

von Lingens / Sjöblads väg, Malmö

Lägenhetsyta: -
Månadsavgift: -

Brf Ida, HSB


Byggår: 1968 (samtida förvärv)
Årsredovisning: 2016

Analys av föreningen

Belåning  **6 000** kr/m² Normalt: 0 - 15 000 kr/m²

Den viktigaste uppgiften, föreningens skulder, per totalyta. Föreningens belåning är medelhög. (Likvida medel och ortens prisnivå beaktade.) Inklusive samtliga lån fram till nu (dec. 2017).

Räntekänslighet: 1% höjd ränta kan innebära höjd månadsavgift med 7% Normalt: 0 - 20% !

Fastighet och förvaltning  **430** kr/m²/år Normalt: 200 - 450 kr/m²

Löpande kostnader som värme, vatten, avfall, administration, fastighetsskötsel, arvoden och löner. Höga fastighetskostnader innebär onödigt hög månadsavgift. (Bokslutet är bristfälligt specificerat, beräkningen är därför osäker.) !

Avgiftsnivå (i genomsnitt)  **810** kr/m²/år Normalt: 400 - 900 kr/m²/år !

Jämförande beräkning, justerat för ev tillägg och förmåner. (Om värme eller varmvatten inte ingår har vi lagt till en beräknad kostnad för detta. Om el, bredband eller parkering ingår, har motsvarande belopp dragits av). Inklusive aviserad höjning på ca 15% 2018. !

Uh/am-utrymme®  **39** % Kan variera: 0 - 50%

Underhålls- och amorteringsutrymme, den del av föreningens budget som kan användas till reparation, underhåll och amortering. Hur mycket som behövs beror på fastighetens ålder och skuldernas storlek. Värdet är mycket bra. (Efter aviserad avgiftshöjning 2018 enligt ovan.)

Risk för höjd avgift: låg eller obefintlig. Vid kalkylränta 1,5% och rek.amort. 1,5% !

Övrigt  **738** bostadsrätter medelstorlek: 75 m²
0 hyresrätt(er) **2** (hyres)lokaler

> Mycket stor förening. Tomträtt (ej friköpt mark), negativt. Avgälden kan komma att fördubblas 2021, och kan då medföra ett ytterligare höjningsbehov på ca 5%. !

Sammanfattning  Skala: 12 - 1

Föreningens belåning blir trots allt bara medelhög. De löpande fastighetskostnaderna verkar dock mycket höga. Ytterligare avgiftshöjning efter den aviserade kommer troligen ej behövas, förutsatt fortsatt låg räntenivå (under 1,5%). !

Denna analys är manuellt framställd och kommenterad utifrån årsredovisning eller kalkylplan samt annan tillgänglig information.