

BRF-analys

BRF Rektangeln 22

388 lägenheter - Stockholm

A

2025

Org.nummer: 769615-7747

Registreringsår: 2006

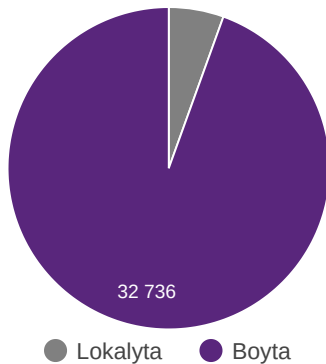
Byggnadsår: 1983

Beskattningsstatus: Äkta

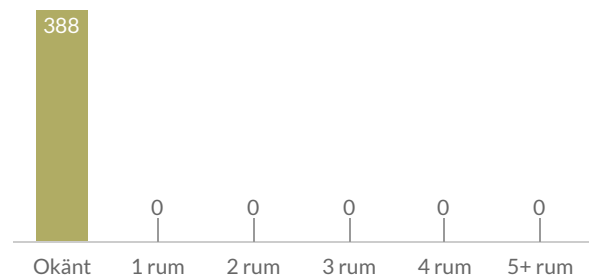
Äger mark: Nej

Fördelning av totalyta

Totalt: 34645 kvm



Lägenhetsfördelning

359
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	2025		2024	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	A+	2 199 kr	A+	2 199 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	A+	548 kr	A++	521 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A	140 kr	A+	148 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A++	36.6%	A++	42.0%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	B	628 kr	B	651 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	A+	4.0%	A+	4.2%

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

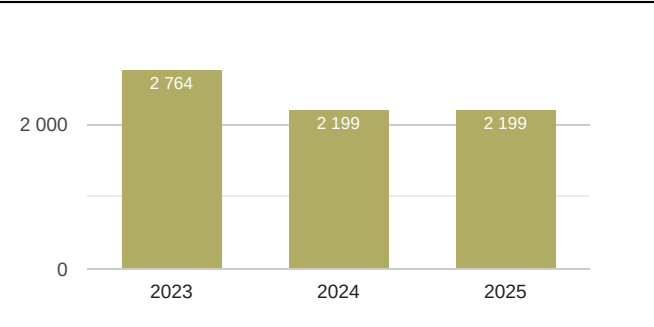
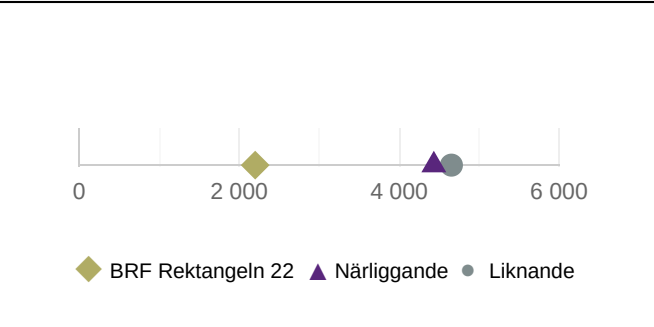
DEFINITIONER	<p>Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder</p> <p>Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter</p> <p>Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den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

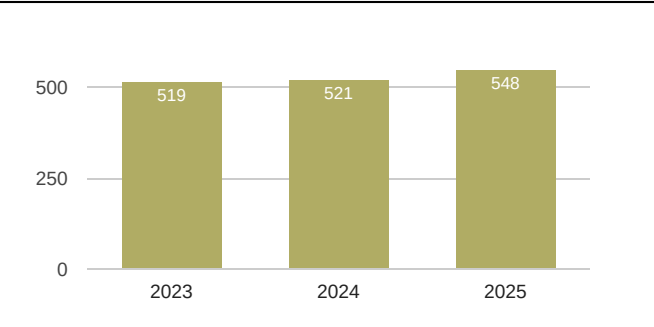
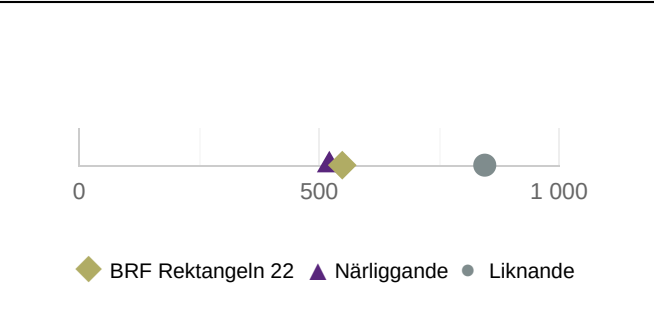
AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2025)

STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2025)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	65 970 kr	1 370 kr	1 425 kr	1 535 kr	1 645 kr
50 kvm	109 950 kr	2 283 kr	2 375 kr	2 558 kr	2 741 kr
70 kvm	153 930 kr	3 197 kr	3 325 kr	3 581 kr	3 838 kr
90 kvm	197 910 kr	4 110 kr	4 275 kr	4 605 kr	4 935 kr
110 kvm	241 890 kr	5 023 kr	5 225 kr	5 628 kr	6 031 kr
130 kvm	285 870 kr	5 937 kr	6 175 kr	6 651 kr	7 128 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 2025

BELÅNING		A+	A+																
		2025	2024																
Föreningslån per kvm 2023 - 2025	Föreningslån per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024																		
 <table border="1"> <caption>Föreningslån per kvm (2023-2025)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Lån per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td>2 764</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>2 199</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>2 199</td> </tr> </tbody> </table>	År	Lån per kvm	2023	2 764	2024	2 199	2025	2 199	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Belåning per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Rektangeln 22</td> <td>~2 200</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~4 500</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~4 800</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Belåning per kvm	BRF Rektangeln 22	~2 200	Närliggande	~4 500	Liknande	~4 800		
År	Lån per kvm																		
2023	2 764																		
2024	2 199																		
2025	2 199																		
Kategori	Belåning per kvm																		
BRF Rektangeln 22	~2 200																		
Närliggande	~4 500																		
Liknande	~4 800																		
INFORMATION	Belåning är medlemmarnas gemensamma skuld i bostadsrättsföreningen Totala föreningslån uppgår till 72 miljoner kronor under 2025 Föreningslån bör jämföras med eventuella dolda tillgångar (ex. hyresrätter, råvind/lokalyta som kan byggas om till bostadsrätter)																		

AVGIFTSNIVÅ		A+	A++																
		2025	2024																
Årsavgift per kvm 2023 - 2025	Årsavgift per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024																		
 <table border="1"> <caption>Årsavgift per kvm (2023-2025)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Årsavgift per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td>519</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>521</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>548</td> </tr> </tbody> </table>	År	Årsavgift per kvm	2023	519	2024	521	2025	548	 <table border="1"> <caption>Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Årsavgift per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Rektangeln 22</td> <td>~550</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~600</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~850</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Årsavgift per kvm	BRF Rektangeln 22	~550	Närliggande	~600	Liknande	~850		
År	Årsavgift per kvm																		
2023	519																		
2024	521																		
2025	548																		
Kategori	Årsavgift per kvm																		
BRF Rektangeln 22	~550																		
Närliggande	~600																		
Liknande	~850																		
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 2 968 kr för en jämförelselägenhet (65 kvm) under 2025 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 2025	A+ 2024																
Kassaflöde per kvm 2023 - 2025	Kassaflöde per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024																		
<table border="1"> <caption>Kassaflöde per kvm 2023 - 2025</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Kassaflöde per kvm</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>140</td> </tr> </tbody> </table>	År	Kassaflöde per kvm	2023	60	2024	148	2025	140	<table border="1"> <caption>Kassaflöde per kvm jämförelse 2024</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Value</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Rektangeln 22</td> <td>~140</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~85</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~70</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Value	BRF Rektangeln 22	~140	Närliggande	~85	Liknande	~70		
År	Kassaflöde per kvm																		
2023	60																		
2024	148																		
2025	140																		
Kategori	Value																		
BRF Rektangeln 22	~140																		
Närliggande	~85																		
Liknande	~70																		
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 2025 är 4 839 654 kr.																		

HYRESINTÄKTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER		A++ 2025	A++ 2024																				
Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter 2023 - 2025	Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024																						
<table border="1"> <caption>Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter 2023 - 2025</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Övriga intäkter</th> <th>Hyresintäkter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023</td> <td>382</td> <td>519</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>377</td> <td>521</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>316</td> <td>548</td> </tr> </tbody> </table>	År	Övriga intäkter	Hyresintäkter	2023	382	519	2024	377	521	2025	316	548	<table border="1"> <caption>Hyres- och övriga intäkter i % av totala intäkter jämförelse 2024</caption> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Value</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BRF Rektangeln 22</td> <td>~35%</td> </tr> <tr> <td>Närliggande</td> <td>~45%</td> </tr> <tr> <td>Liknande</td> <td>~25%</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Value	BRF Rektangeln 22	~35%	Närliggande	~45%	Liknande	~25%		
År	Övriga intäkter	Hyresintäkter																					
2023	382	519																					
2024	377	521																					
2025	316	548																					
Kategori	Value																						
BRF Rektangeln 22	~35%																						
Närliggande	~45%																						
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 2025 var 10 354 100 kr.																						

RÖRELSEKOSTNADER		B 2025	B 2024																
Rörelsekostnader per kvm 2023 - 2025	Rörelsekostnader per kvm Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024																		
<table border="1"> <caption>Rörelsekostnader per kvm (2023-2025)</caption> <tr><th>År</th><th>Kostnad (kvm)</th></tr> <tr><td>2023</td><td>732</td></tr> <tr><td>2024</td><td>651</td></tr> <tr><td>2025</td><td>628</td></tr> </table>	År	Kostnad (kvm)	2023	732	2024	651	2025	628	<table border="1"> <caption>Jämförelse rörelsekostnader per kvm (2024)</caption> <tr><th>Kategori</th><th>Estimerad kostnad (kvm)</th></tr> <tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>~650</td></tr> <tr><td>Närliggande</td><td>~800</td></tr> <tr><td>Liknande</td><td>~750</td></tr> </table>			Kategori	Estimerad kostnad (kvm)	BRF Rektangeln 22	~650	Närliggande	~800	Liknande	~750
År	Kostnad (kvm)																		
2023	732																		
2024	651																		
2025	628																		
Kategori	Estimerad kostnad (kvm)																		
BRF Rektangeln 22	~650																		
Närliggande	~800																		
Liknande	~750																		
INFORMATION	<p>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 2025 var 21 778 495 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</p>																		

RÄNTEKÄNSLIGHET		A+ 2025	A+ 2024																
Föreningens räntekänslighet i % 2023 - 2025	Föreningens räntekänslighet i % Jämförelse närliggande och liknande föreningar, 2024																		
<table border="1"> <caption>Föreningens räntekänslighet i % (2023-2025)</caption> <tr><th>År</th><th>Räntekänslighet (%)</th></tr> <tr><td>2023</td><td>5,3</td></tr> <tr><td>2024</td><td>4,2</td></tr> <tr><td>2025</td><td>4</td></tr> </table>	År	Räntekänslighet (%)	2023	5,3	2024	4,2	2025	4	<table border="1"> <caption>Jämförelse räntekänslighet i % (2024)</caption> <tr><th>Kategori</th><th>Estimerad räntekänslighet (%)</th></tr> <tr><td>BRF Rektangeln 22</td><td>~4,5</td></tr> <tr><td>Närliggande</td><td>~7,5</td></tr> <tr><td>Liknande</td><td>~5,5</td></tr> </table>			Kategori	Estimerad räntekänslighet (%)	BRF Rektangeln 22	~4,5	Närliggande	~7,5	Liknande	~5,5
År	Räntekänslighet (%)																		
2023	5,3																		
2024	4,2																		
2025	4																		
Kategori	Estimerad räntekänslighet (%)																		
BRF Rektangeln 22	~4,5																		
Närliggande	~7,5																		
Liknande	~5,5																		
INFORMATION	<p>Räntekänslighet mäter hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader Föreningen kan behöva öka avgiften med 4.0% (2025) 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 2025 är 2.35% Totala räntekostnader 2025 är 1 694 099 kr</p>																		

JÄMFÖRELSEGRUPP: LIKANDE FÖRENINGAR (2024)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår
BRF Rektangeln 22	32736	1983
HSB BRF Bränneriet	31362	1981
HSB BRF Segelflygaren	30013	1985
HSB BRF Hamnvakten	35947	1981
HSB BRF Svartvik nr 268	24280	1985
BRF Brinckan-Lehusen	28416	1991
HSB BRF Vikingen i Kista	39559	1974
HSB BRF Björnö	22910	1978
HSB BRF Hamnkaptenen	22122	1983
BRF Zinken	22545	1988
HSB BRF Agersö	21524	1979
Medelvärde	26348	1981

JÄMFÖRELSEGRUPP: NÄRLIGGANDE FÖRENINGAR (2024)

Namn	Storlek (m ²)	Byggnadsår	Avstånd
BRF Rektangeln 22	32736	1983	0 m
BRF Halvmilen 4	1282	1932	76 m
BRF Halvmilen 6&7	4233	1931	115 m
BRF Halvmilen 2	2820	1934	107 m
BRF Kolonnen 6	2695	1929	121 m
BRF Halvmilen 8	1195	1930	130 m
BRF Halvmilen 12	3051	1932	134 m
BRF Kolonnen 08	1750	1929	140 m
BRF Helgonet	1286	1931	153 m
BRF Kvadraten 33	2568	1931	167 m
BRF Kolonnen 4	2462	1929	175 m
Medelvärde	2515	1931	?