

Risvägen 13

Storlek 3 rok
Bostadsyta 75 m²
Månadsavgift 4 980 kr
Begärt pris 1 250 000 kr

Brf Riskebo

Byggår 1948 Bildad 2007
Årsredovisning 2009

Föreningens ekonomi

normala värden

Föreningen

18 lägenheter



10 - 500

Liten förening, innebär förhöjd risk. Ganska nybildad, innebär också ökad risk.

Jämförbar avgiftsnivå

790 kr/m²



400 - 900 kr/m²

Avgiftsnivån är hög. (För den enskilda bostadsrätten kan nivån skilja något.)

Föreningens belåning

9 100 kr/m²



1 000 - 12 000 kr/m²

Föreningens skuldsättning är hög. Innebär stora räntekostnader och hög känslighet för ränteförändringar.

Uh/am-utrymme

-9 %



10 - 30 %

Så mycket av föreningens intäkter kan avsättas till underhåll och amorteringar.
I detta fall ingenting, utrymmet är negativt, föreningen går med stor förlust!

Övrigt

Föreningens driftskostnader är onormalt höga, vilket tyder på bristande ekonomisk förvaltning.



Risk för avgiftshöjningar

hög



Avgiftshöjningar i storleksordningen 30 % är nödvändiga för att ekonomin ska komma i balans.

Lägenhetens värdering*normala värden***Bostadsrättens grundvärde**4 800 kr/m²

Baserat på föreningens taxeringsvärde och föreningens skulder.
Värdet är inte särskilt högt.

0 - 22 000 kr/m²**Begärt pris / utgångspris**16 700 kr/m²

Ganska lågt. Jämförelsen gäller Malmö-Lund.

10 000-40 000 kr/m²**Prisfaktor**

3,5 ggr

Det begärda priset är mer än 3 gånger högre än bostadsrätten grundvärde.
Det är ett ordentligt överpris.



1,0 - 3,0

Övrigt

-

SAMMANFATTNING**Ej prisvärd**

Hög avgift, dålig ekonomi, ännu högre avgift är att vänta. Trots lågt utgångspris är lägenheten övervärderad. **Lägenheten är inte värd sitt pris.**

SLUTKOMMENTAR

Vi har här redovisat och kommenterat de mest väsentliga uppgifterna kring denna lägenhet och dess bostadsrättsförening. Många av dessa uppgifter redovisas sällan för den normala lägenhetsspekulanten. Ändå har de stor betydelse för hur man ska värdera ett lägenhetsköp. Många gröna "signaler" är nästan alltid ett bra och tryggt köp. Men om många signaler är gula eller röda bör man fundera en extra gång, och framför allt inte bjuda för mycket.

Observera att vi ej värderar bostadsområde eller läge, inte heller lägenhetens inre kvalitet eller ev renoveringsbehov. Dessa faktorer måste lägenhetsspekulanten själv väga in (eller har redan tagits hänsyn till av mäklaren).

Vi reserverar oss mot felaktiga eller ofullständiga uppgifter och vill poängtera att rekommendationer och bedömningar endast är ungefärliga. Våra värderingar och bedömningar får heller aldrig uppfattas som konkreta löften eller utfästelser från vår sida.

