

## BRF-analys

# BRF Klinten 4

28 lägenheter - Solna

# A+

2019

**Org.nummer:** 769609-6283

**Registreringsår:** 2003

**Byggnadsår:** 1964

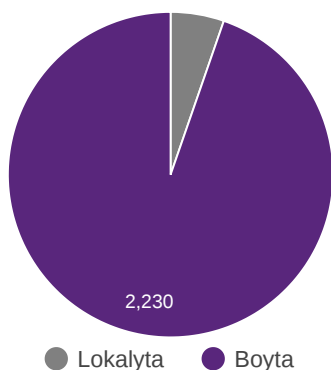
**Beskattningsstatus:** Äkta

**Äger mark:** Ja



### Fördelning av totalyta

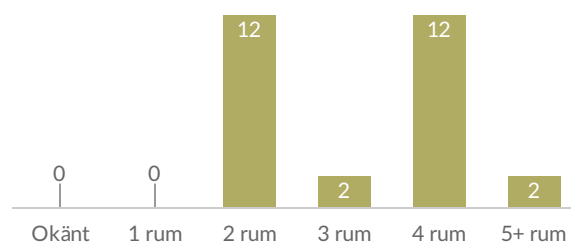
Totalt: 2355 kvm



● Lokalyta ● Boyta

### Lägenhetsfördelning

 27  
lägenheter

 82  
m<sup>2</sup> 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](https://support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem)

#### Besök:

[allabrf.se/brf-klinten-4-solna](https://allabrf.se/brf-klinten-4-solna)

[allabrf.se/brf-klinten-4-solna/lagenheter](https://allabrf.se/brf-klinten-4-solna/lagenheter)

[allabrf.se/betygssystem](https://allabrf.se/betygssystem)

[bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/](https://bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/)

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

för att värdera en lägenhet i BRF Klinten 4

för mer information om betygssystemet

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING		A+		A+	
NYCKELTAL	VIKT	2019		2018	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A+	3 573 kr	A+	3 573 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A++	398 kr	A++	398 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A	140 kr	A	128 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A+	29.8%	A+	29.7%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A++	363 kr	A++	374 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A	9.0%	A	9.0%

INFORMATION	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter</li> <li>Lägsta betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter</li> <li>En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "A", oavsett övriga nyckeltal</li> <li>Den ekonomiska bilden bör kompletteras med fastighetens skick, kommande renoveringsbehov, dolda tillgångar och underhållsplan</li> <li>Betygssystemets gränsvärden baseras på nationell jämförelsedata</li> <li>En kalibrering av betygssystemet har genomförts under januari 2019. Gränsvärden har justerats vilket innebär att vissa delbetyg har uppdateras. Läs mer på <a href="http://support.allabrf.se/brf-analys/uppdatemat-betygssystem">support.allabrf.se/brf-analys/uppdatemat-betygssystem</a></li> </ul>

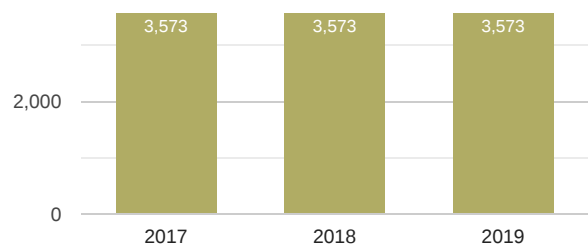
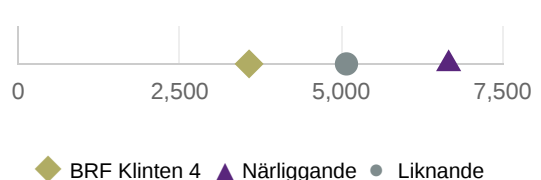
DEFINITIONER	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</li> <li>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</li> <li>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och beräknas genom rörelseresultat plus avskrivningar minus räntekostnader</li> <li>Hyses- och övriga intäkter i procent av föreningens totala intäkter mäter den del av intäkter som inte härstammar från medlemmarna (ex. intäkter från lokaler)</li> <li>Rörelsekostnader per kvm totalyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader, betyget baseras på ett genomsnitt från de två senaste åren</li> <li>Räntekänslighet mäter hur mycket avgiften behöver öka i %-enheter om räntenivån går upp med 1%</li> </ul>

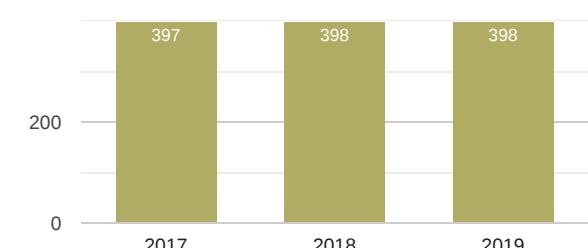
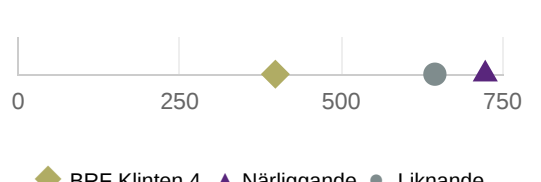
**AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2019)**

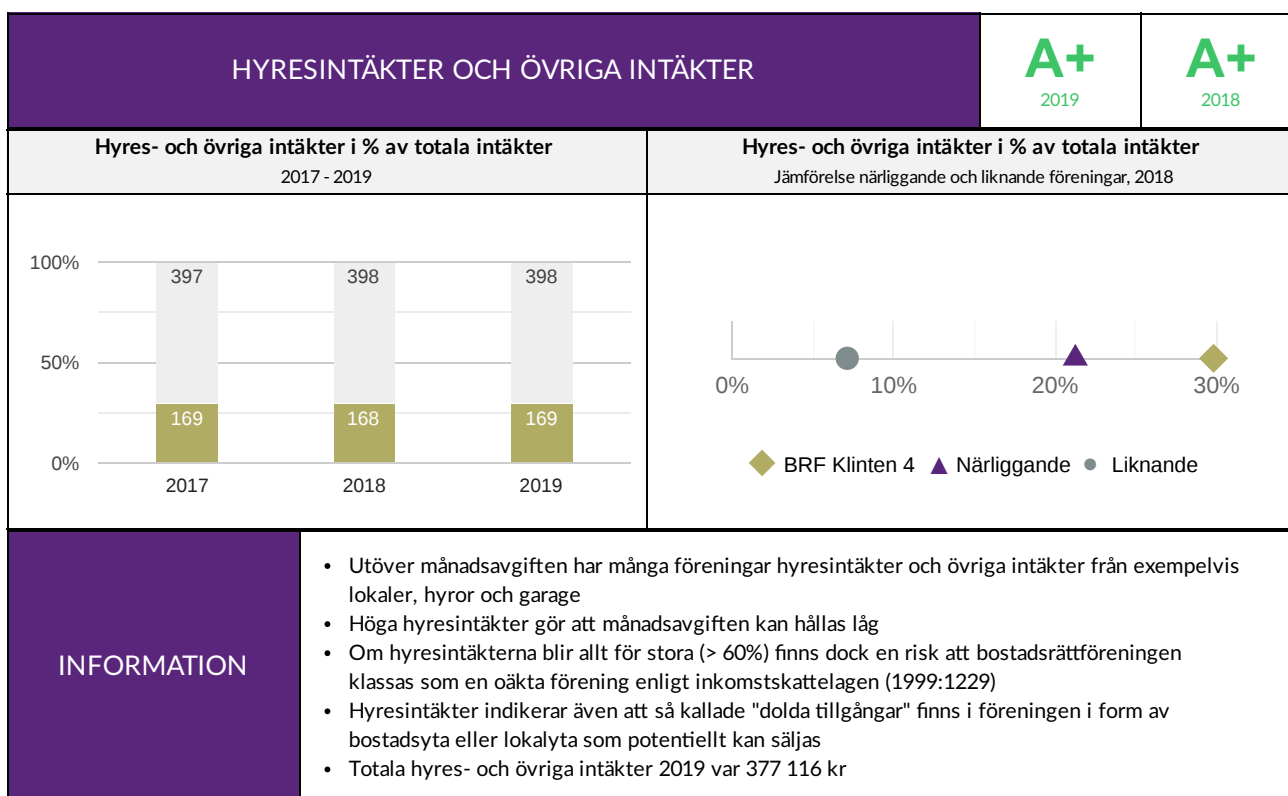
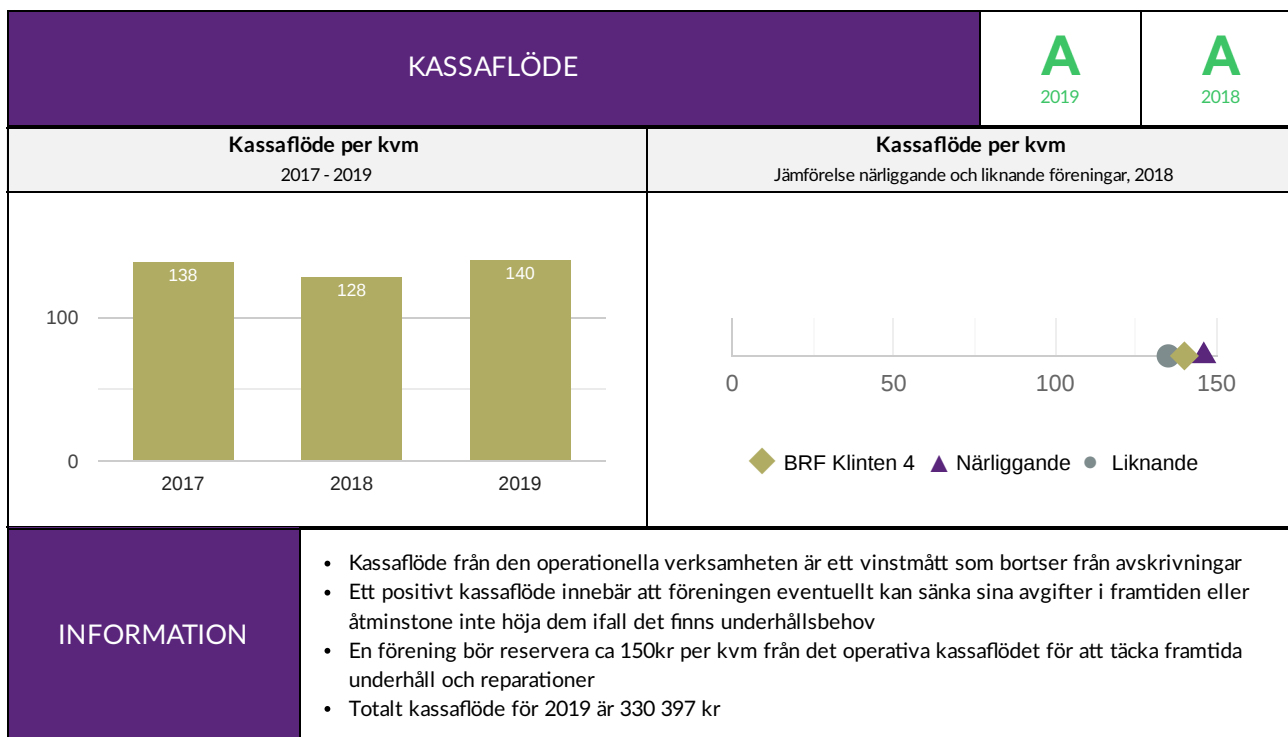
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2019)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	107 190 kr	995 kr	1 084 kr	1 263 kr	1 442 kr
50 kvm	178 650 kr	1 658 kr	1 807 kr	2 105 kr	2 403 kr
70 kvm	250 110 kr	2 322 kr	2 530 kr	2 947 kr	3 364 kr
90 kvm	321 570 kr	2 985 kr	3 253 kr	3 789 kr	4 325 kr
110 kvm	393 030 kr	3 648 kr	3 976 kr	4 631 kr	5 286 kr
130 kvm	464 490 kr	4 312 kr	4 699 kr	5 473 kr	6 247 kr

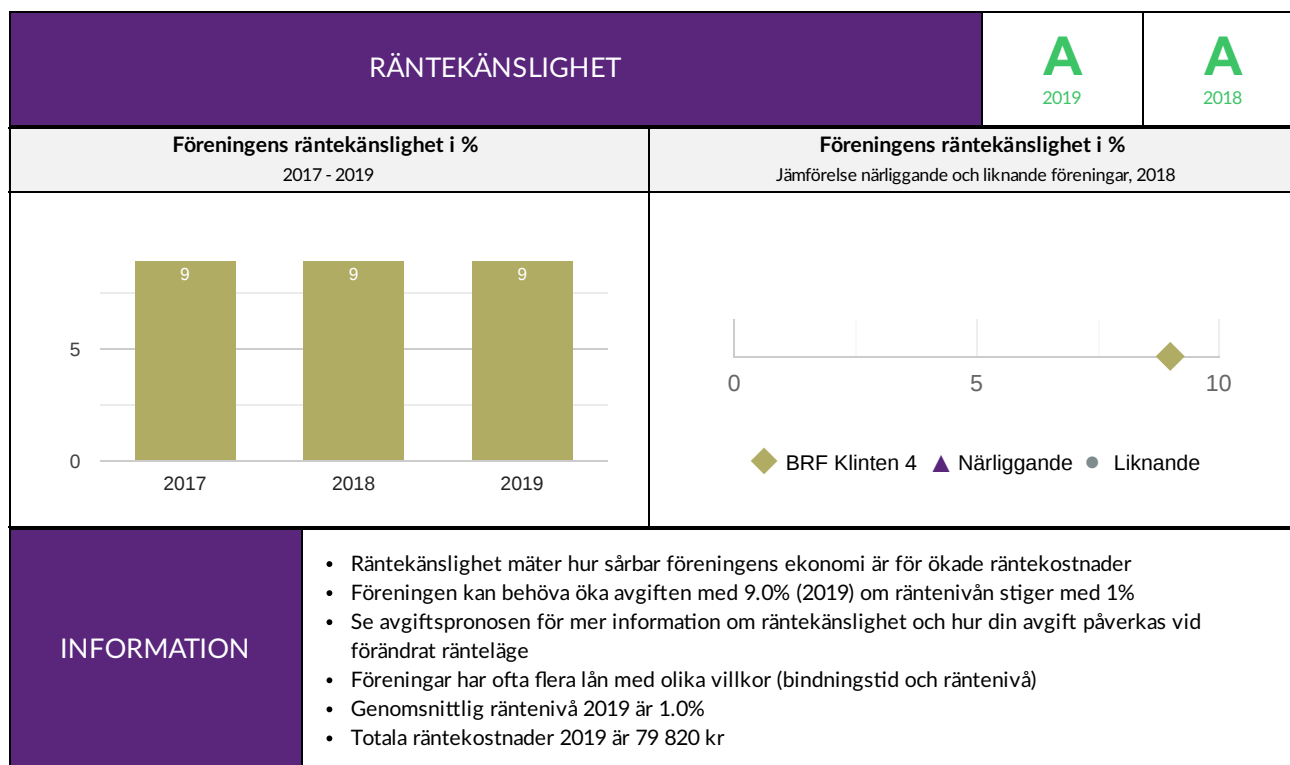
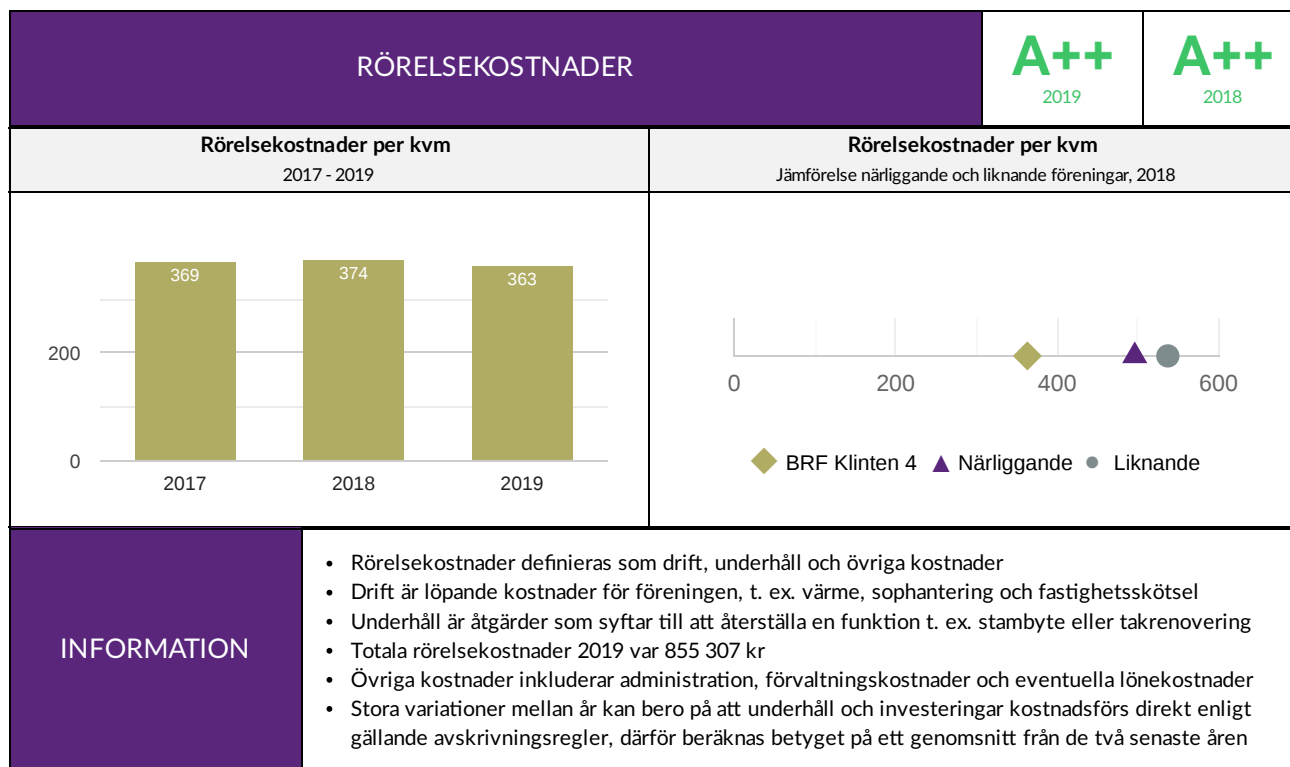
**INFORMATION**

- 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 2019

BELÅNING		A+	A+																
		2019	2018																
<b>Föreningslån per kvm</b> 2017 - 2019	<b>Föreningslån per kvm</b> Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018																		
 <table border="1"> <caption>Föreningslån per kvm (2017-2019)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Belåning (kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>3,573</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>3,573</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>3,573</td> </tr> </tbody> </table>	År	Belåning (kvm)	2017	3,573	2018	3,573	2019	3,573	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018</caption> <thead> <tr> <th>Föreningstyp</th> <th>Belåning (kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Klinten 4</td> <td>3,573</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~6,500</td> </tr> </tbody> </table>	Föreningstyp	Belåning (kvm)	BRF Klinten 4	3,573	Liknande	5,000	Närliggande	~6,500		
År	Belåning (kvm)																		
2017	3,573																		
2018	3,573																		
2019	3,573																		
Föreningstyp	Belåning (kvm)																		
BRF Klinten 4	3,573																		
Liknande	5,000																		
Närliggande	~6,500																		
<b>INFORMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen</li> <li>• Totala föreningslån uppgår till 7,97 miljoner kronor under 2019</li> <li>• Föreningslån bör jämföras med eventuella dolda tillgångar (ex. hyresrätter, råvind/lokalyta som kan byggas om till bostadsrätter)</li> </ul>																		

AVGIFTSNIVÅ		A++	A++																
		2019	2018																
<b>Årsavgift per kvm</b> 2017 - 2019	<b>Årsavgift per kvm</b> Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018																		
 <table border="1"> <caption>Årsavgift per kvm (2017-2019)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Årsavgift (kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>397</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>398</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>398</td> </tr> </tbody> </table>	År	Årsavgift (kvm)	2017	397	2018	398	2019	398	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018</caption> <thead> <tr> <th>Föreningstyp</th> <th>Årsavgift (kvm)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Klinten 4</td> <td>398</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~650</td> </tr> </tbody> </table>	Föreningstyp	Årsavgift (kvm)	BRF Klinten 4	398	Liknande	500	Närliggande	~650		
År	Årsavgift (kvm)																		
2017	397																		
2018	398																		
2019	398																		
Föreningstyp	Årsavgift (kvm)																		
BRF Klinten 4	398																		
Liknande	500																		
Närliggande	~650																		
<b>INFORMATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årsavgiften är bostadsrättsföreningens primära intäkt från dess medlemmar</li> <li>• Om föreningen måste höja årsavgiften innebär det ofta att bostadsrätternas marknadsvärde sjunker och vice versa</li> <li>• Årsavgiften motsvarar en månadsavgift på 2 155 kr för en jämförelselägenhet (65 kvm) under 2019</li> <li>• Årsavgiften per kvm kan estimeras baserat på en bostadsrätts månadsavgift (årsavgift = månadsavgift * 12 / bostadsrättens yta)</li> <li>• Olika lägenheter i samma förening kan dock ha skillnader i avgiftsnivå, vilket regleras av lägenheternas andelstal</li> </ul>																		





**JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2018)**

Namn	Storlek (m <sup>2</sup> )	Byggnadsår
BRF Klinten 4	2230	1964
BRF Haga 4:37	2092	1959
BRF Haga 4:39	2078	1959
Stockholms Garnisons BRF nr 2	1978	1959
BRF Ingenting nr 11	1685	1964
HSB BRF Udden	2783	1966
BRF Eken nr 24	2569	1958
BRF Råstasjön	2822	1959
BRF Vårvägen	2505	1955
BRF Sonetten 2	2386	1954
BRF EPOSET 1	1994	1954
Medelvärde	2239	1959

**JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2018)**

Namn	Storlek (m <sup>2</sup> )	Byggnadsår	Avstånd
BRF Klinten 4	2230	1964	0 m
BRF West Side Solna	11826	2019	49 m
HSB BRF Klinten	4362	1953	71 m
Riksbyggen BRF Hallen	8925	1992	109 m
BRF Boken - Råsunda	1957	1929	75 m
BRF Sparven 5	1633	1939	107 m
BRF Björken nr 70	1283	1944	109 m
BRF Sparven 10	1231	1943	140 m
BRF Sparven 18	2541	1936	152 m
BRF Masen 2	1404	1929	148 m
BRF Jägaren i Sundbyberg	3546	2012	167 m
Medelvärde	2249	1929	?