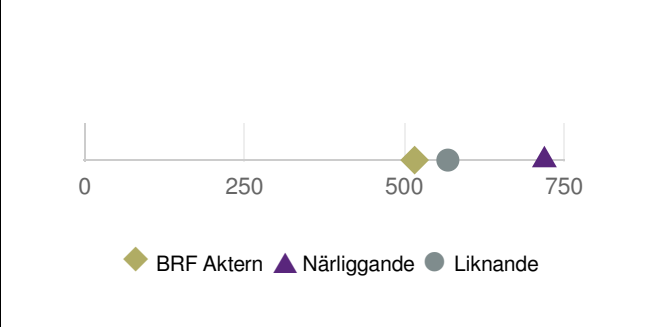
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2022)

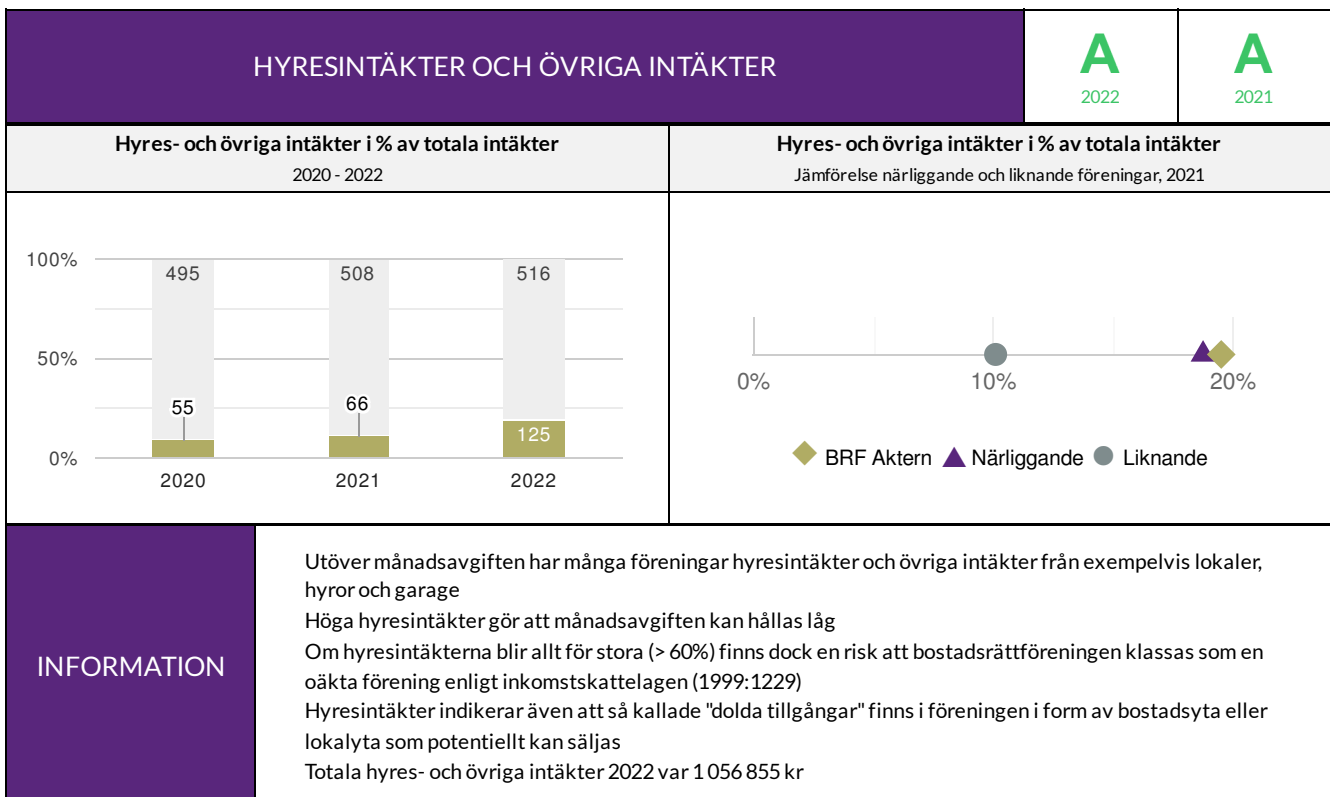
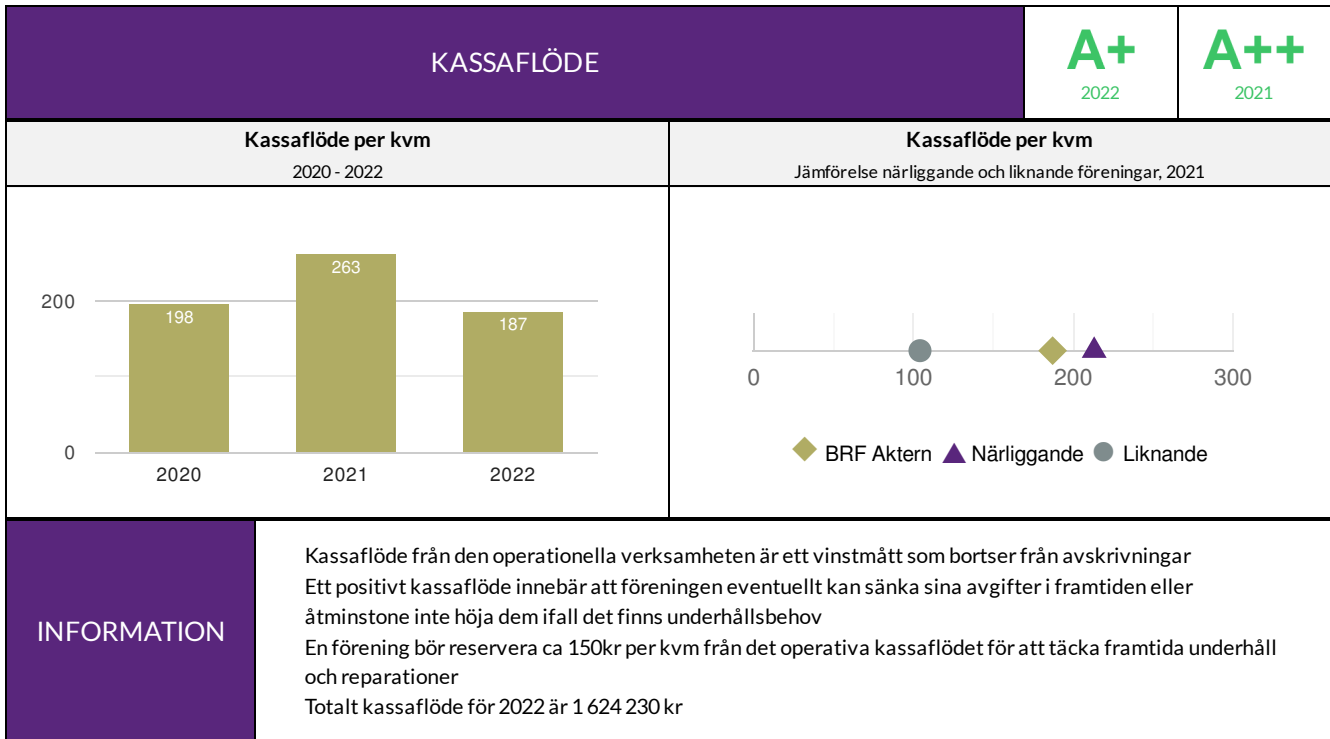
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2022)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	42 990 kr	1 290 kr	1 326 kr	1 397 kr	1 469 kr
50 kvm	71 650 kr	2 150 kr	2 210 kr	2 329 kr	2 449 kr
70 kvm	100 310 kr	3 010 kr	3 094 kr	3 261 kr	3 428 kr
90 kvm	128 970 kr	3 870 kr	3 977 kr	4 192 kr	4 407 kr
110 kvm	157 630 kr	4 730 kr	4 861 kr	5 124 kr	5 387 kr
130 kvm	186 290 kr	5 590 kr	5 745 kr	6 056 kr	6 366 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		A++ 2022	A+ 2021																
Föreningslån per kvm 2020 - 2022		Föreningslån per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021																	
 <table border="1"> <caption>Föreningslån per kvm 2020 - 2022</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Föreningslån per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>2 084</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>2 025</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1 433</td> </tr> </tbody> </table>		År	Föreningslån per kvm	2020	2 084	2021	2 025	2022	1 433	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021</caption> <thead> <tr> <th>Föreningstyp</th> <th>Föreningslån per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Aktern</td> <td>~2 000</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~10 000</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~4 000</td> </tr> </tbody> </table>		Föreningstyp	Föreningslån per kvm	BRF Aktern	~2 000	Närliggande	~10 000	Liknande	~4 000
År	Föreningslån per kvm																		
2020	2 084																		
2021	2 025																		
2022	1 433																		
Föreningstyp	Föreningslån per kvm																		
BRF Aktern	~2 000																		
Närliggande	~10 000																		
Liknande	~4 000																		
INFORMATION		<p>Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen Totala föreningslån uppgår till 12,1 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	A+ 2021																
Årsavgift per kvm 2020 - 2022		Årsavgift per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021																	
 <table border="1"> <caption>Årsavgift per kvm 2020 - 2022</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Årsavgift per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2020</td> <td>495</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>508</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>516</td> </tr> </tbody> </table>		År	Årsavgift per kvm	2020	495	2021	508	2022	516	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021</caption> <thead> <tr> <th>Föreningstyp</th> <th>Årsavgift per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Aktern</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~700</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~600</td> </tr> </tbody> </table>		Föreningstyp	Årsavgift per kvm	BRF Aktern	500	Närliggande	~700	Liknande	~600
År	Årsavgift per kvm																		
2020	495																		
2021	508																		
2022	516																		
Föreningstyp	Årsavgift per kvm																		
BRF Aktern	500																		
Närliggande	~700																		
Liknande	~600																		
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 2 795 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	A++ 2021
Rörelsekostnader per kvm 2020 - 2022	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021		
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 3 679 240 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		A++ 2022	A++ 2021
Föreningens räntekänslighet i % 2020 - 2022	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021		
INFORMATION	Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 2.8% (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 0.96% Totala räntekostnader 2022 är 116 647 kr		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2021)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Aktern	8452	1965
BRF Fören	9774	1967
HSB BRF Ingenjören	7576	1957
HSB BRF Kontrollanten	7406	1953
HSB BRF Hästen	6505	1976
HSB BRF Vitsippan i Molkom	4656	1967
BRF Kanalhusen	12907	1963
HSB BRF Skiftnyckeln	7822	1950
BRF Rosenbad	3106	1971
BRF Järnet	14462	1964
BRF Hamngatan 32	2298	1960
Medelvärde	7491	1967

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2021)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Aktern	8452	1965	0 m
BRF Fören	9774	1967	115 m
BRF Barkassen 15	3258	2010	587 m
BRF Inre Hamnen	5937	2008	603 m
BRF Rosenbad	3106	1971	731 m
BRF Stinsen Karlstad	5850	1989	772 m
Riksbyggen BRF Karlstadshus nr 1	1710	1942	775 m
BRF Kanikenäsbyggan	3735	2018	784 m
BRF Glasberget 29	2118	2007	892 m
BRF Fisken 10	448	1948	882 m
BRF Primus, Karlstad	1142	2012	902 m
Medelvärde	3182	1967	?