

BRF-analys

BRF Neptun

53 lägenheter - Stockholm

A+

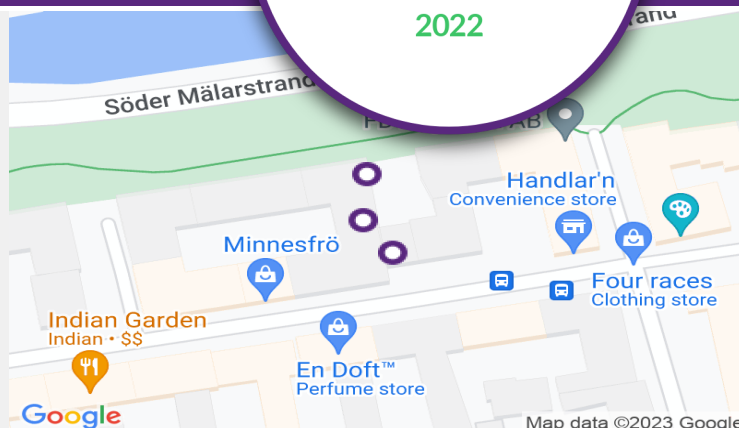
2022

Org.nummer: 702001-5223

Registreringsår: 1924

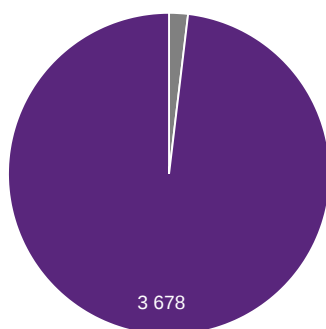
Byggnadsår: 1929

Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja


Fördelning av totalyta

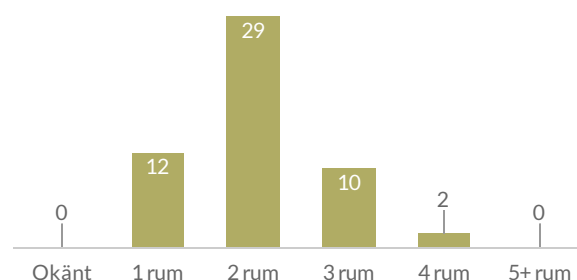
Totalt: 3749 kvm



● Lokalyta ● Boyta

Lägenhetsfördelning

 53
lägenheter

 69
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-neptun-stockholm

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

allabrf.se/brf-neptun-stockholm/lagenheter

för att värdera en lägenhet i BRF Neptun

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++	271 kr	A++	390 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A++	453 kr	A++	453 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	B	66 kr	B	36 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	B	5.0%	B	5.2%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A+	397 kr	A++	430 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A++	0.6%	A++	0.9%

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 "oäkta" 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 uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem</p>
--------------------	---

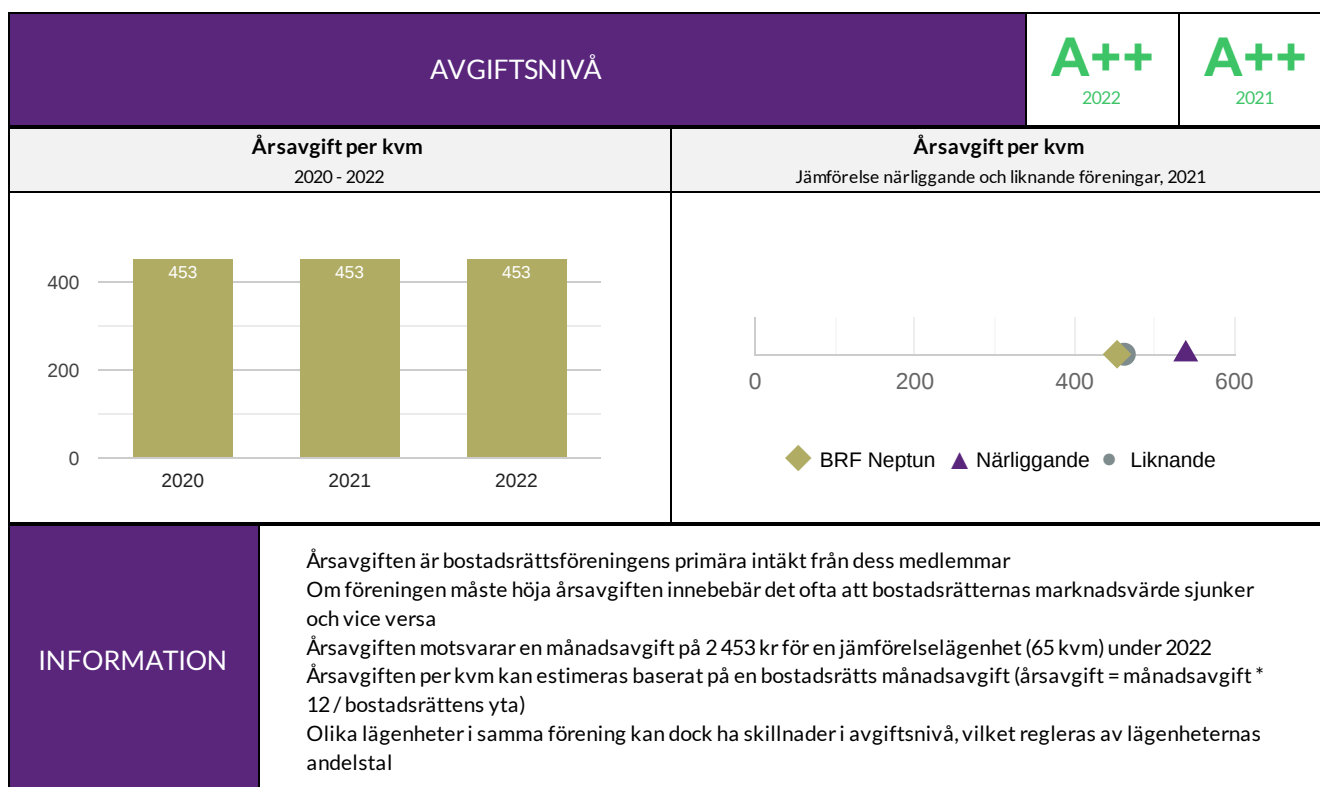
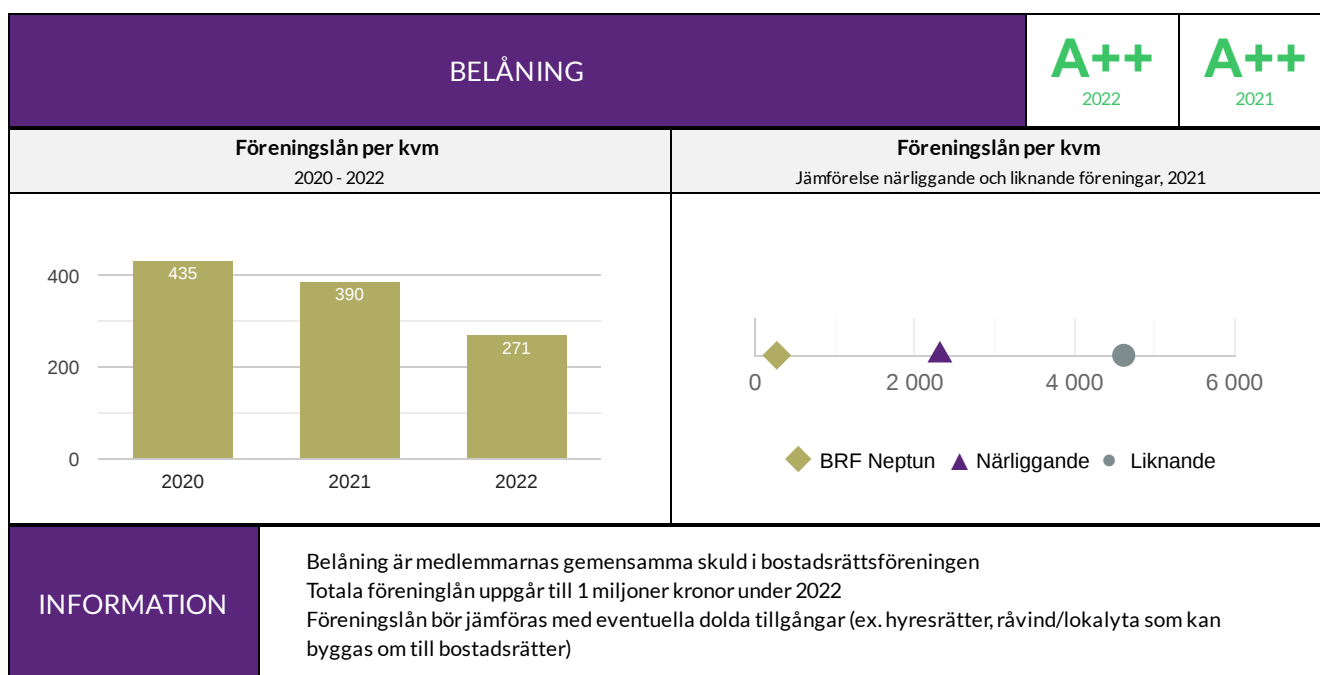
DEFINITIONER	<p>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</p> <p>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</p> <p>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den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

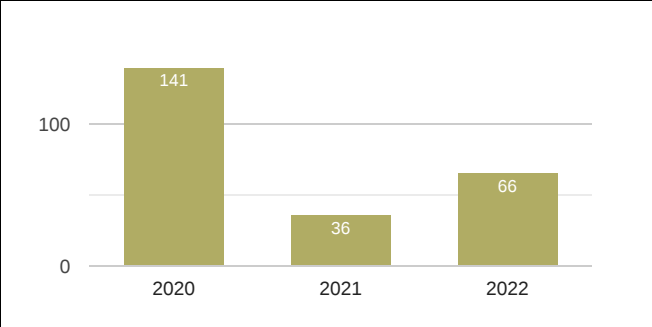
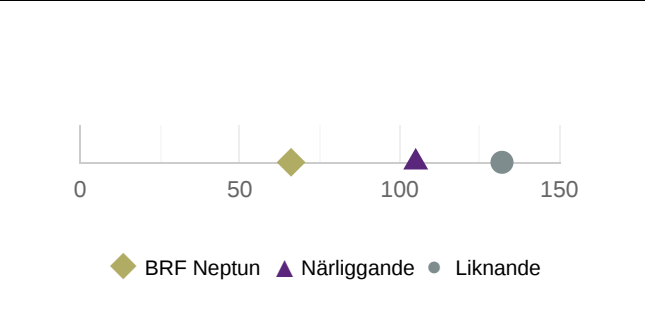
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2022)

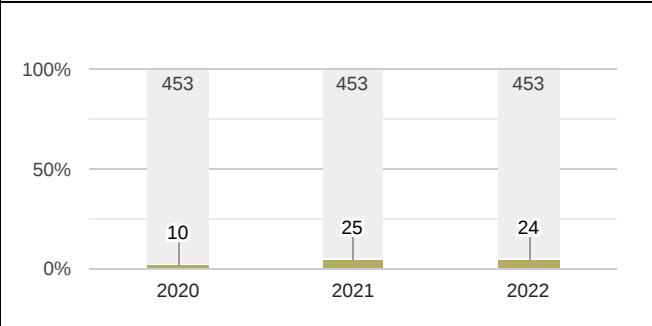
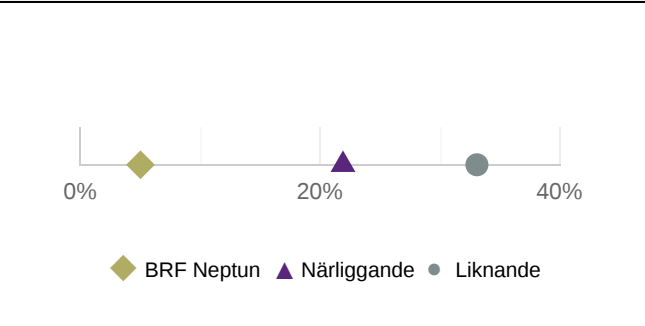
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2022)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	8 130 kr	1 133 kr	1 139 kr	1 153 kr	1 166 kr
50 kvm	13 550 kr	1 888 kr	1 899 kr	1 921 kr	1 944 kr
70 kvm	18 970 kr	2 643 kr	2 658 kr	2 690 kr	2 722 kr
90 kvm	24 390 kr	3 398 kr	3 418 kr	3 458 kr	3 499 kr
110 kvm	29 810 kr	4 153 kr	4 177 kr	4 227 kr	4 277 kr
130 kvm	35 230 kr	4 908 kr	4 937 kr	4 996 kr	5 054 kr

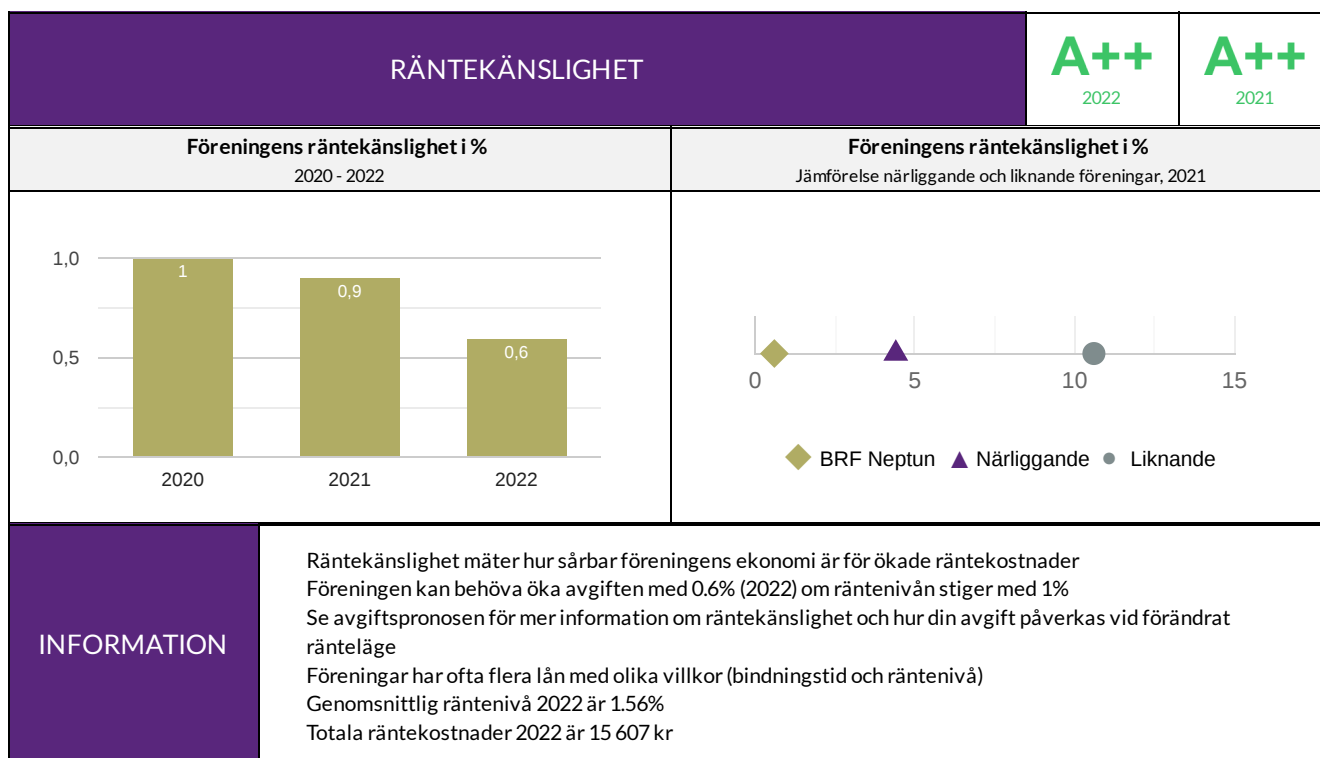
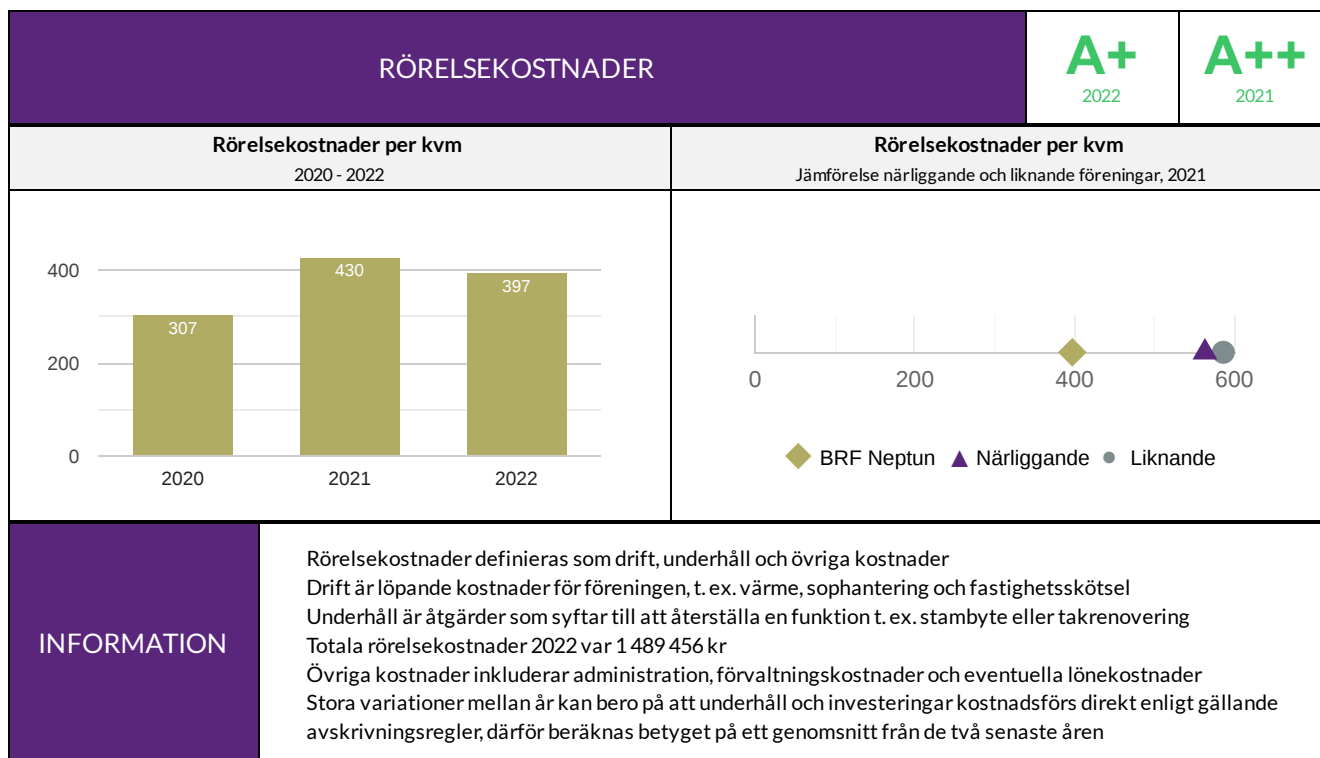
INFORMATION

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



KASSAFLÖDE		B 2022	B 2021
Kassaflöde per kvm 2020 - 2022	Kassaflöde per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021		
			
INFORMATION	<p>Kassaflöde från den operationella verksamheten är ett vinstmått som bortser från avskrivningar. Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen eventuellt kan sänka sina avgifter i framtiden eller åtminstone inte höja dem ifall det finns underhållsbehov. En förening bör reservera ca 150kr per kvm från det operativa kassaflödet för att täcka framtida underhåll och reparationer. Totalt kassaflöde för 2022 är 250 480 kr.</p>		

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER		B 2022	B 2021
Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter 2020 - 2022	Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2021		
			
INFORMATION	<p>Utöver månadsavgiften har många föreningar hyresintäkter och övriga intäkter från exempelvis lokaler, hyror och garage. Höga hyresintäkter gör att månadsavgiften kan hållas låg. Om hyresintäkterna blir allt för stora (> 60%) finns dock en risk att bostadsrättsföreningen klassas som en oäkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Hyresintäkter indikerar även att så kallade "dolda tillgångar" finns i föreningen i form av bostadsyta eller lokalyta som potentiellt kan säljas. Totala hyres- och övriga intäkter 2022 var 86 266 kr.</p>		



JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2021)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Neptun	3678	1929
HSB BRF Berget	3831	1929
BRF Hökboet	3796	1929
BRF Torkan 20	3755	1929
BRF Gjutformen 2	3699	1929
BRF Paris 11, 12, 13	3674	1929
BRF Lyckoslanten 9	3758	1929
BRF Trojenborg nr 18	3490	1929
BRF Våduren 2	3562	1929
BRF Opalen nr 8	3632	1929
BRF Kulsprutan 4	3672	1929
Medelvärde	3687	1929

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2021)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Neptun	3678	1929	0 m
BRF Borren 42	2062	1935	35 m
BRF Borren 37	1050	1929	41 m
BF 7 Muttern u.p.a.	2652	1917	53 m
BRF M 6	2899	1930	63 m
BRF Borren 39	1167	1929	50 m
BRF Muttern 9	3050	1912	82 m
BF Ansgarius u.p.a.	2300	1929	120 m
BF Muttern 14 u.p.a.	2644	1929	120 m
BRF Högalidsparken	2683	1913	125 m
BRF Muttern 16	2859	1913	137 m
Medelvärde	2648	1929	?