

BRF-analys

BRF Hornlyktan

22 lägenheter - Stockholm

A

2019

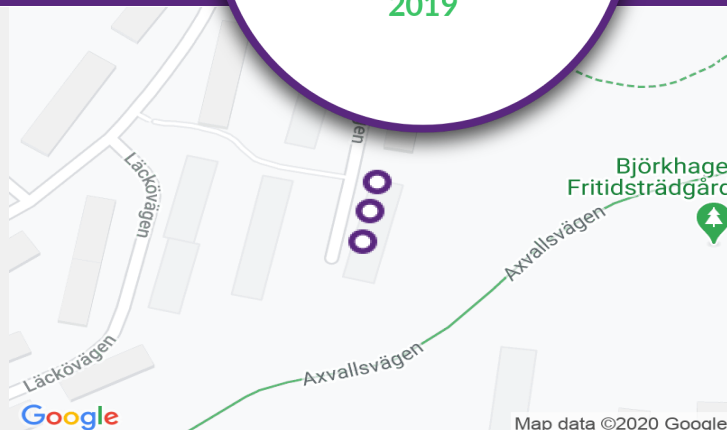
Org.nummer: 769615-3381

Registreringsår: 2006

Byggnadsår: 1943

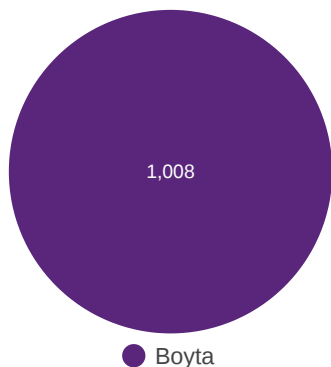
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Nej



Fördelning av totalyta

Totalt: 1008 kvm

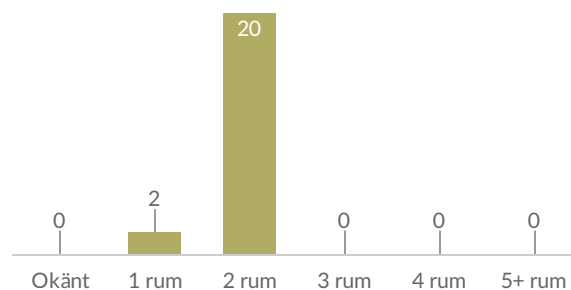


Lägenhetsfördelning

22 lägenheter



45 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-hornlyktan-johanneshov

allabrf.se/brf-hornlyktan-johanneshov/lagenheter

allabrf.se/betygssystem

bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

för att värdera en lägenhet i BRF Hornlyktan

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	5 555 kr	A	5 952 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	C	1 009 kr	C	973 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	364 kr	A++	292 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	C	0.0%	C	0.0%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	B	556 kr	C	599 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A+	5.5%	A+	6.1%

INFORMATION

- 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
- En kalibrering av betygssystemet har genomförts under januari 2019. Gränsvärden har justerats vilket innebär att vissa delbetyg har uppdateras. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem

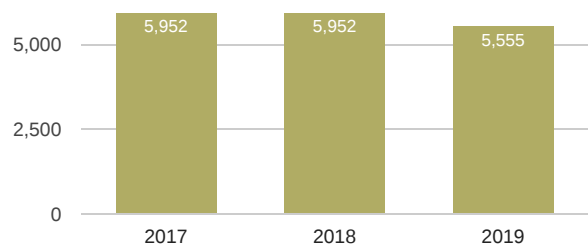
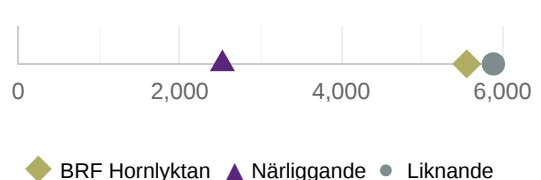
DEFINITIONER

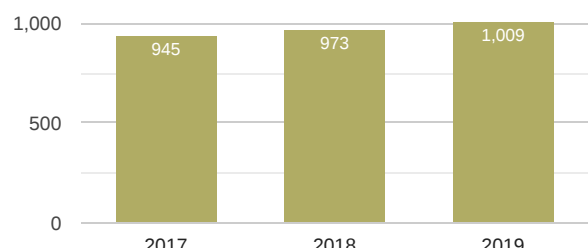
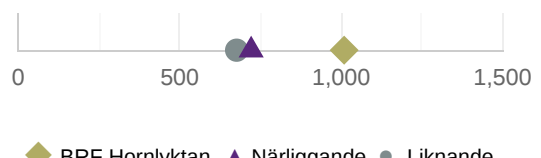
- Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder
- Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter
- Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och 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 totalyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader, betyget baseras på ett genomsnitt från de två senaste åren
- Räntekänslighet mäter hur mycket avgiften behöver öka i %-enheter om räntenivån går upp med 1%

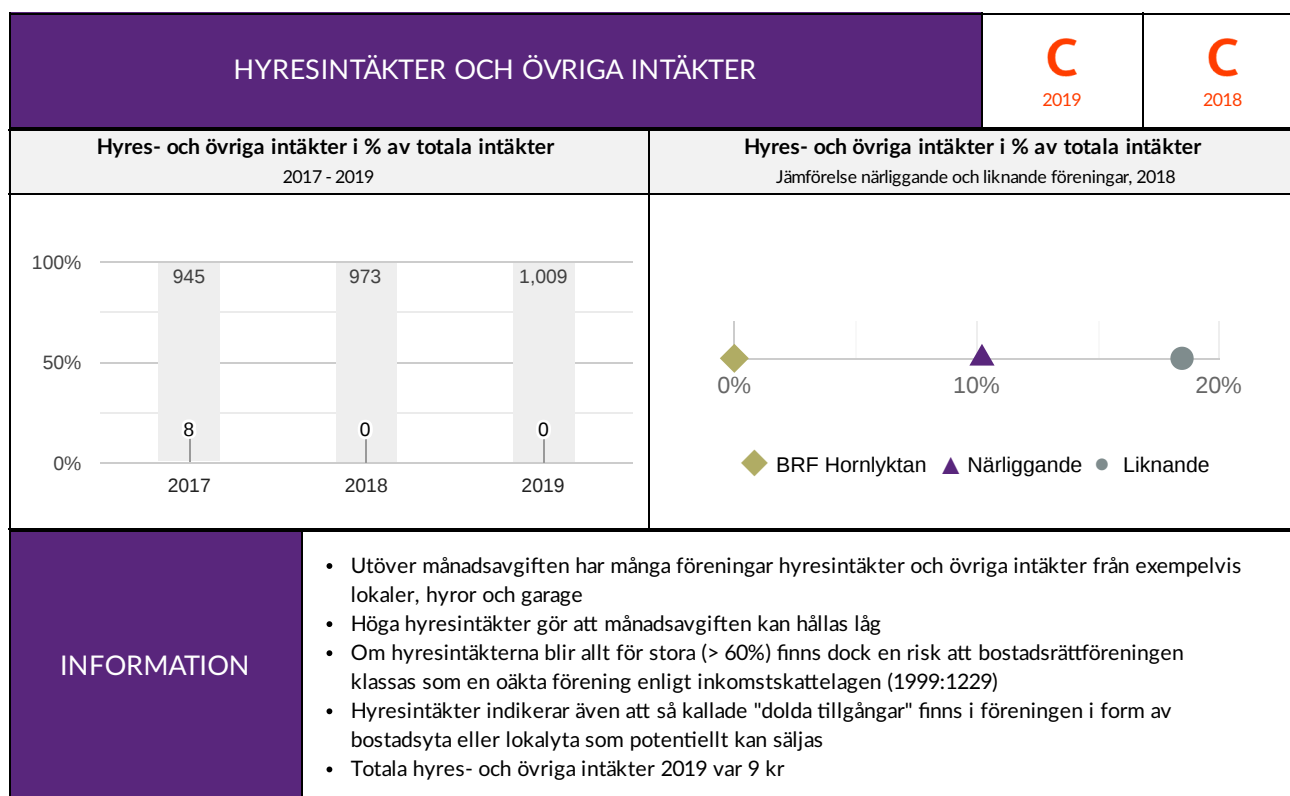
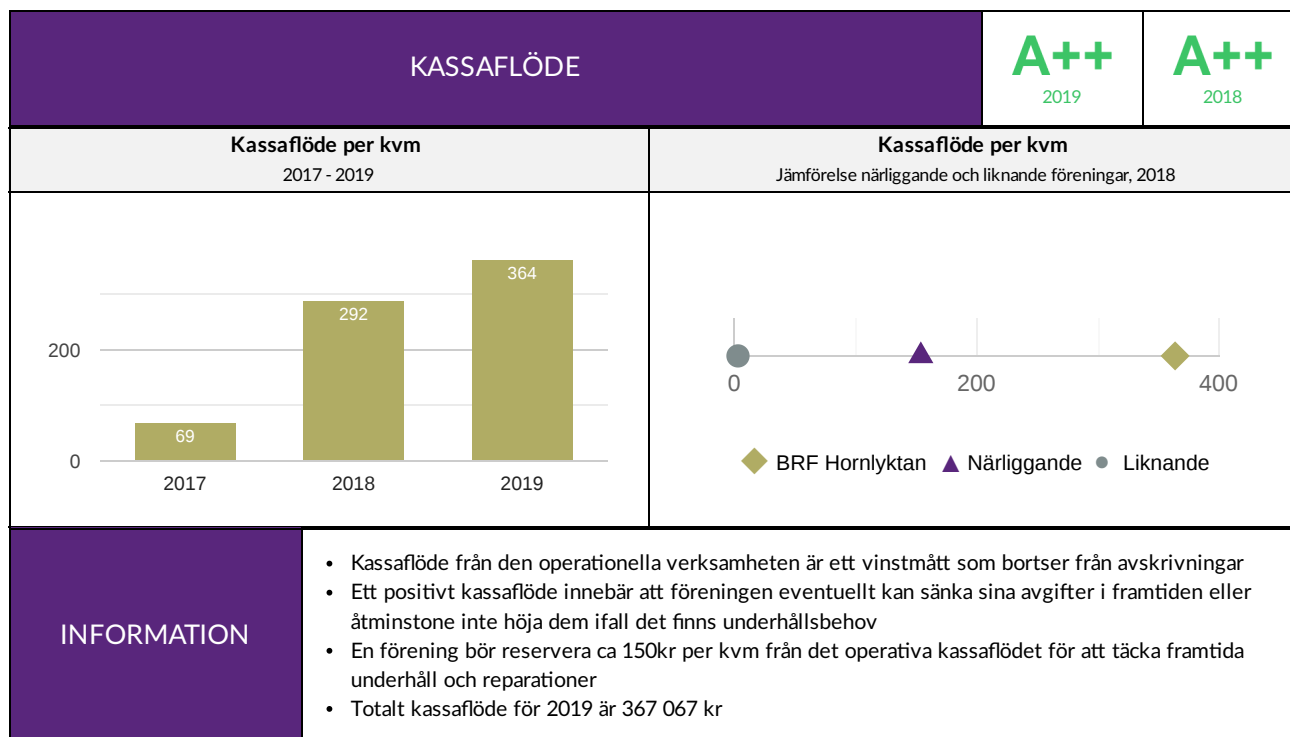
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2019)					
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2019)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	166 650 kr	2 523 kr	2 661 kr	2 939 kr	3 217 kr
50 kvm	277 750 kr	4 204 kr	4 436 kr	4 899 kr	5 361 kr
70 kvm	388 850 kr	5 886 kr	6 210 kr	6 858 kr	7 506 kr
90 kvm	499 950 kr	7 568 kr	7 984 kr	8 817 kr	9 651 kr
110 kvm	611 050 kr	9 249 kr	9 758 kr	10 777 kr	11 795 kr
130 kvm	722 150 kr	10 931 kr	11 533 kr	12 736 kr	13 940 kr

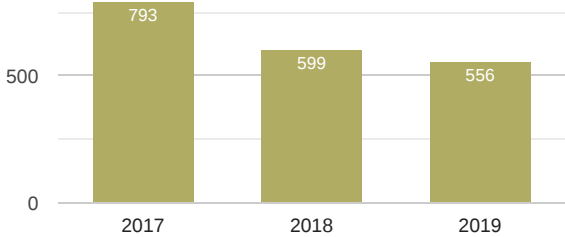
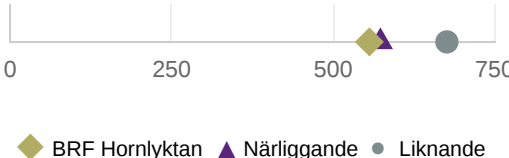
INFORMATION

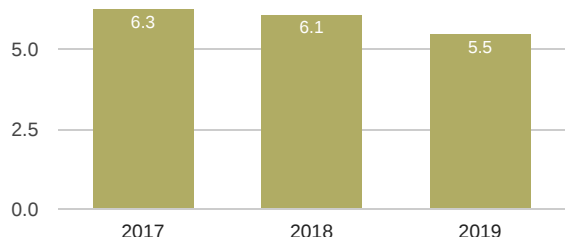
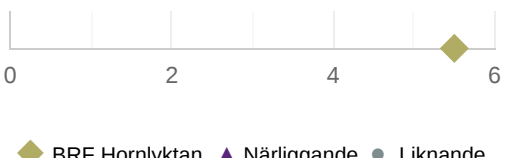
- Avgiftsprognosen visar hur månadsavgiften påverkas vid förändrat ränteläge (+1%, +3%, +5%)
- Metoden används bland annat av banker för att räkna ut om en bolånekund har råd att bo kvar i lägenheten vid en räntehöjning
- Prognosen är baserad på föreningens nuvarande månadsavgift, belåningsgrad och räntekostnader
- 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 2019	A 2018																
Föreningslån per kvm 2017 - 2019	Föreningslån per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018																		
 <table border="1"> <caption>Föreningslån per kvm (2017-2019)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Lån per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>5,952</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>5,952</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>5,555</td> </tr> </tbody> </table>	År	Lån per kvm	2017	5,952	2018	5,952	2019	5,555	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Lån per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Hornlyktan</td> <td>5,555</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>2,500</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>6,000</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Lån per kvm	BRF Hornlyktan	5,555	Närliggande	2,500	Liknande	6,000		
År	Lån per kvm																		
2017	5,952																		
2018	5,952																		
2019	5,555																		
Kategori	Lån per kvm																		
BRF Hornlyktan	5,555																		
Närliggande	2,500																		
Liknande	6,000																		
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen • Totala föreningslån uppgår till 5,6 miljoner kronor under 2019 • Föreningslån bör jämföras med eventuella dolda tillgångar (ex. hyresrätter, råvind/lokalyta som kan byggas om till bostadsrätter) 																		

AVGIFTSNIVÅ		C 2019	C 2018																
Årsavgift per kvm 2017 - 2019	Årsavgift per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018																		
 <table border="1"> <caption>Årsavgift per kvm (2017-2019)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Avgift per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>945</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>973</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>1,009</td> </tr> </tbody> </table>	År	Avgift per kvm	2017	945	2018	973	2019	1,009	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Avgift per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Hornlyktan</td> <td>1,009</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>700</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>1,000</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Avgift per kvm	BRF Hornlyktan	1,009	Närliggande	700	Liknande	1,000		
År	Avgift per kvm																		
2017	945																		
2018	973																		
2019	1,009																		
Kategori	Avgift per kvm																		
BRF Hornlyktan	1,009																		
Närliggande	700																		
Liknande	1,000																		
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> • Årsavgiften är bostadsrättsföreningens primära intäkt från dess medlemmar • Om föreningen måste höja årsavgiften innebär det ofta att bostadsrätternas marknadsvärde sjunker och vice versa • Årsavgiften motsvarar en månadsavgift på 5 465 kr för en jämförelselägenhet (65 kvm) under 2019 • Årsavgiften per kvm kan estimeras baserat på en bostadsrätts månadsavgift (årsavgift = månadsavgift * 12 / bostadsrättens yta) • Olika lägenheter i samma förening kan dock ha skillnader i avgiftsnivå, vilket regleras av lägenheternas andelstal 																		



RÖRELSEKOSTNADER		B 2019	C 2018
Rörelsekostnader per kvm 2017 - 2019	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018		
			
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> Rörelsekostnader definieras som drift, underhåll och övriga kostnader Drift är löpande kostnader för föreningen, t. ex. värme, sophantering och fastighetsskötsel Underhåll är åtgärder som syftar till att återställa en funktion t. ex. stambyte eller takrenovering Totala rörelsekostnader 2019 var 560 226 kr Övriga kostnader inkluderar administration, förvaltningskostnader och eventuella lönekostnader Stora variationer mellan år kan bero på att underhåll och investeringar kostnadsförs direkt enligt gällande avskrivningsregler, därför beräknas betyget på ett genomsnitt från de två senaste åren 		

RÄNTEKÄNSLIGHET		A+ 2019	A+ 2018
Föreningens räntekänslighet i % 2017 - 2019	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2018		
			
INFORMATION	<ul style="list-style-type: none"> Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 5.5% (2019) om räntenivån stiger med 1% Se avgiftspronosen för mer information om räntekänslighet och hur din avgift påverkas vid förändrat ränteläge Föreningar har ofta flera lån med olika villkor (bindningstid och räntenivå) Genomsnittlig räntenivå 2019 är 1.61% Totala räntekostnader 2019 är 90 364 kr 		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2018)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Hornlyktan	1008	1943
BRF Konstgjutaren 2022	893	1944
BRF Fyren 1	882	1942
BRF Mälarglimt	1012	1942
BRF Åsens oas	1146	1945
BRF Spinrocken	838	1944
BRF Sjöfararen Hammarbyhöjden	852	1944
BRF Artisten	900	1943
BRF Famnen 1 Stockholm	840	1942
BRF Reservoarpenan 5	1080	1943
Ängen i Örby BRF	1184	1945
Medelvärde	897	1944

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2018)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Hornlyktan	1008	1943	0 m
BRF Hornlampetten	5339	1946	49 m
BRF Stockholmshus nr 4	8692	1943	183 m
BRF Läslampan 2	927	1943	109 m
BRF Borggården 99	10145	1947	188 m
BRF Ampeln 1	591	1942	144 m
BRF Ampeln 12 i Hammarbyhöjden	1603	1943	228 m
BRF Ampeln 11	1323	1943	235 m
BRF Snöstormen 1	1920	1946	258 m
BRF Bordslampan 3	742	1944	229 m
BRF Bordslampan 2	740	1944	269 m
Medelvärde	1463	1943	?