

### Bygatan 15, Solna

Lägenhetsyta: 88 m<sup>2</sup>  
Månadsavgift: 4 026 kr  
Begärt pris: 2 200 000 kr

### Brf Bygatan

Byggår: 1968 Bildad 1999  
Årsredovisning: 2009

## Föreningens ekonomi

normala värden

### Föreningen

Stor bostadsrättsförening, byggd på 60-talet.

**375 lägenheter**



10 - 500

### Avgiftsnivå (denna lägenhet)

Jämförbar avgiftsnivå. Vid beräkningen har hänsyn tagits till att bredband ingår i månadsavgiften.

**510 kr/m<sup>2</sup>**



400 - 900 kr/m<sup>2</sup>

### Föreningens belåning

Föreningens skuldsättning är normalhög. Men föreningens räntekostnader kommer öka kraftigt vid kommande ränteuppgångar.

**6 400 kr/m<sup>2</sup>**



1 000 - 12 000 kr/m<sup>2</sup>

### Uh/am-utrymme

Så stor del av föreningens budget kommer kunna gå till fastighetsunderhåll och amortering. Beräknat på kommande räntenivåer. Värdet är för lågt.

**10 %**



10 - 30 %

### Övrigt

Föreningen har ett antal hyreslägenheter. En fortsatt försäljningen av dessa ger ett tillskott till ekonomin, men minskar samtidigt hyresintäkterna.

### **SAMMANFATTNING**

Månadsavgiften är egentligen för låg, och månadsavgiften borde höjas. Men försäljningen av hyresrätter gör att föreningen kan kompensera för detta under en tid. Likviden från hyresrätterna borde istället användas till att amortera ner föreningens lån.



**Bostadsrättens värdering**

normala värden

Solna

**Begärt pris**      **2 200 000 kr****25 000 kr/m<sup>2</sup>**

Det begärda priset är marknadsmässigt ganska lågt.

20 000-40 000 kr/m<sup>2</sup>**Grundvärde**      **1 910 000 kr****21 700 kr/m<sup>2</sup>**

Bostadens grundvärde, baserat på taxeringsvärde och föreningens beläning, är ganska bra.

0 - 30 000 kr/m<sup>2</sup>**Skillnad i värdering****20% över**

I förhållande till bostadsrättens grundvärde är det begärda priset bra.



0 - 200 %

**Övrigt**

-

**VÅR BEDÖMNING****Köpvärd bostadsrätt**

En hyfsat bra bostadsrätt till en bra pris.

**OBSERVERA**

Vi har här redovisat och kommenterat de mest väsentliga uppgifterna kring denna lägenhet och dess bostadsrätts-förening. Många av dessa uppgifter redovisas sällan för den normala lägenhetsspekulanten. Ändå har de stor betydelse för hur man ska värdera ett lägenhetsköp. Många gröna "signaler" är nästan alltid ett bra och tryggt köp. Men om signalerna är gula och/eller röda bör man fundera en extra gång, och framför allt inte bjuda för mycket.

Observera att vi ej värderar bostadsområde eller läge, inte heller lägenhetens inre kvalitet eller ev renoveringsbehov. Dessa faktorer måste lägenhetsspekulanten själv väga in (eller är det redan inräknat i prissättningen).

Vi reserverar oss mot felaktiga eller ofullständiga uppgifter och vill poängtera att rekommendationer och bedömningar endast är ungefärliga. Våra värderingar och bedömningar får heller aldrig uppfattas som konkreta löften eller utfästelser från vår sida.

