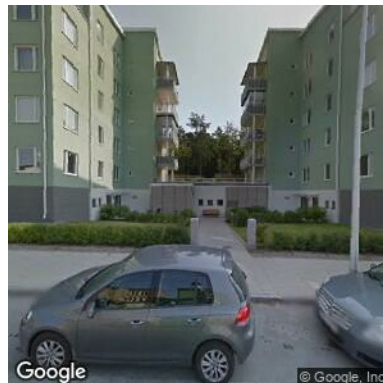
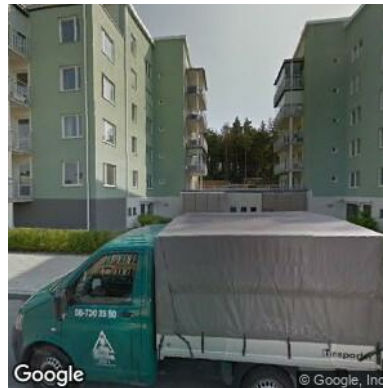


BRF-ANALYS

BRF NATTSLÄNDAN I JÄRVASTADEN

(769622-1113)



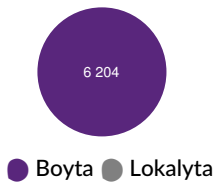
INTRODUKTION

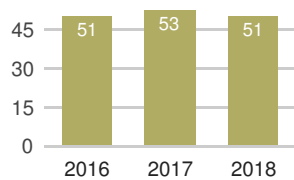
- Den utökade brf-analysen är ett informationsdokument för spekulanter, boende, mäklare och andra intressenter av bostadsrättsföreningar
- Rapporten består av fem delar:
 1. Föreningsfakta
 2. Ekonomi
 3. Fastigheter
 4. Slutpriser
 5. Styrelse
- Se www.allabrf.se/analysguide för mer tips och information
- Se www.allabrf.se/betygssystem för mer information om betyg

SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	---------	-------------	------------	----------

FAKTA	Organisationsnummer	769622-1113	Registreringsår	2010
	Kommun	Solna	Område	Solna

EKONOMI	<ul style="list-style-type: none"> Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) d.v.s äkta förening Högt delbetyg på avgiftsnivå, kassaflöde, hyresintäkter och övriga intäkter, rörelsekostnader Lågt delbetyg på belåning, räntekostnader A++ innebär en mycket god ekonomi, medan lägsta betyget C betyder att föreningen har ekonomiska svårigheter Alla nyckeltal är beräknade på föreningens totala boyta 	A 2016	A 2015
---------	--	-----------	-----------

FASTIGHETER	<ul style="list-style-type: none"> Föreningen äger en fastighet med fastighetsbeteckning Nattsländan 2 Föreningen äger marken Fastigheterna byggdes 2012 Föreningen har 4 gatuadresser registrerade Antal lägenheter är 72 varav 72 är bostadsrätter och 0 är hyresrätter Det är en fördel om föreningen har kvar hyresrätter då dessa bör ses som en tillgång för föreningen 	Totalyta: 6204 kvm 
-------------	---	--

SLUTPRISER	<ul style="list-style-type: none"> Snittpris år 2018 är 51 957 kr/kvm och sjönk med -2% från 2017 10 lägenheter har sålts de senaste 2 åren, varav de 3 senaste har sålts för <ul style="list-style-type: none"> 80.0 kvm för 3 620 000 kr 2018-01-18 (45 250 kr per kvm) 80.0 kvm för 4 200 000 kr 2017-11-21 (52 500 kr per kvm) 80.0 kvm för 4 400 000 kr 2017-09-14 (55 000 kr per kvm) 4 Mäklarfirmor har haft försäljningsuppdrag i föreningen de senaste två åren 	Pris/kvm 
------------	---	---

STYRELSE	<ul style="list-style-type: none"> Föreningen har 5 styrelseledamöter varav 5 män och 0 kvinnor Genomsnittlig ålder är 40 år Kontaktperson är Kurt Kristian Funk () Föreningens webbsida är http://brfnattslandan.se/ Styrelsens officiella emailadress är info@brfnattslandan.se
----------	--

OM FÖRENINGEN

Styrelsebeskrivning 2018-02-02

Om föreningen

Nattsländan är ett naturnära och modernt kvarter – med 72 bostadsrätter – mitt i populära Järvastaden i Solna. Föreningen ligger nära både natur och storstadspuls, omgiven av skog och vackra stadsradhus i ett av Järvastadens lugnaste lägen.

I föreningen finns hem för både små och stora familjer och det finns allt mellan en rymlig tvåa till en smart planerad fyra. Alla lägenheter har en öppen planlösning mellan kök och vardagsrum. Undantaget är terrasslägenheterna som istället har ett separat kök och ett extra stort vardagsrum.

Senaste nytt från styrelsen

För senaste nytt se gärna föreningens hemsida, <http://brfnattslandan.se/>

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen har nu omsatt två av föreningens krediter. Genom att pressa banker emellan har föreningen nått mycket attraktiva räntenivåer vilket kommer att spara flera hundratusentals kronor om året jämfört med tidigare räntenivåer. Omsättningen av de två krediterna innebär att föreningens genomsnittsränta de närmaste åren kommer att ligga på cirka 3 % jämfört med den ekonomiska planen som anger cirka 4,40 %. Styrelsen beslutade även att amortera 300 000 kronor på föreningens lån för år 2015.

Planerade renoveringar

Inga större renoveringar planerade då husen är nya och inga större renoveringar är nödvändiga. Föreningen fonderar ändå pengar för framtida renoveringar, även om det kommer dröja många år innan sådana blir aktuella

Övrigt

Garage finns i direkt anslutning till husen. Föreningen har 72 stycken garageplatser och 20 mc-platser som föreningens medlemmar kan hyra. Alla hissar i föreningen har anslutning till garageplanet. Garageplats kostar för närvarande 1331 kronor per månad. I övrigt gäller Solna stads gatuparkering och boendeparkering.

Föreningens fastighetsförsäkring tecknad (inklusive kollektiv bostadsrättsförsäkring) med Trygg-Hansa.

Fastighetsbeteckning: Del av fastigheten Järva 2:23, Solna kommun och föreningen äger marken.

Avfall och återvinning: Föreningen har 2 behållare för hushållssopor. Allt övrigt avfall hänvisas till kommunens återvinningsstationer i Järvastaden och återvinningsanläggning.

SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	---------	-------------	------------	----------

SAMMANFATTNING		A		A	
NYCKELTAL	VIKT	2016		2015	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	C	8 650 kr	C	8 650 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A+	466 kr	A+	508 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	168 kr	A++	180 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A+	37.4%	A+	33.7%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A+	365 kr	A++	344 kr
Räntekostnader Föreningens räntekostnader per kvm	10%	B	212 kr	B	242 kr

INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter Lägsta betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "A", oavsett övriga nyckeltal Den ekonomiska bilden bör kompletteras med fastighetens skick, kommande renoveringsbehov, dolda tillgångar och underhållsplan Betygssystemets gränsvärden baseras på nationell jämförelsedata
--------------------	---

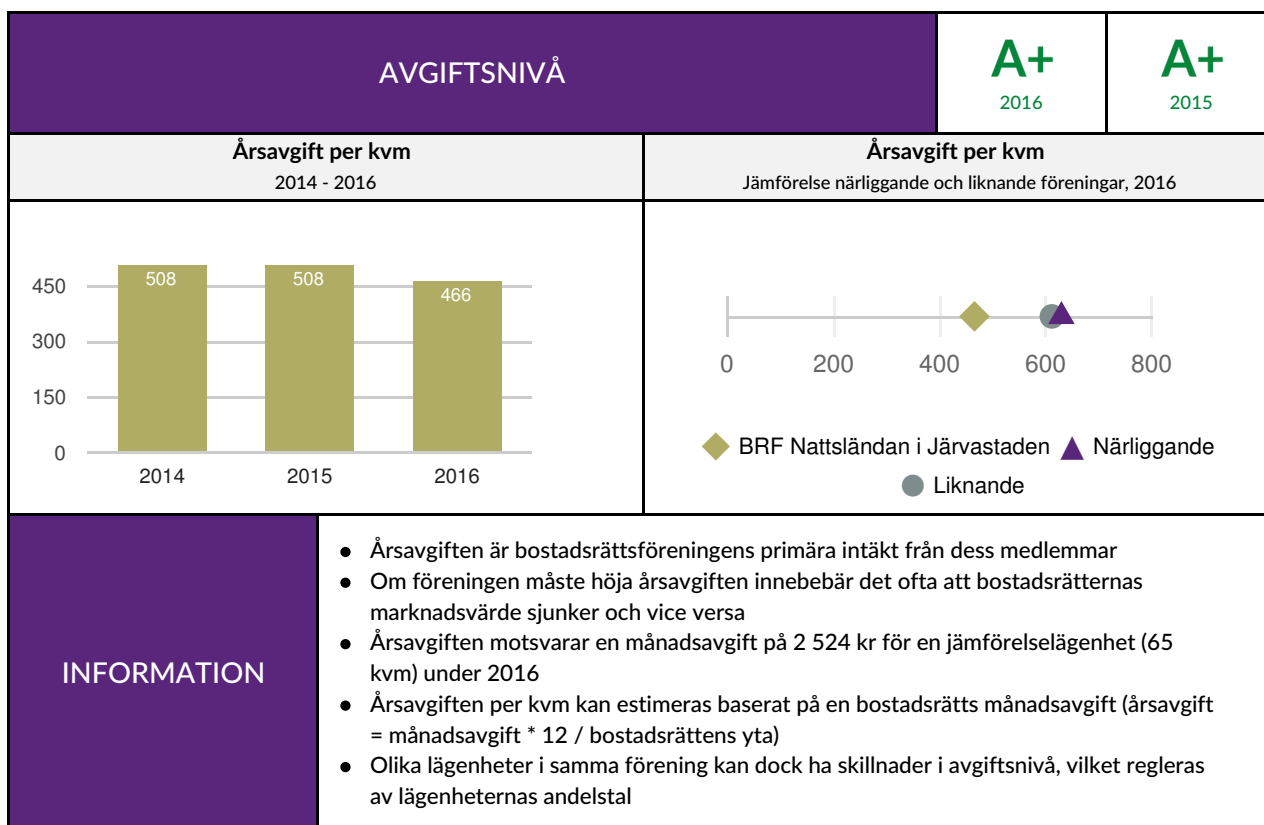
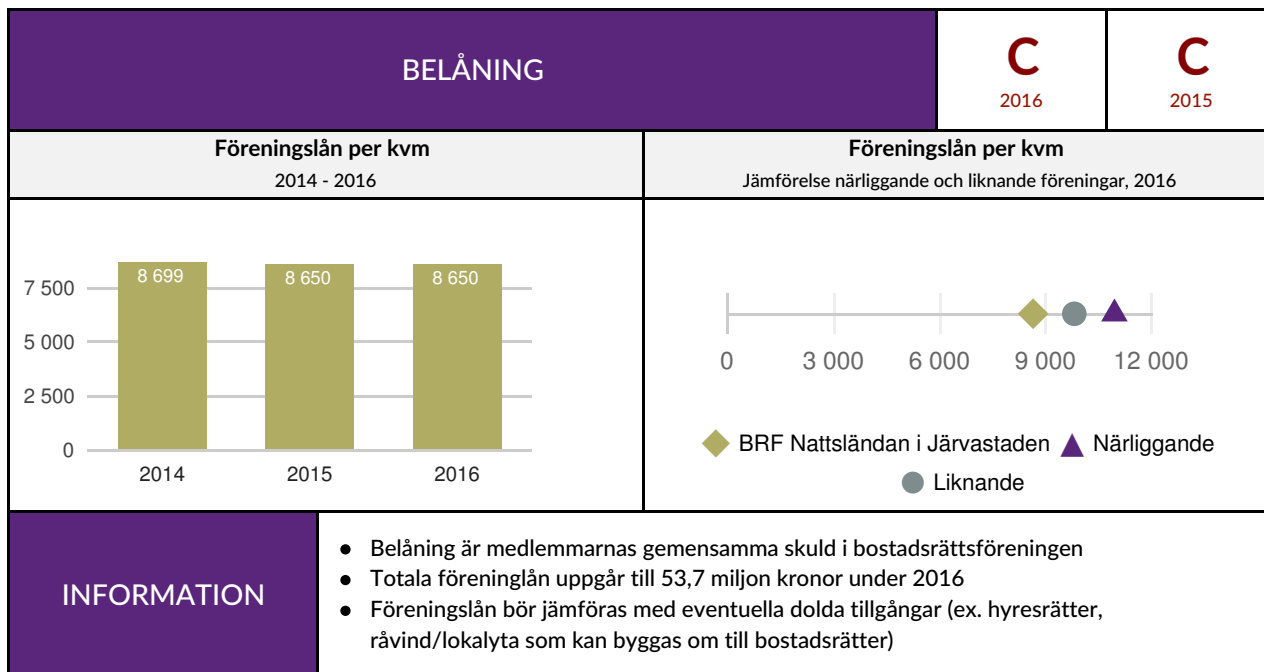
DEFINITIONER	<ul style="list-style-type: none"> Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter Kassaflöde per kvm boyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och beräknas genom rörelseresultat plus avskrivningar minus räntekostnader Hyses- och övriga intäkter i procent av föreningens totala intäkter mäter den del av intäkter som inte härstammar från medlemmarna (ex. intäkter från lokaler) Rörelsekostnader per kvm boyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader Räntekostnader per kvm boyta mäter storleken på föreningens räntekostnader
---------------------	---

SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------

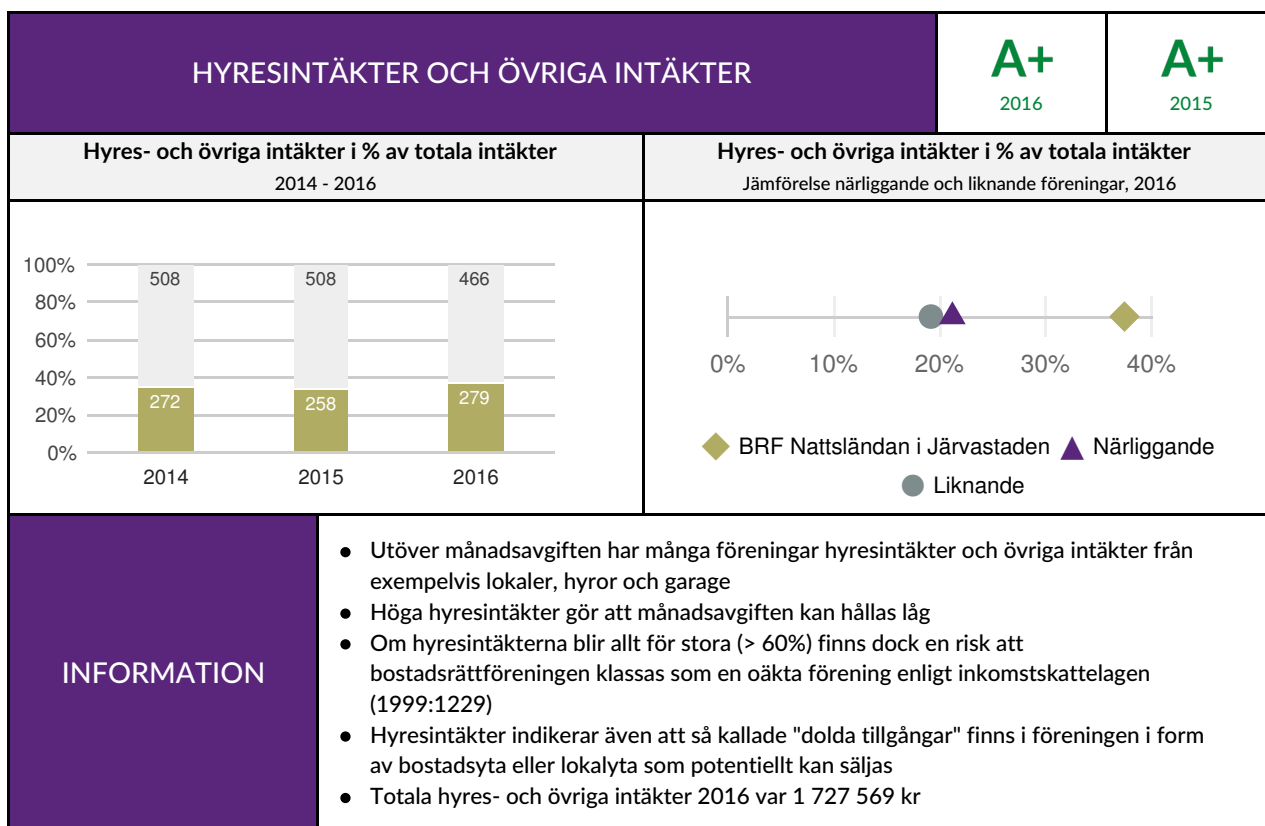
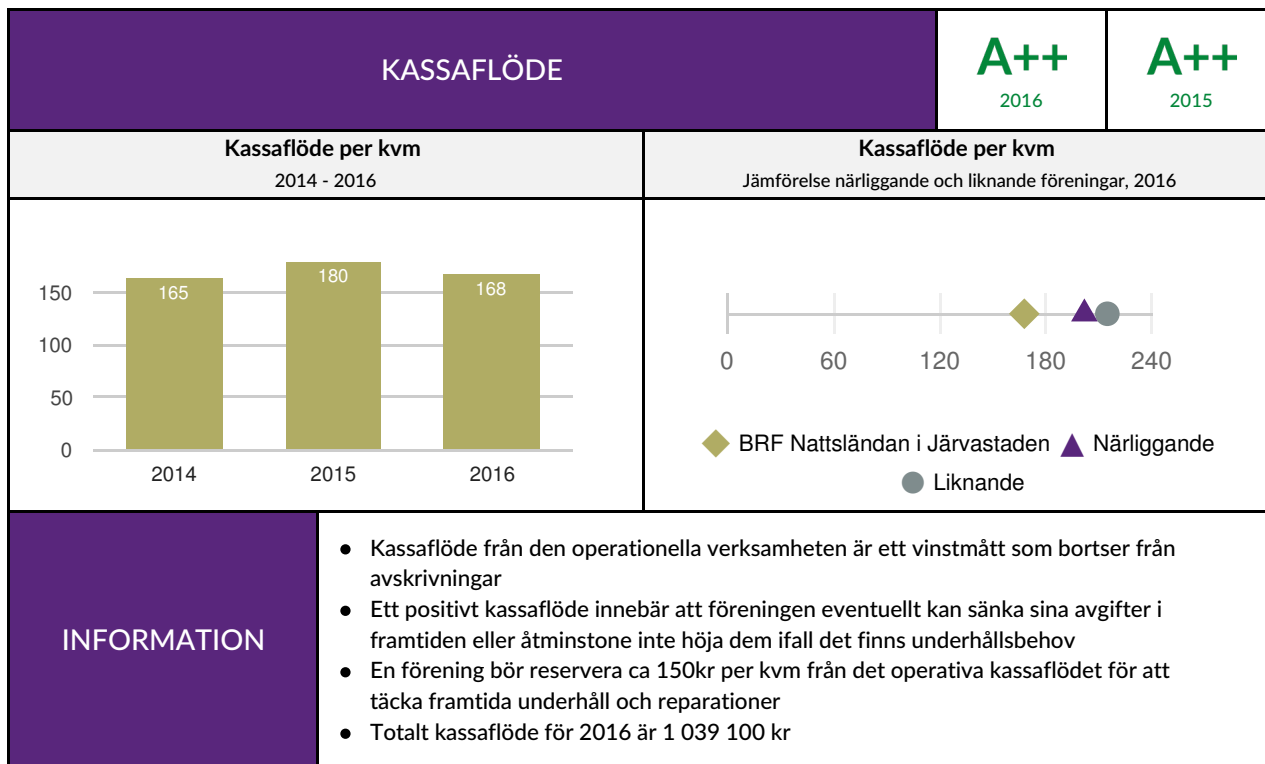
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2016)					
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2016)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	259 500 kr	1 165 kr	1 381 kr	1 814 kr	2 246 kr
50 kvm	432 500 kr	1 942 kr	2 302 kr	3 023 kr	3 744 kr
70 kvm	605 500 kr	2 718 kr	3 223 kr	4 232 kr	5 241 kr
90 kvm	778 500 kr	3 495 kr	4 144 kr	5 441 kr	6 739 kr
110 kvm	951 500 kr	4 272 kr	5 065 kr	6 650 kr	8 236 kr
130 kvm	1 124 500 kr	5 048 kr	5 985 kr	7 860 kr	9 734 kr

INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • 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 2016
--------------------	---

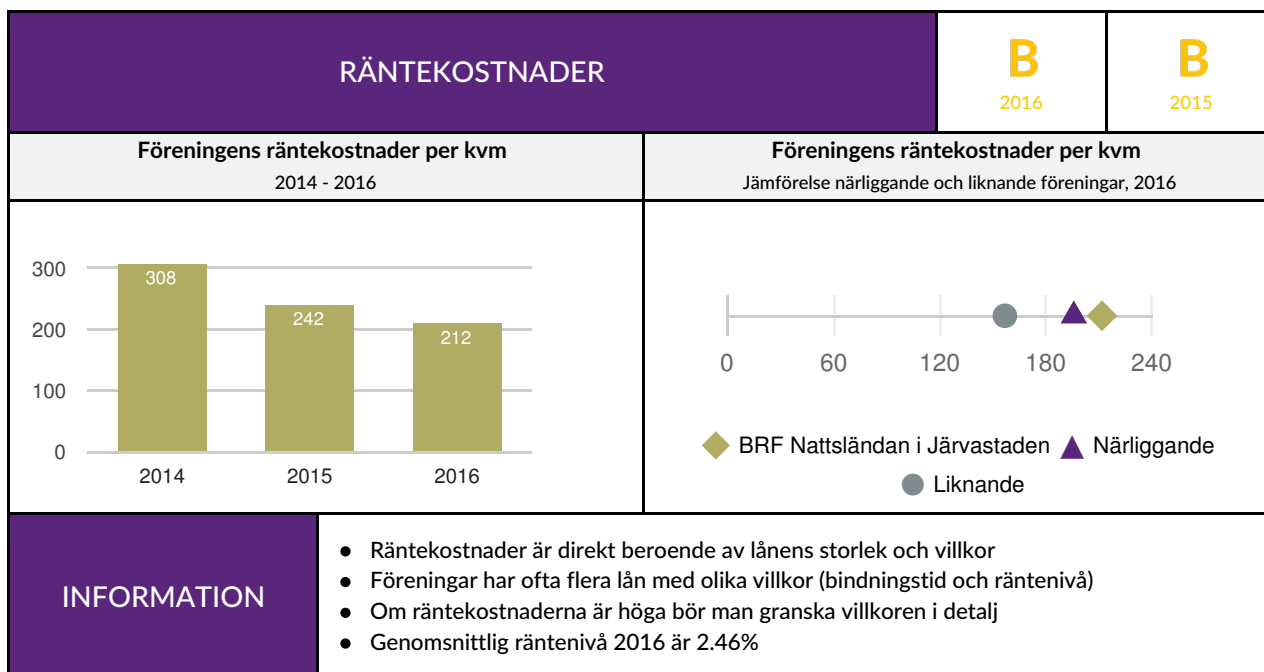
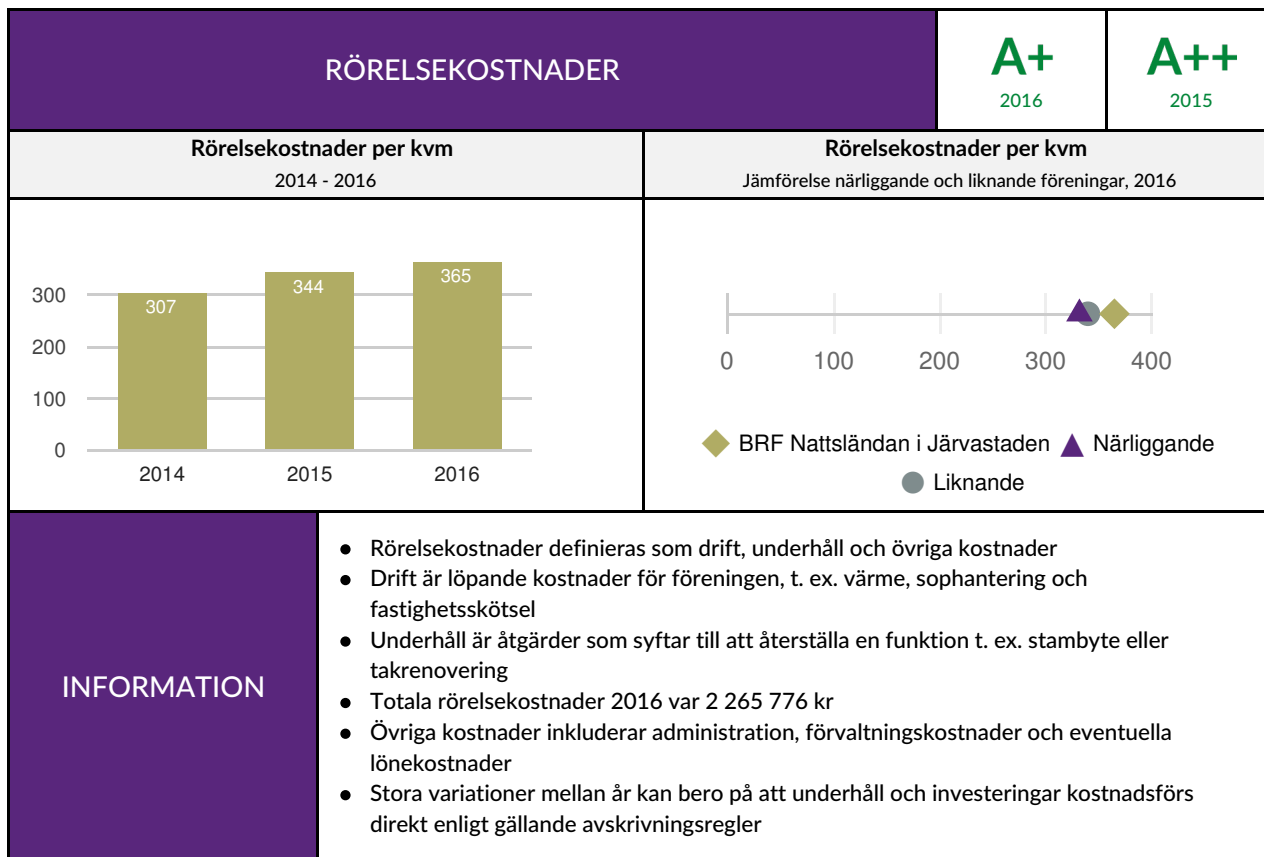
SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------



SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------



SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------



SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2016)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Nattsländan i Järvastaden	6204	2012
BRF Stjärnkikaren	6559	2014
BRF Markan i Järvastaden	5961	2009
BRF Mässen i Järvastaden	5733	2009
BRF Svärdslijan 1	5730	2009
HSB BRF Garbio	6746	2009
BRF Riddarsporren 1	5504	2012
BRF Luckan i Järvastaden	5395	2012
BRF Rudan	7076	2012
BRF Stensötan i Järvastaden	7100	2015
BRF Graniten	6003	2007
Medelvärde	5982	2009

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2016)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Nattsländan i Järvastaden	6204	2012	0 m
BRF Daggkåpan i Järvastaden	4071	2013	223 m
BRF Liljekonvaljen i Järvastaden	11752	2015	244 m
BRF Silverlönnen	6178	2012	356 m
BRF Stensötan i Järvastaden	7100	2015	332 m
BRF Brotorps entré	4790	2013	370 m
HSB BRF Brotorp	6523	2015	370 m
BRF Pyrolan i Järvastaden	12053	2016	373 m
HSB BRF Dammtorp	6564	2015	476 m
BRF Granatäppet	7815	2009	600 m
BRF Mässen i Järvastaden	5733	2009	546 m
Medelvärde	6544	2015	?

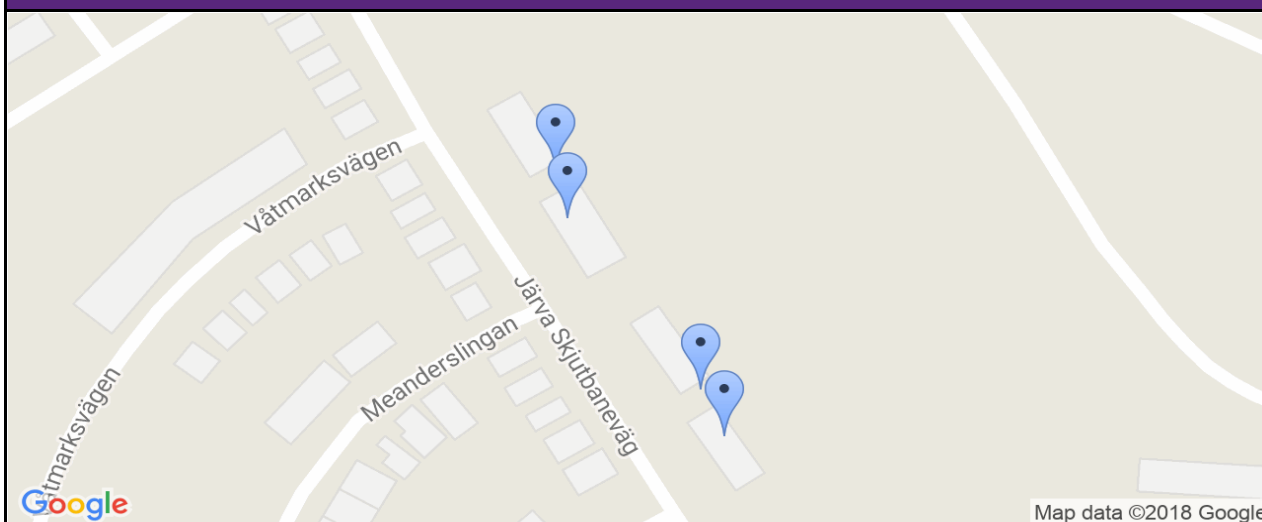
SAMMANFATTNING

EKONOMI

FASTIGHETER

SLUTPRISER

STYRELSE

FASTIGHETER


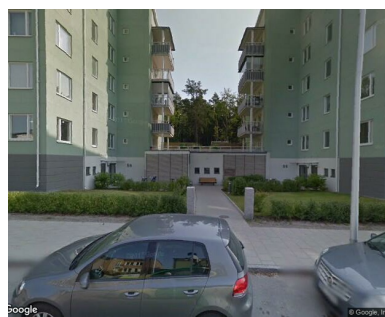
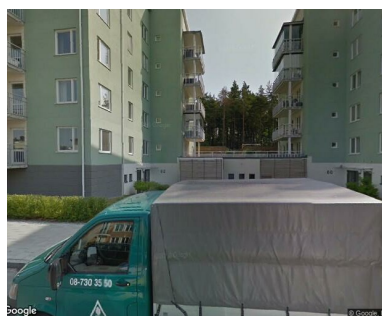
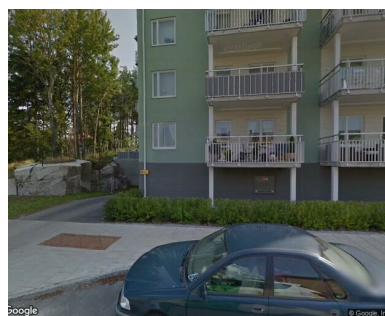
- Föreningen äger en fastighet med fastighetsbeteckning Nattsländan 2
- Föreningen äger marken
- Fastigheterna byggdes 2012
- Föreningen har 4 gatuadresser registrerade
- Antal lägenheter är 72 varav 72 är bostadsrätter och 0 är hyresrätter
- Det är en fördel om föreningen har kvar hyresrätter då dessa bör ses som en tillgång för föreningen

Totalyta: 6204 kvm



6 204

● Boyta ● Lokalyta



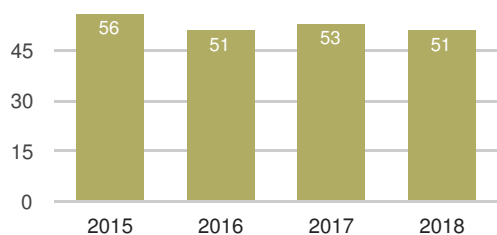
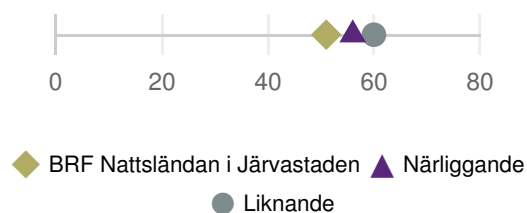
SAMMANFATTNING

EKONOMI

FASTIGHETER

SLUTPRISER

STYRELSE

SLUTPRISER
Slutpris per kvm i 1000-tal
2015 - 2018

Slutpris per kvm i 1000-tal
Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2016

INFORMATION

- Slutpriser baseras på minst 2 försäljningar och år, i de fall för få objekt finns baseras priset på objekt sålda under de senaste 12 månaderna
- Priset på individuella bostadsrätter varierar stort baserat på storlek och skick
- Slutpriser för en förening bör jämföras med föreningens belåning (en bostadsrätt för 70 000 kronor per kvm i en föreningen med 30 000 kronor i lån motsvarar ett pris på 100 000 kronor per kvm)
- Slutpriser presenteras tillsammans med Booli

SLUTPRISER

Datum	Adress	Storlek	Rum	Våning	Slutpris	Pris per kvm
Januari 2018	Järva Skjutbaneväg 56	80	3	1	3 620 000 kr	45 250 kr
November 2017	Järva Skjutbaneväg 56	80	3	?	4 200 000 kr	52 500 kr
September 2017	Järva Skjutbaneväg 62	80	3	1	4 400 000 kr	55 000 kr
Augusti 2017	Järva Skjutbaneväg 62	66	2	1	3 600 000 kr	54 545 kr
Juni 2017	Järva Skjutbaneväg 58	87	4	2	4 695 000 kr	53 966 kr
Maj 2017	Järva Skjutbaneväg 58	66	2	0	3 150 000 kr	47 727 kr
Maj 2017	Järva Skjutbaneväg 62	87	4	3	4 760 000 kr	54 713 kr
Oktober 2016	Järva Skjutbaneväg 60	80	3	4	4 460 000 kr	55 750 kr
Augusti 2016	Järva Skjutbaneväg 60	87	4	3	4 520 000 kr	51 954 kr
Maj 2016	Järva Skjutbaneväg 60	63	2	1	2 995 000 kr	47 540 kr

SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	---------	-------------	------------	----------

MÄKLARE		
Namn	Företag	Senast sålt
Isabelle Björkstrand	Fastighetsbyrå	December 2017
Yassin Mermer	Fastighetsbyrå	December 2017
Sam Edvinsson	Fastighetsbyrå	December 2017
Björn Eriksson	Fastighetsbyrå	December 2017
Niklas Lexander	HusmanHagberg	Oktober 2017

SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	---------	-------------	------------	-----------------

STYRELSE PER 2018-02-02			
Namn	Roll	Ålder	Telefon
Hans Magnus Gauffin	Ordinarie ledamot	43	08-121 38 71 6
Malek Hanna	Ordinarie ledamot	31	?
Curt Henrik Larsson	Ordinarie ledamot	40	?
Kurt Kristian Funk	Suppleant	45	?
Anders Mikael Boierth	Ordinarie ledamot	39	?
Lars Bertil Richard Stenros	Ordinarie ledamot	46	?
José Daniel Almqvist	Suppleant	41	?
Daniel Mulualem Hailu	Suppleant	37	?

