

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Standard

Adress:	Förening:	Organisationsnr:	Värderingsdatum:
Kärrhöksgatan 9B	HSB Brf Kranskötaren i Göteborg	757200-9194	2010-02-25
Kommun:	Bostadsyta:	Andelstal:	Räkenskapsår:
Göteborg	63,5 m²	1,26%	2008

Sammanfattning

Sid

Avgiftsnivå

HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har en medlemsavgift på 850 kronor per kvadratmeter och år. Jämfört med en beräknad genomsnittsförening är det en hög nivå på medlemsavgifterna.

**Hög avgift**

Riskenivå

Sammantaget har HSB Brf Kranskötaren i Göteborg en något lägre risk än normalt för framtida medlemsavgiftshöjningar.

2-3

**Låg risk**

Vi har noterat att underhållskostnaderna är högre än normalt vilket betyder att föreningen kostnadsfört mer omfattande reparationer. Du bör kontrollera med styrelsen vad dessa ökade underhållskostnader beror på.

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Standard

Analys av risknivån

En bostadsrätt svarar normalt för bostadsrättsföreningens kostnader i relation till insatsen, det så kallade andelstalet. Denna andel utav kostnaderna betalas till bostadsrättsföreningen som en årlig medlemsavgift. Med hjälp av nedanstående riskmått bedömer vi hur stor risken är för att medlemsavgiften kommer att höjas framöver.

Betalningsstyrka

Betalningsstyrkan tas fram genom en analys av rörelsekapitalet. Rörelsekapitalet är det kapital som en förening behöver för att finansiera den löpande verksamheten.



En analys av bostadsrättsföreningens rörelsekapital visar en likviditet på 147% vilket är en svagare betalningsstyrka jämfört med genomsnittsföreningen. Likviditeten ger goda möjligheter att hantera oförutsedda utgifter. Detta innebär att föreningen kan hantera mindre oplanerade reparationer utan att behöva ta nya lån.

Kassaflöde

Kassaflöde är skillnaden mellan in- och utbetalningar som görs i föreningens löpande verksamhet. I vår analys visar vi kassaflödet från den löpande verksamheten, det vill säga vilka medel föreningen har till sitt förfogande av årets intäkter efter det att kostnaderna för normal fastighetsskötsel har dragits ifrån.



Föreningen har ett positivt kassaflöde (87 kr/m²) från den löpande verksamheten, vilket är i nivå med genomsnittsföreningen. Överskottet kan användas för exempelvis nyinvesteringar eller amortering av skulder. Ett bestående överskott kan tyda på att det finns möjligheter att sänka medlemsavgifterna.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är kostnaden per år för de pengar som föreningen har lånat. Siffran anges i procent av det totala lånade kapitalet, och visar hur bostadsrättsföreningen förvaltar sina lån.



En sammanräkning av föreningens 5 lån ger en total kapitalkostnad på 3,89%, vilket är i nivå med genomsnittsföreningen. Baserat på en ränteprognos för år 2010¹ kommer föreningens lånekostnader att ha minskat med upp till 26 kr/m², vilket motsvarar en avgiftssänkning på 1 654 kr per år (-26 kr/m²) för aktuell bostadsrätt. Detta är sämre än jämförbara bostadsrättsföreningar.

Belåningsgrad

Belåningsgraden visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter.



Bostadsrättens andel av föreningens nettoskuld är 125.793 kr, vilket jämfört med genomsnittet ger en relativt låg belåningsgrad på 1 961 kr/m².

¹) 2,24%. Räntesatsen är ett genomsnitt av ränteprognoserna från de största bolåneinstituten i Sverige.

Bedömning av bostadsrätt

Rapport: Standard

Hyresintäkter

En bostadsrättsförening som har stora hyresintäkter kan ofta hålla lägre medlemsavgifter, men risken ökar samtidigt för hyresbortfall. Ett uppsagt hyreskontrakt kan exempelvis medlemmarna i bostadsrättsföreningen behöva finansiera med plötsligt förhöjda medlemsavgifter.



HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har redovisat hyresintäkter men inte särredovisat några lokalintäkter. Du bör undersöka ifall några av hyresintäkterna härrör lokalintäkter då detta kan medföra en högre risk.

Känslighetsanalys

Bostadsrättsföreningar har som mål att bibehålla värdet på sina fastigheter till lägsta möjliga kostnad för de boende. Genom olika underhålls- och reparationsåtgärder samt omförhandlingar av avtal för exempelvis el- och värmeleverans regleras kostnadsnivån av bostadsrättsföreningens styrelse. I vår känslighetsanalys förutsätter vi att bostadsrättsföreningens kostnader rör sig mot en genomsnittlig nivå, dvs den effektivitet som med rådande inflation, räntenivå samt teknisk och administrativ rationalisering kan uppnås för förvaltningen av en fastighet i samma område som HSB Brf Kranskötaren i Göteborg.



HSB Brf Kranskötaren i Göteborg har en beräknad teoretisk medlemsavgift på 789 kr/m², vilket är 7,19% lägre än nuvarande avgiftsnivå på 850 kr/m². För den specifika bostadsrätten motsvarar det en avgiftssänkning på 3 880 kr per år.

Jämförelseobjekt

Nedan presenteras några av de bostadsrättsföreningar vars information ligger till grund för avgifts- och riskanalyserna i denna rapport.

Bostadsrättsförening	Organisationsnr	Kommun	Avgift/m ²
BRF BISKOPSGÅRDEN NR 5	757200-1977	Göteborg	492
Brf Johanneberg 1937 i Göteborg	757200-8899	Göteborg	691
Brf Segelsömmaren	757201-7601	Göteborg	609
Brf Solgården i Göteborg	769608-2820	Göteborg	732
HSB Brf Jaktmarken i Göteborg	757200-9202	Göteborg	904