

BRF-analys

BRF Rektangeln 22

388 lägenheter - Stockholm

A

2024

Org.nummer: 769615-7747

Registreringsår: 2006

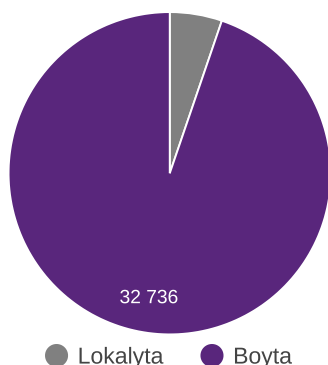
Byggnadsår: 1983

Beskattningsstatus: Äkta

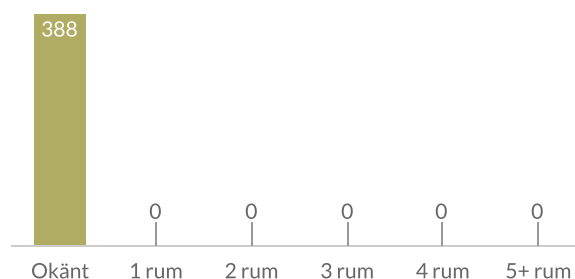
Äger mark: Nej

Fördelning av totalyta

Totalt: 34546 kvm



Lägenhetsfördelning

357
lägenheter91
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 uppdateras. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem

Besök:

allabrf.se/brf-rektangeln-22-stockholm

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

allabrf.se/brf-rektangeln-22-stockholm/lagenheter

för att värdera en lägenhet i BRF Rektangeln 22

allabrf.se/betygssystem

för mer information om betygssystemet

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

tips, statistik och information för spekulanter

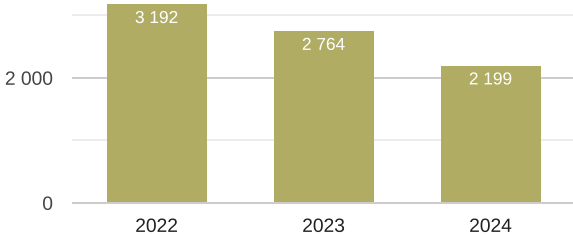
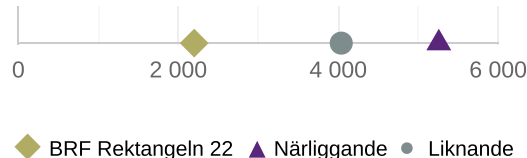
SAMMANFATTNING		A		A	
NYCKELTAL	VIKT	2024		2023	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A+	2 199 kr	A+	2 764 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A++	521 kr	A++	519 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A+	149 kr	B	61 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A++	42.0%	A++	42.4%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	B	652 kr	C	734 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A+	4.2%	A+	5.3%

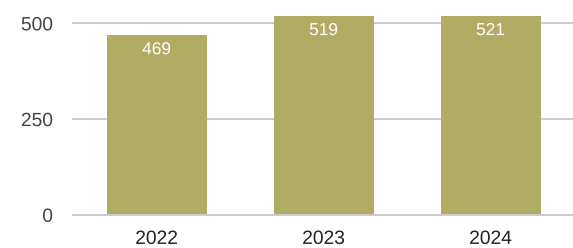
INFORMATION	Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter Lägst betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "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 uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem
-------------	--

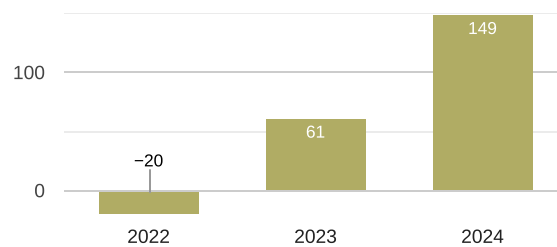
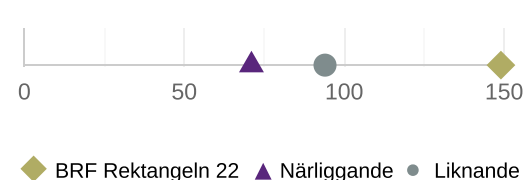
DEFINITIONER	Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten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

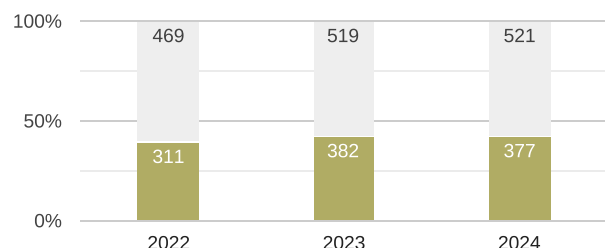
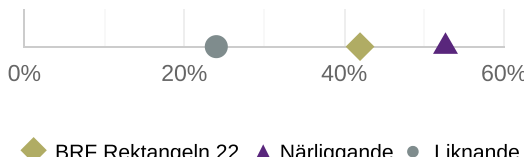
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2024)					
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2024)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	65 970 kr	1 303 kr	1 357 kr	1 467 kr	1 577 kr
50 kvm	109 950 kr	2 171 kr	2 262 kr	2 446 kr	2 629 kr
70 kvm	153 930 kr	3 039 kr	3 167 kr	3 424 kr	3 681 kr
90 kvm	197 910 kr	3 908 kr	4 072 kr	4 402 kr	4 732 kr
110 kvm	241 890 kr	4 776 kr	4 977 kr	5 381 kr	5 784 kr
130 kvm	285 870 kr	5 644 kr	5 882 kr	6 359 kr	6 835 kr

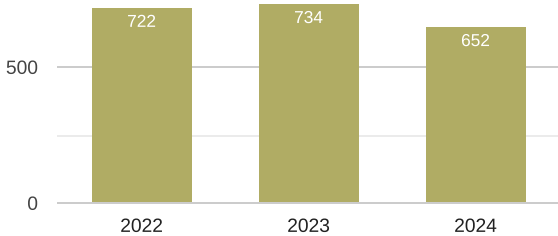
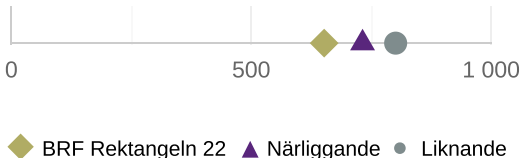
INFORMATION	Avgiftsprognosen visar hur månadsavgiften påverkas vid förändrat ränteläge (+1%, +3%, +5%) Metoden används bland annat av banker för att räkna ut om en bolånekund har råd att bo kvar i lägenheten vid en räntehöjning Prognosen är baserad på föreningens nuvarande månadsavgift, belåningsgrad 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 2024
-------------	--

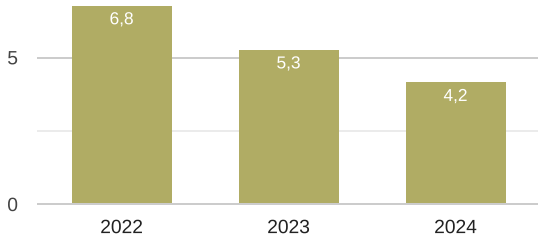
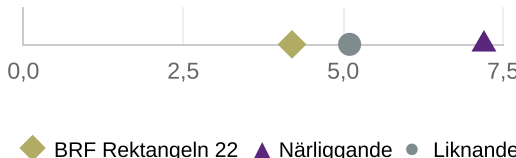
BELÅNING		A+ 2024	A+ 2023																
Föreningslån per kvm 2022 - 2024	Föreningslån per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2023																		
 <table><tr><th>År</th><th>Föreningslån per kvm</th></tr><tr><td>2022</td><td>3 192</td></tr><tr><td>2023</td><td>2 764</td></tr><tr><td>2024</td><td>2 199</td></tr></table>	År	Föreningslån per kvm	2022	3 192	2023	2 764	2024	2 199	 <table><tr><th>Kategori</th><th>Föreningslån per kvm</th></tr><tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>2 199</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>2 764</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>3 192</td></tr></table>	Kategori	Föreningslån per kvm	BRF Rektangeln 22	2 199	Närliggande	2 764	Liknande	3 192		
År	Föreningslån per kvm																		
2022	3 192																		
2023	2 764																		
2024	2 199																		
Kategori	Föreningslån per kvm																		
BRF Rektangeln 22	2 199																		
Närliggande	2 764																		
Liknande	3 192																		
INFORMATION	Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen Totala föreningslån uppgår till 72 miljoner kronor under 2024 Föreningslån bör jämföras med eventuella dolda tillgångar (ex. hyresrätter, råvind/lokalyta som kan byggas om till bostadsrätter)																		

AVGIFTSNIVÅ		A++ 2024	A++ 2023																
Årsavgift per kvm 2022 - 2024	Årsavgift per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2023																		
 <table><tr><th>År</th><th>Årsavgift per kvm</th></tr><tr><td>2022</td><td>469</td></tr><tr><td>2023</td><td>519</td></tr><tr><td>2024</td><td>521</td></tr></table>	År	Årsavgift per kvm	2022	469	2023	519	2024	521	 <table><tr><th>Kategori</th><th>Årsavgift per kvm</th></tr><tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>521</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>519</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>469</td></tr></table>	Kategori	Årsavgift per kvm	BRF Rektangeln 22	521	Närliggande	519	Liknande	469		
År	Årsavgift per kvm																		
2022	469																		
2023	519																		
2024	521																		
Kategori	Årsavgift per kvm																		
BRF Rektangeln 22	521																		
Närliggande	519																		
Liknande	469																		
INFORMATION	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 2 822 kr för en jämförelselägenhet (65 kvm) under 2024 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																		

KASSAFLÖDE		A+ 2024	B 2023																
Kassaflöde per kvm 2022 - 2024	Kassaflöde per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2023																		
 <table><tr><th>År</th><th>Kassaflöde per kvm</th></tr><tr><td>2022</td><td>-20</td></tr><tr><td>2023</td><td>61</td></tr><tr><td>2024</td><td>149</td></tr></table>	År	Kassaflöde per kvm	2022	-20	2023	61	2024	149	 <table><tr><th>Föreningstyp</th><th>Kassaflöde per kvm (2023)</th></tr><tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>149</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>~75</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>~95</td></tr></table>	Föreningstyp	Kassaflöde per kvm (2023)	BRF Rektangeln 22	149	Närliggande	~75	Liknande	~95		
År	Kassaflöde per kvm																		
2022	-20																		
2023	61																		
2024	149																		
Föreningstyp	Kassaflöde per kvm (2023)																		
BRF Rektangeln 22	149																		
Närliggande	~75																		
Liknande	~95																		
INFORMATION	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 2024 är 5 180 532 kr																		

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER		A++ 2024	A++ 2023																				
Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter 2022 - 2024	Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2023																						
 <table><tr><th>År</th><th>Övriga intäkter (%)</th><th>Hyresintäkter (%)</th></tr><tr><td>2022</td><td>469</td><td>311</td></tr><tr><td>2023</td><td>519</td><td>382</td></tr><tr><td>2024</td><td>521</td><td>377</td></tr></table>	År	Övriga intäkter (%)	Hyresintäkter (%)	2022	469	311	2023	519	382	2024	521	377	 <table><tr><th>Föreningstyp</th><th>Hyres- och övriga intäkter i % (2023)</th></tr><tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>~42%</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>~52%</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>~25%</td></tr></table>	Föreningstyp	Hyres- och övriga intäkter i % (2023)	BRF Rektangeln 22	~42%	Närliggande	~52%	Liknande	~25%		
År	Övriga intäkter (%)	Hyresintäkter (%)																					
2022	469	311																					
2023	519	382																					
2024	521	377																					
Föreningstyp	Hyres- och övriga intäkter i % (2023)																						
BRF Rektangeln 22	~42%																						
Närliggande	~52%																						
Liknande	~25%																						
INFORMATION	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 2024 var 12 342 605 kr																						

RÖRELSEKOSTNADER		B 2024	C 2023																
Rörelsekostnader per kvm 2022 - 2024	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2023																		
 <table><tr><th>År</th><th>Rörelsekostnader per kvm</th></tr><tr><td>2022</td><td>722</td></tr><tr><td>2023</td><td>734</td></tr><tr><td>2024</td><td>652</td></tr></table>	År	Rörelsekostnader per kvm	2022	722	2023	734	2024	652	 <table><tr><th>Förening</th><th>Rörelsekostnader per kvm (2023)</th></tr><tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>~650</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>~700</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>~750</td></tr></table>			Förening	Rörelsekostnader per kvm (2023)	BRF Rektangeln 22	~650	Närliggande	~700	Liknande	~750
År	Rörelsekostnader per kvm																		
2022	722																		
2023	734																		
2024	652																		
Förening	Rörelsekostnader per kvm (2023)																		
BRF Rektangeln 22	~650																		
Närliggande	~700																		
Liknande	~750																		
INFORMATION	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 2024 var 22 535 363 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+ 2024	A+ 2023																
Föreningens räntekänslighet i % 2022 - 2024	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2023																		
 <table><tr><th>År</th><th>Räntekänslighet i %</th></tr><tr><td>2022</td><td>6,8</td></tr><tr><td>2023</td><td>5,3</td></tr><tr><td>2024</td><td>4,2</td></tr></table>	År	Räntekänslighet i %	2022	6,8	2023	5,3	2024	4,2	 <table><tr><th>Förening</th><th>Räntekänslighet i % (2023)</th></tr><tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>~4.5</td></tr><tr><td>Närliggande</td><td>~7.2</td></tr><tr><td>Liknande</td><td>~5.2</td></tr></table>			Förening	Räntekänslighet i % (2023)	BRF Rektangeln 22	~4.5	Närliggande	~7.2	Liknande	~5.2
År	Räntekänslighet i %																		
2022	6,8																		
2023	5,3																		
2024	4,2																		
Förening	Räntekänslighet i % (2023)																		
BRF Rektangeln 22	~4.5																		
Närliggande	~7.2																		
Liknande	~5.2																		
INFORMATION	Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 4.2% (2024) 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 2024 är 2.37% Totala räntekostnader 2024 är 1 703 750 kr																		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2023)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Rektangeln 22	32736	1983
HSB BRF Bränneriet	31362	1981
HSB BRF Trädgårdsstaden	30533	1975
HSB BRF Hamnvakten	35947	1981
HSB BRF Rågö	23632	1980
HSB BRF Vikingen i Kista	39559	1974
BRF Brinckan-Lehusen	26894	1991
HSB BRF Björnö	23272	1978
HSB BRF Hamnkaptenen	22122	1983
BRF Zinken	22545	1988
HSB BRF Agersö	21524	1979
Medelvärde	25263	1981

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2023)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Rektangeln 22	32736	1983	0 m
BRF Halvmilen 5	1186	1931	80 m
BRF Halvmilen 2	2820	1934	107 m
BRF Ölandsstenen	1290	1929	142 m
BRF Monumentet 27	3180	1929	167 m
BRF Kvadraten 33	2568	1931	167 m
BRF Kolonnen 4	2462	1929	175 m
BRF Obeliskens 24	1851	1948	179 m
BRF Kolonnen 10	1620	1912	183 m
BRF Kroken 4	1678	1929	196 m
BRF Kvadraten 35	5851	1981	195 m
Medelvärde	2157	1929	?