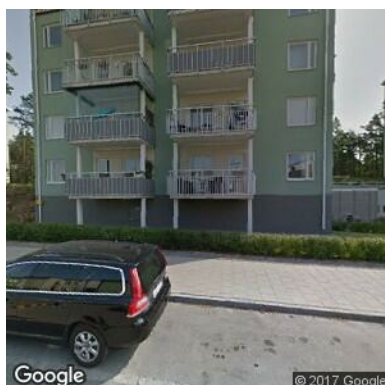
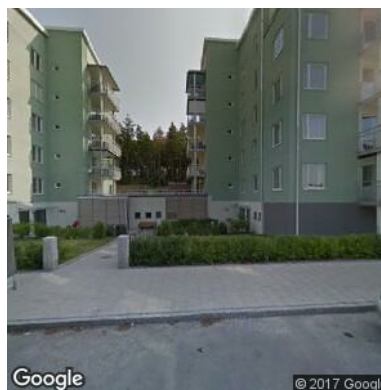


BRF-ANALYS

BRF NATTSLÄNDAN I JÄRVASTADEN

(769622-1113)




INTRODUKTION

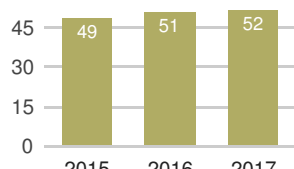
- Den utökade brf-analysen är ett informationsdokument för spekulanter, boende, mäklare och andra intressenter av bostadsrättsföreningar
- Rapporten består av fem delar:
 1. Föreningsfakta
 2. Ekonomi
 3. Fastigheter
 4. Slutpriser
 5. Styrelse
- Se www.allabrf.se/analysguide för mer tips och information
- 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 2015	A 2014
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

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 	<p>Totalyta: 6204 kvm</p>  <p>● Boyta ● Lokalyta</p>
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SLUTPRISER	<ul style="list-style-type: none"> Snittpris år 2017 är 52 849 kr/kvm och ökade med 3% från 2016 19 lägenheter har sålts de senaste 2 åren, varav de 3 senaste har sålts för <ul style="list-style-type: none"> 80.0 kvm för 4 460 000 kr 2016-10-07 (55 750 kr per kvm) 87.0 kvm för 4 520 000 kr 2016-08-19 (51 954 kr per kvm) 63.0 kvm för 2 995 000 kr 2016-05-27 (47 540 kr per kvm) 6 mäklarfirmor har sålt i föreningen de senaste två åren 	<p>Pris/kvm</p>  <table border="1"> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Pris/kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>	År	Pris/kvm	2015	49	2016	51	2017	52
	År	Pris/kvm								
2015	49									
2016	51									
2017	52									

STYRELSE	<ul style="list-style-type: none"> Föreningen har 4 styrelseledamöter varav 7 män och 0 kvinnor Genomsnittlig ålder är 38 år Kontaktperson är styrelseledamot Kurt Kristian Funk () Föreningens webbsida är http://brfnattslandan.se/ Styrelsens officiella emailadress är info@brfnattslandan.se
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OM FÖRENINGEN

Styrelsebeskrivning 2017-03-07

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.

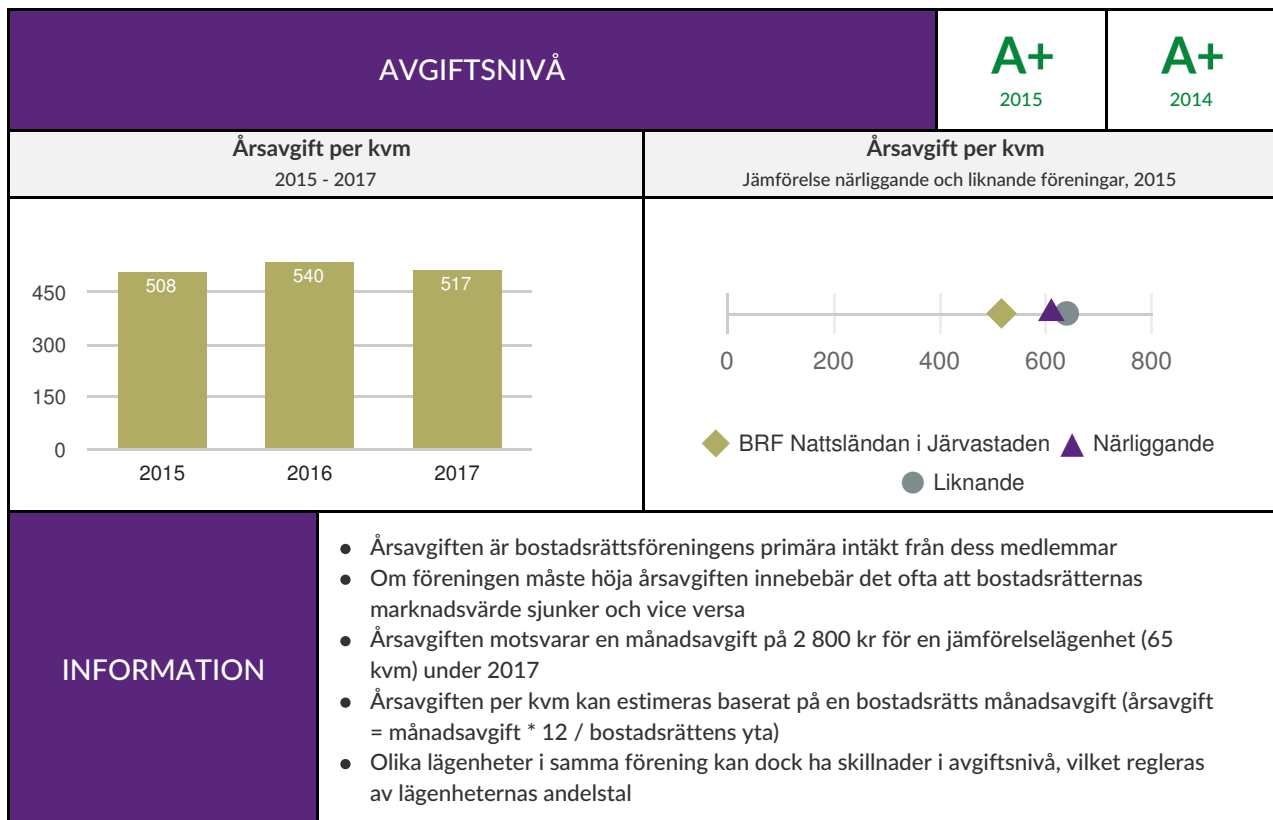
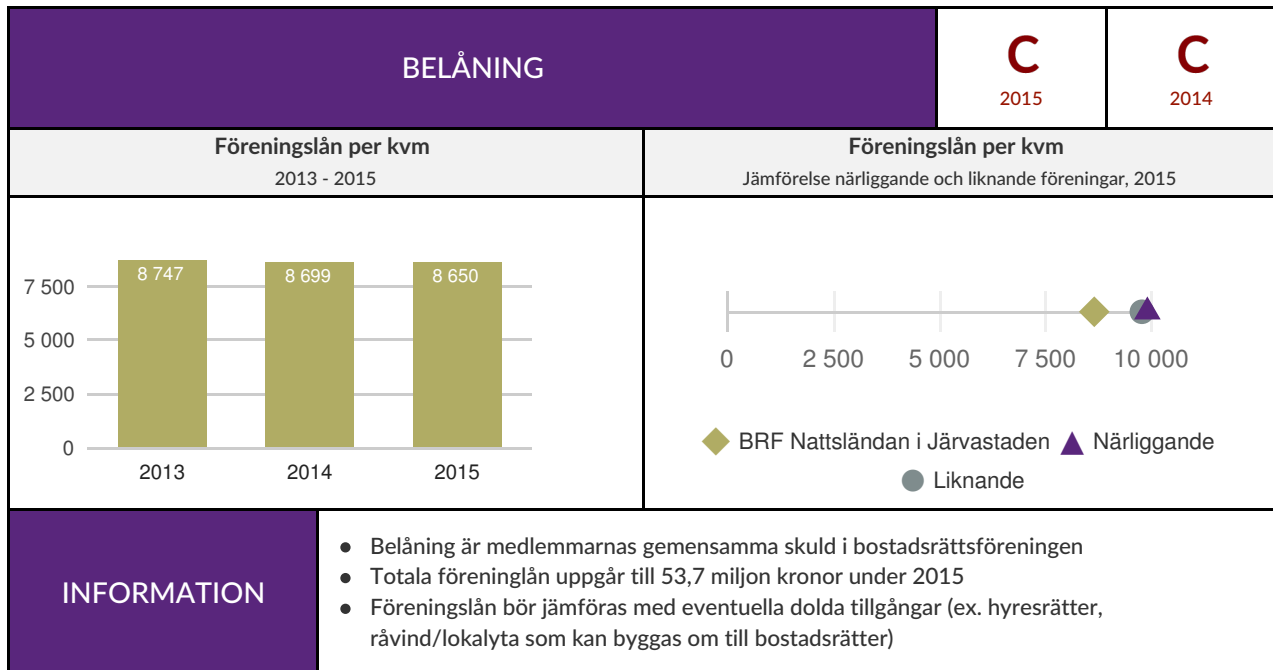
SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------

SAMMANFATTNING		A		A	
NYCKELTAL	VIKT	2015		2014	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	C	8 650 kr	C	8 699 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A+	508 kr	A+	508 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	180 kr	A++	165 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A	23.7%	A+	34.9%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A++	244 kr	A++	307 kr
Räntekostnader Föreningens räntekostnader per kvm	10%	B	242 kr	C	308 kr

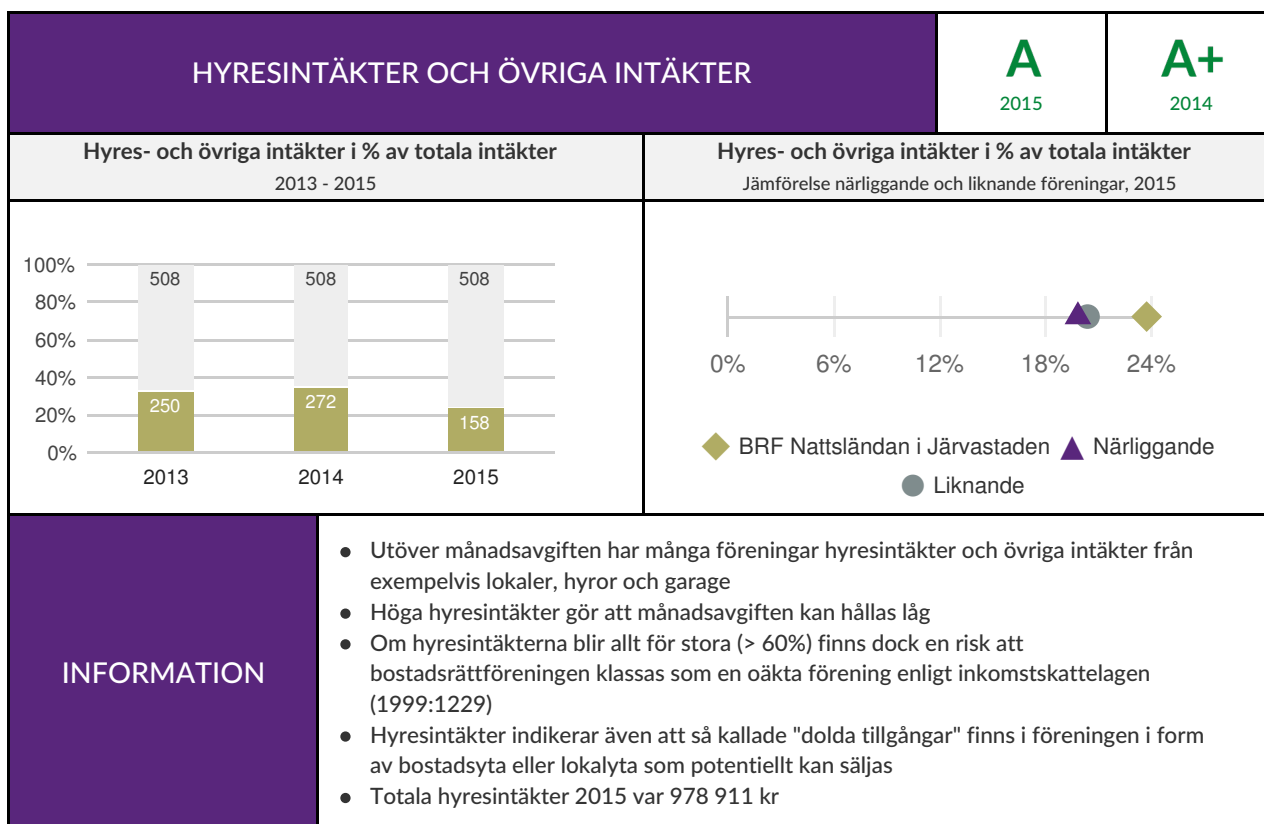
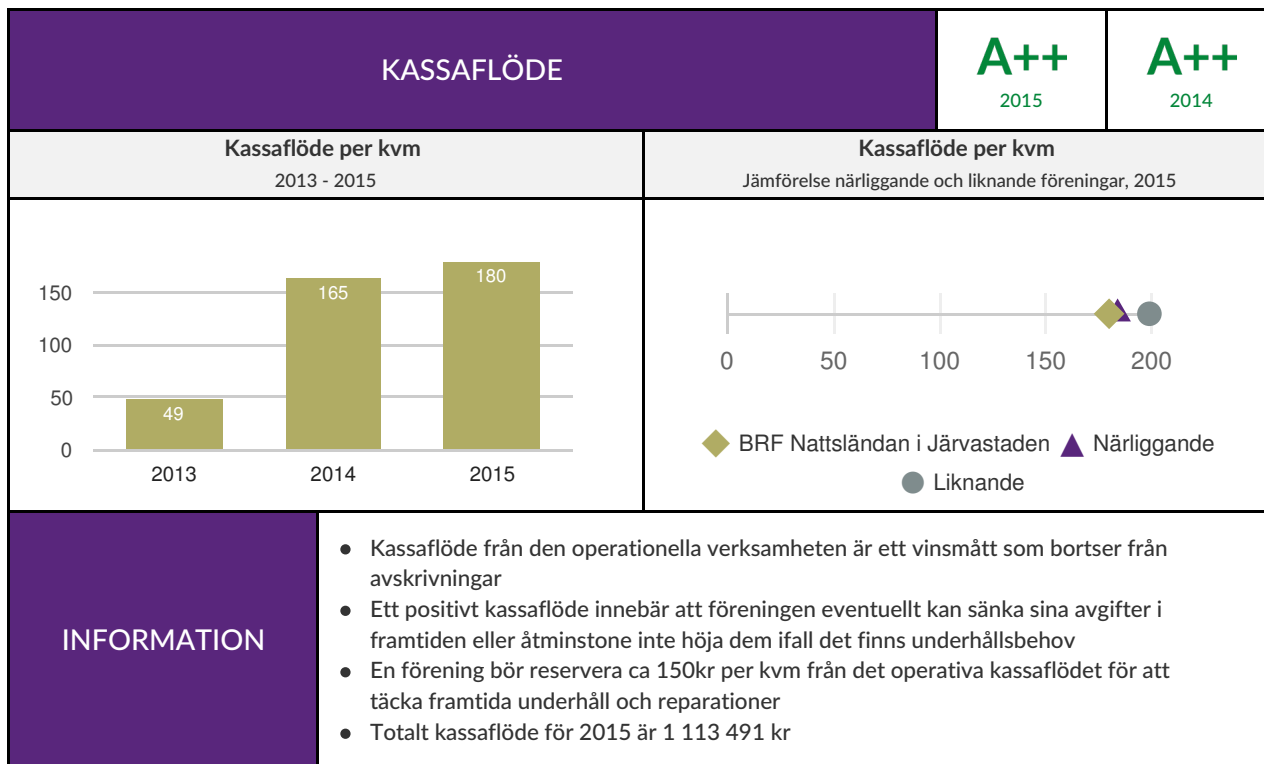
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter • Lägsta betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter • En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken 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
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

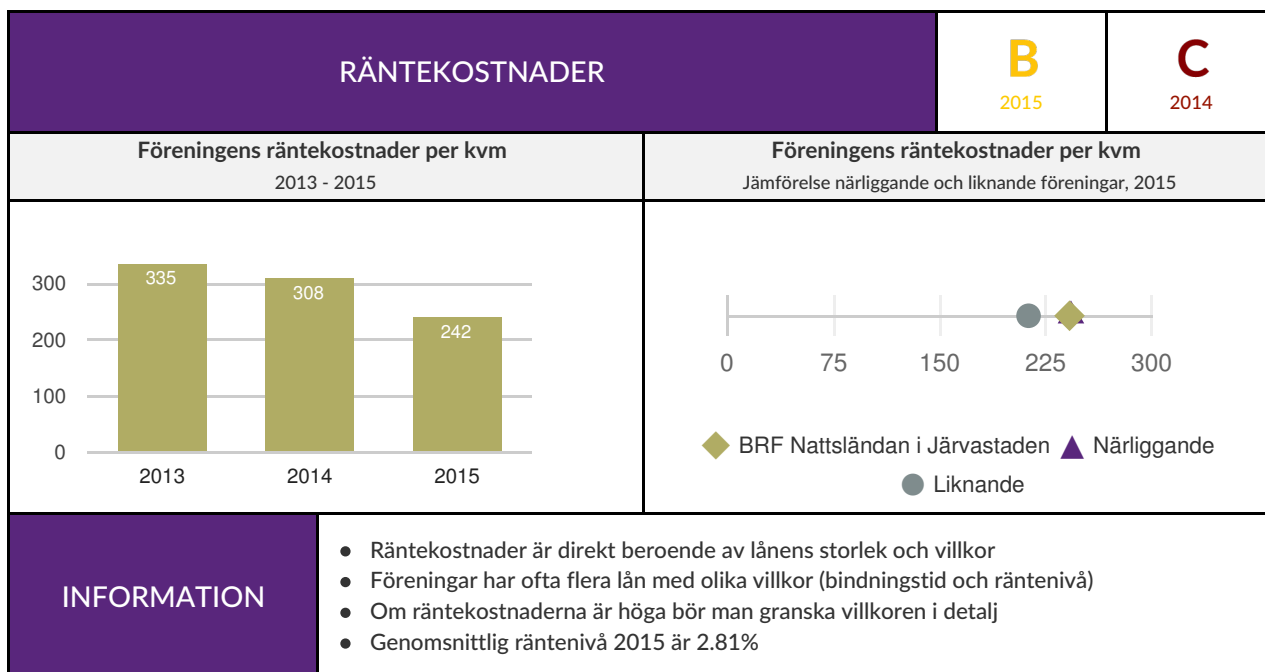
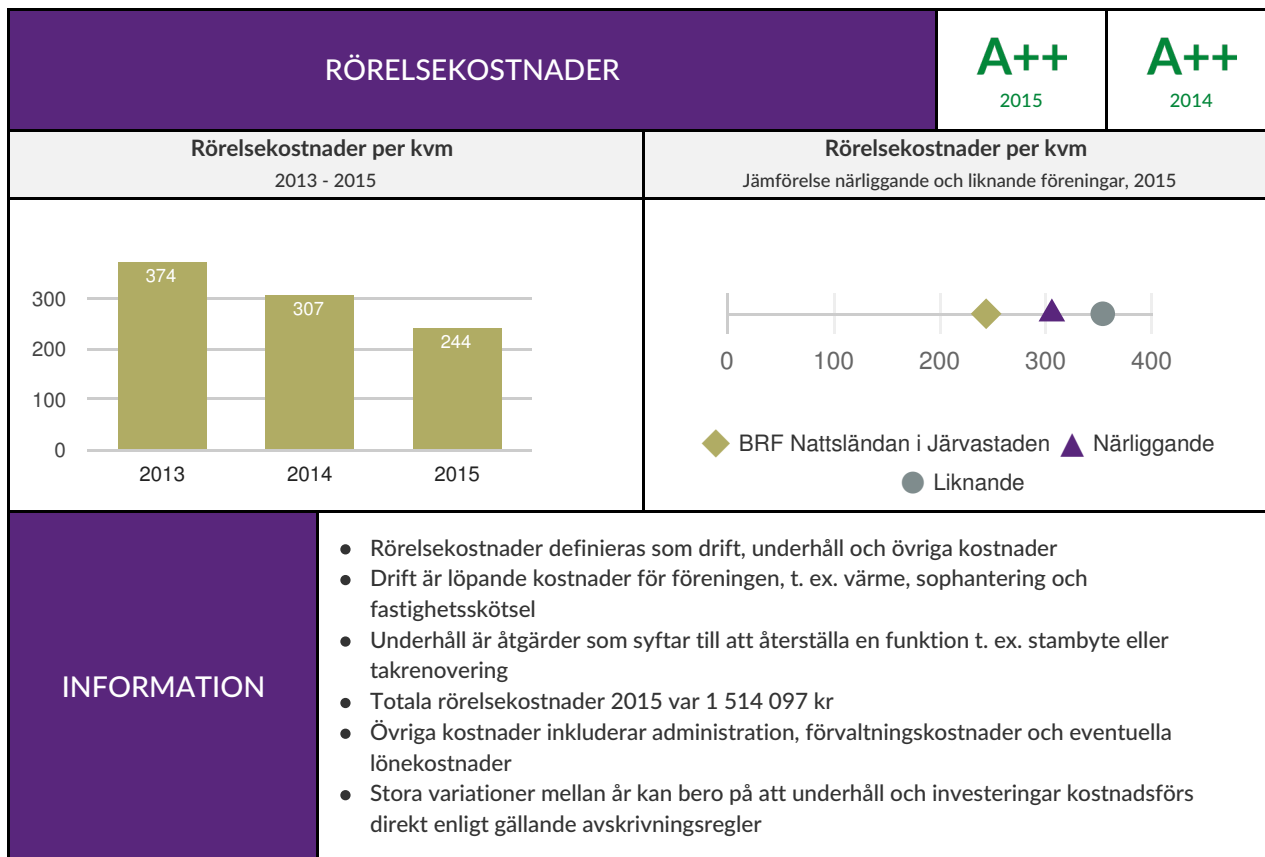
SAMMANFATTNING	EKONOMI	FASTIGHETER	SLUTPRISER	STYRELSE
----------------	----------------	-------------	------------	----------



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



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



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

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2015)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Nattsländan i Järvastaden	6204	2012
BRF Fridhem i Frösunda	6010	2014
BRF Markan i Järvastaden	5961	2009
BRF Mässen i Järvastaden	5824	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 Lovisedal 3	6358	2007
Medelvärde	5986	2009

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2015)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Nattsländan i Järvastaden	6204	2012	0 m
BRF Skogsbacken 1	2968	2013	118 m
BRF Torghusen 1	2706	2013	121 m
BRF Solvändan Solna	9301	2014	143 m
BRF Liljekonvaljen i Järvastaden	11752	2015	244 m
BRF Stensötan i Järvastaden	7100	2015	332 m
BRF Silverlönnen	6178	2012	356 m
BRF Brotorps entré	4790	2013	370 m
BRF Mönstringen i Järvastaden	4395	2007	565 m
BRF Mässen i Järvastaden	5824	2009	546 m
BRF Granatäpplet	7815	2009	600 m
Medelvärde	6001	2013	?

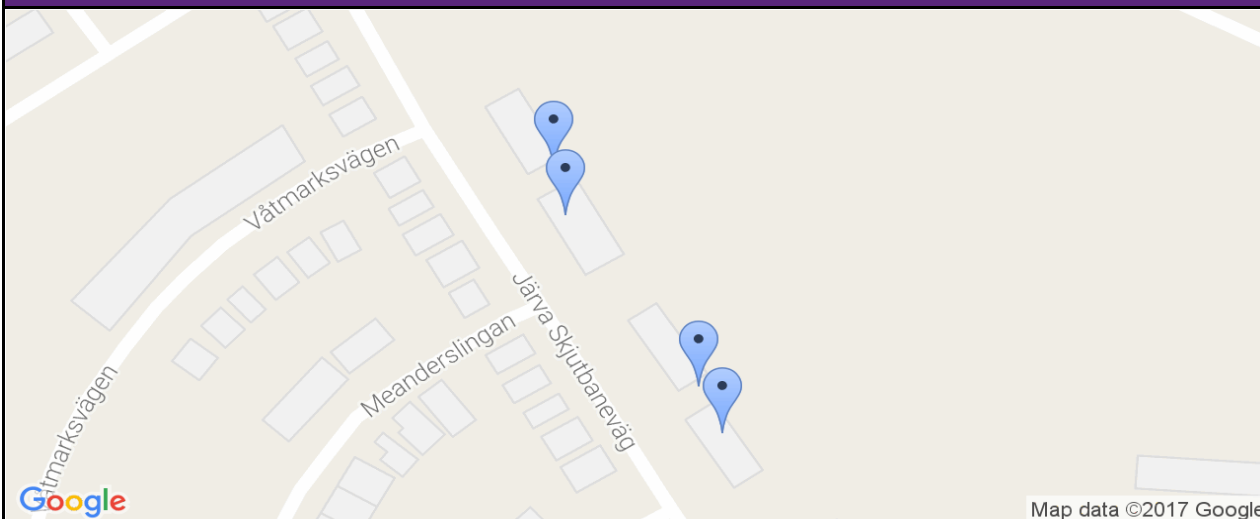
SAMMANFATTNING

EKONOMI

FASTIGHETER

SLUTPRISER

STYRELSE

FASTIGHETER


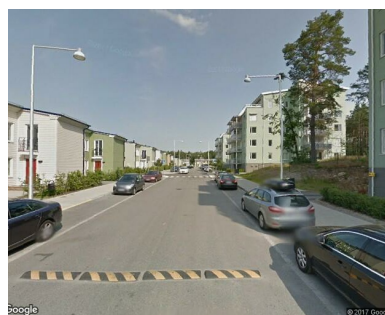
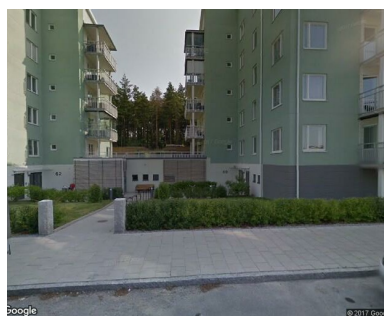
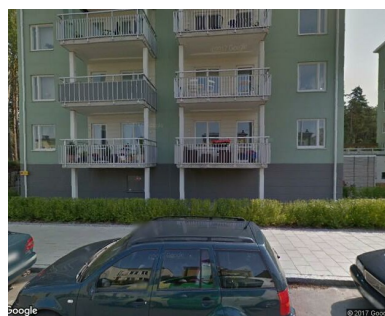
- Föreningen äger en fastighet med fastighetsbeteckning Nattsländan 2
- Föreningen äger marken
- Fastigheterna byggdes 2012
- Föreningen har 4 gatuadresser registrerade
- Antal lägenheter är 72 varav 72 är bostadsrätter och 0 är hyresrätter
- Det är en fördel om föreningen har kvar hyresrätter då dessa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

Totalyta: 6204 kvm



6 204

● Boyta ● Lokalyta



SAMMANFATTNING

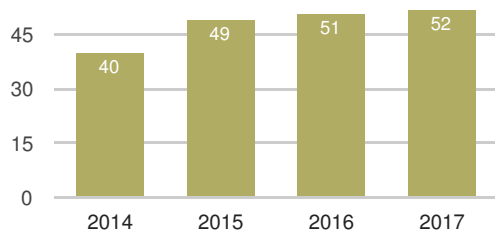
EKONOMI

FASTIGHETER

SLUTPRISER

STYRELSE

SLUTPRISER

 Slutpris per kvm i 1000-tal
2014 - 2017

 Slutpris per kvm i 1000-tal
Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2015


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 förening med 30 000 kronor i lån motsvarar ett pris på 100 000 kronor per kvm)
- Slutpriser presenteras tillsammans med Booli

TIO SENASTE FÖRSÄLJNINGAR

Datum	Adress	Storlek	Rum	Våning	Slutpris	Pris per kvm
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
Maj 2016	Järva Skjutbaneväg 60	80	3	2	4 220 000 kr	52 750 kr
April 2016	Järva Skjutbaneväg 56	80	3	2	4 500 000 kr	56 250 kr
Mars 2016	Järva Skjutbaneväg 62	80	3	2	4 300 000 kr	53 750 kr
Mars 2016	Järva Skjutbaneväg 56	80	3	2	3 650 000 kr	45 625 kr
Februari 2016	Järva Skjutbaneväg 58	80	3	1	3 850 000 kr	48 125 kr
November 2015	Järva Skjutbaneväg 58	86	4	3	4 750 000 kr	55 233 kr
Oktober 2015	Järva Skjutbaneväg 56	86	4	4	5 015 000 kr	58 314 kr

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

MÄKLARE		
Namn	Företag	Senast sålt
Ida Petersson	Erik Olsson	Februari 2017
Johan H Andersson	HusmanHagberg	Februari 2017
Niklas Lexander	HusmanHagberg	Februari 2017
Yassin Mermer	Fastighetsbyrån	Februari 2017
Nasim Havblom	Fastighetsbyrån	Februari 2017

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

STYRELSE PER 2017-04-03			
Namn	Roll	Ålder	Telefon
Lars Bertil Richard Stenros	Suppleant	45	?
Kurt Kristian Funk	Ordinarie ledamot	45	?
Curt Henrik Larsson	Ordinarie ledamot	39	?
Nils Joel Emanuel Johansson	Suppleant	29	?
Malek Hanna	Ordinarie ledamot	30	?
Hans Magnus Gauffin	Ordinarie ledamot	42	08-121 38 71 6
Anders Mikael Boierth	Suppleant	39	?

