

KÖPGRANSKNING

Bostadsrättsföreningen Lavetten 11

Org.nr 702001-2725 • Stockholm

DETTA ÄR ETT EXEMPEL

Granskningen visar hur en köpgranskning ser ut. Lägenheten är påhittad. Föreningen och siffrorna är verkliga.

ÅRSREDOVISNING

Räkenskapsår 2025, 28 sidor

[årsredovisningen \(PDF\)](#). s. N avser sidnumret i PDF-filen, inte det tryckta sidnumret i årsredovisningen.

DATUM

2026-10-12

FÖRENINGENS SIDA

[brfrapporten.se](#)

DIN LÄGENHET (EXEMPELINMATNING)

Exempel: en lägenhet på 65 m² med månadsavgift 2 735 kr. Avgiften är räknad från föreningens årsavgift 505 kr per m² (2025) × 65 m² / 12. Det är en exempelinmatning, inte en verklig lägenhet. Observera att lägenheter som har betalat frivilligt tillskott har lägre avgift (s. 8). Avgiften för en viss lägenhet kan alltså skilja sig från exemplet.

01

Sammanfattning

2 735 kr/mån

Avgift 2025 enligt årsredovisningen, exempellägenheten

3 014 kr/mån

Avgift vid +2 procentenheter (endast ränta), när alla lån har nya villkor

2 571 kr/m²

Skuld per m² bostadsrättsyta 2025. Gruppens median 5 038 kr (n = 169)

2026

Alla lån får nya villkor, och värmesystemet ska uppgraderas

Avgiften är 2025 års avgift enligt årsredovisningen, räknad för exempellägenheten. Den kan ha ändrats sedan dess.

Det som sticker ut i årsredovisningen: alla fem lån får nya villkor under 2026, och lägenheter som har betalat frivilligt tillskott har lägre avgift än andra.

- Föreningens lån är 10 618 389 kr, eller 2 571 kr per m² bostadsrättsyta. Alla lån får nya villkor under 2026. (s. 9, s. 19)
- Om räntan på alla lån stiger 1 procentenhet blir exempellägenhetens avgift cirka 139 kr högre per månad, om styrelsen för över hela kostnaden. (s. 4, s. 19)
- Årsavgifterna ändrades inte 2025. Årsredovisningen nämner inga beslutade eller planerade höjningar. (s. 8)
- Ett antal lägenheter har betalat frivilliga tillskott mot lägre avgift. Avgiften för en viss lägenhet beror på om tillskottet är betalt. (s. 8)
- Stammarna byttes 1990 till 1992 och spolades 2021. Nästa planerade åtgärd är en uppgradering av värmesystemet 2026. (s. 5)
- Hyror från 8 lokaler står för 37,7 % av nettoomsättningen. (s. 4, s. 16)

Sammanfattningen beskriver vad årsredovisningen säger. Den säger inte om du ska köpa eller vad du ska bjuda.

Din månadsavgift om räntan stiger

Tabellen visar exempellägenhetens månadsavgift 2025 och om räntan på föreningens lån stiger. Avgiften är 2025 års avgift enligt årsredovisningen. Vi antar att styrelsen för över hela kostnaden på avgiften.

Läs tabellen med det här i minnet: alla fem lån har villkorsändringsdag under 2026 (s. 19), och flera av datumen har redan passerat när denna granskning görs. Lånen har alltså troligen redan fått nya räntor. Vilka räntor som gäller i dag står inte i årsredovisningen.

SCENARIO	INOM 12 MÅNADER	NÄR ALLA LÅN HAR NYA VILLKOR
Avgift 2025	2 735 kr	2 735 kr
+1 procentenhet	2 875 kr +139 kr per månad	2 875 kr +139 kr per månad
+2 procentenheter	3 014 kr +279 kr per månad	3 014 kr +279 kr per månad

Inom 12 månader: Lån med villkorsändringsdag till och med 2026-12-31, alltså inom 12 månader från balansdagen.

När alla lån har nya villkor: När alla lån har fått nya villkor. Sista villkorsändringsdag i noten: 2026-09-25.

Så har vi räknat

1. Räntebärande lån: 10 618 389 kr (s. 19). Lån med ny ränta inom 12 månader: 10 618 389 kr.
2. +1 procentenhet på alla lån: $10\,618\,389\text{ kr} \times 0,01 = 106\,184\text{ kr per år}$.
3. Per m² bostadsrättsyta (4 130 m², s. 4): $106\,184\text{ kr} / 4\,130 = 25,71\text{ kr per m}^2\text{ och år}$.
4. För exempellägenheten: $25,71\text{ kr} \times 65\text{ m}^2 / 12 = 139\text{ kr per månad}$. Vid +2 procentenheter: 279 kr.
5. Samma räkning för lånen inom 12 månader: $10\,618\,389\text{ kr} \times 0,01 / 4\,130 \times 65 / 12 = 139\text{ kr per månad}$.

Lånen enligt årsredovisningen

LÅN	VILLKORSÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS	SKULD 2025-12-31 NY RÄNTA INOM 12 MÅNADER
Lån 1	2026-09-25	4,09 %	2 212 500 kr Ja
Lån 2	2026-03-28	2,53 %	1 450 000 kr Ja
Lån 3	2026-02-28	2,60 %	1 890 889 kr Ja
Lån 4	2026-03-28	2,53 %	2 100 000 kr Ja
Lån 5	2026-09-25	4,09 %	2 965 000 kr Ja
Summa			10 618 389 kr

Kontroll mot årsredovisningens räntekänslighet: föreningen anger 5,09 % (s. 9). Vår räkning ger 25,71 kr / 505 kr = 5,09 %. Siffrorna stämmer överens.

Eftersom alla lån får nya villkor under 2026 är effekten inom 12 månader lika stor som när alla lån har nya villkor.

Vi räknar per m² bostadsrättsyta, eftersom det är bostadsrätterna som betalar årsavgift. Lokalerna betalar hyra.

Vad förvaltningsberättelsen och noterna säger

STAMBYTE OCH RÖR

Vatten- och avloppsstammar till kök och badrum byttes 1990 till 1992 (s. 5). Samtliga stammar spolades 2021 (s. 5). Något nytt stambyte eller relining nämns inte i årsredovisningen.

PLANERAT UNDERHÅLL	2026: uppgradering av värmesystemet, bland annat byte av samtliga termostatter (s. 5). Belopp anges inte. Under 2025 installerades en ny undercentral; årets investeringar i byggnaden var 632 769 kr (s. 5, s. 18).
UNDERHÅLLSPÅN	Enligt årsredovisningen upprättades underhållsplanen 2026 och sträcker sig till 2076. I samma stycke står att den uppdaterades 2025 (s. 5). Uppgifterna går inte helt ihop. Föreningen sätter bara av pengar till underhållsfonden för balkongerna, för närvarande 13 608 kr per år. Större renoveringar bokförs som investering och skrivs av (s. 7).
AVGIFTER	Årsavgifterna ändrades inte 2025 (s. 8). Beslutade eller planerade höjningar nämns inte i årsredovisningen. Ett antal lägenheter har betalat frivilliga tillskott mot lägre avgift tills takrenoveringen är avskriven. Inbetalt är 3 236 598 kr. Obetalda tillskottsandelar är 2 487 031 kr (s. 8).
LÅN INOM 12 MÅNADER	Alla fem lån, totalt 10 618 389 kr, har villkorsändringsdag under 2026 och redovisas som kortfristiga (s. 13, s. 19). Styrelsen skriver att lånen inte följer föreningens egen spridningsplan och vill justera när ränteläget stabiliserat sig (s. 8). Under 2025 amorterades 300 000 kr (s. 8). Enligt lånenoten beräknas skulden ändå vara 10 618 389 kr om fem år (s. 19).
TOMTRÄTT	Ingen tomträtt. Marken innehas med äganderätt (s. 4).
ÄKTA ELLER OÄKTA	Föreningen är ett privatbostadsföretag, alltså en äkta bostadsrättsförening (s. 4).
TVISTER	Twister nämns inte i årsredovisningen. Juridiska kostnader var 4 050 kr under 2025 (s. 17).
LOKALER	Föreningen har 8 lokaler om 422 m ² av totalt 4 552 m ² (s. 4). Hyresintäkter från lokalerna var 1 261 640 kr, av en nettoomsättning på 3 349 295 kr (s. 16). Det är 37,7 %. Styrelsen bedömer hyrorna som marknadsanpassade (s. 7).
ÖVRIGT	Kassa och bank var 1 339 827 kr vid årets slut (s. 12). Efter året har en bostadsrättshavare fått bygglov för en ny hörnbalkong (s. 20). Fastigheterna är försäkrade, och försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen (s. 4). Skador och försäkringsärenden under året nämns inte i årsredovisningen.

Utveckling och jämförelse

Upp till fem år, så långt biblioteket räcker (här fyra år, 2022 till 2025), jämfört med föreningar i samma kommun.

Jämförelsegrupp: föreningar i BRF-Rapportens bibliotek i Stockholms kommun, med varje förenings senaste årsredovisning (n står på varje rad). Biblioteket hämtat 11 oktober 2026.

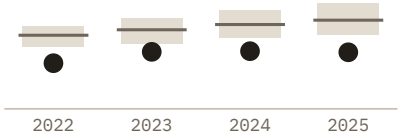
● Föreningen ■ Mittersta hälften av gruppen (undre till övre kvartil) — Median

Årsavgift per m² bostadsrättsyta (kr)

Lägre avgift är billigare att bo i, men kan också betyda mindre sparande till underhåll.

ÅR	FÖRENINGEN	MEDIAN	KVARTILER	N
2022	407	657	555 till 735	215
2023	509	706	580 till 809	282
2024	516	753	633 till 878	260
2025	505	793	660 till 941	191

2025 ligger föreningen lägre än tre av fyra föreningar i gruppen.

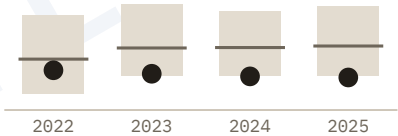


Skuld per m² bostadsrättsyta (kr)

Lägre skuld ger mindre ränterisk. Mycket låg skuld kan hänga ihop med högre avgift.

ÅR	FÖRENINGEN	MEDIAN	KVARTILER	N
2022	3 128	4 018	1 268 till 7 471	224
2023	2 852	4 898	2 665 till 8 303	238
2024	2 656	4 929	2 645 till 7 763	225
2025	2 571	5 038	2 642 till 8 159	169

2025 ligger föreningen lägre än tre av fyra föreningar i gruppen.

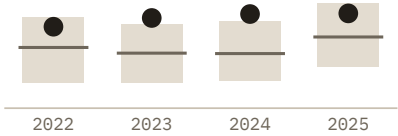


Sparande per m² totalyta (kr)

Högre sparande ger mer utrymme för underhåll. Hur mycket som behövs beror på husets skick.

ÅR	FÖRENINGEN	MEDIAN	KVARTILER	N
2022	207	154	66 till 232	261
2023	229	140	65 till 212	281
2024	239	139	69 till 221	260
2025	241	181	107 till 268	200

2025 ligger föreningen i den mittersta hälften av gruppen, över medianen.

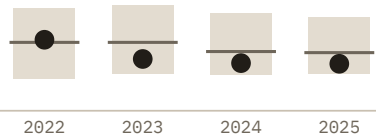


Räntekänslighet (%)

Hur många procent avgiften behöver höjas om räntan stiger 1 procentenhet. Lägre värde betyder mindre påverkan.

ÅR	FÖRENINGEN	MEDIAN	KVARTILER	N
2022	7,68	7,4	3,5 till 11,1	201
2023	5,60	7,4	4,0 till 11,4	257
2024	5,15	6,4	3,9 till 10,6	248
2025	5,09	6,3	4,0 till 10,1	194

2025 ligger föreningen i den mittersta hälften av gruppen, under medianen.

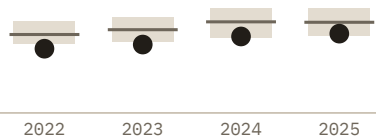


Energikostnad per m² totalyta (kr)

El, värme och vatten. Lägre är oftast bättre, men det beror på vad som ingår i avgiften.

ÅR	FÖRENINGEN	MEDIAN	KVARTILER	N
2022	171	209	184 till 243	252
2023	182	222	190 till 256	280
2024	203	242	202 till 279	263
2025	211	241	206 till 280	199

2025 ligger föreningen i den mittersta hälften av gruppen, under medianen.



Gruppen är olika stor varje år, eftersom biblioteket har olika många årsredovisningar per år. Föreningen själv ingår i gruppen.

Nyckeltalen följer varje förenings egen definition i årsredovisningen. Jämförelsen beskriver läget. Den är inget betyg.

05

Tio frågor till mäklaren eller styrelsen

1. Vilka räntor och bindningstider har lånen fått efter villkorsändringarna under 2026?
2. Har lägenheten jag tittar på betalat sitt frivilliga tillskott, och hur påverkar det min avgift?
3. Vad händer med avgiften när takrenoveringen är avskriven?
4. Vilket år gäller underhållsplanen, och vilka större åtgärder ligger i den de närmaste åren?
5. Vad kostar uppgraderingen av värmesystemet 2026, och hur ska den betalas?
6. Stammarna byttes 1990 till 1992. Finns det en bedömning av när nästa stambyte eller relining behövs?
7. Hur länge löper hyresavtalen för lokalerna, och står någon lokal tom?
8. Planerar styrelsen någon avgiftsförändring de närmaste åren?
9. Hur mycket planerar styrelsen att amortera per år framöver?
10. Finns det pågående tvister, skador eller försäkringsärenden som inte står i årsredovisningen?

Källor och metod

Årsredovisning 2025 för Bostadsrättsföreningen Lavetten 11, 28 sidor: <https://lavetten11.se/wp-content/uploads/2026/05/Lavetten-11-Arsredovisning-2025.pdf>

BRF-Rapportens sida för föreningen (nyckeltal 2022 till 2025, hämtade 2026-10-08): <https://brfrapporten.se/brf/702001-2725-bostadsrattsforeningen-lavetten-11>

SIDOR I ÅRSREDOVISNINGEN SOM VI HAR ANVÄNT

s. 4 Fastigheten och ytor, Äkta förening

s. 5 Teknisk status och underhåll

s. 7 Övrig verksamhetsinformation

s. 8 Väsentliga händelser

s. 9 Flerårsöversikt

s. 12 Balansräkning

s. 13 Balansräkning

s. 15 Not 1 Redovisningsprinciper

s. 16 Not 2 Nettoomsättning

s. 17 Not 8 Övriga externa kostnader

s. 18 Not 11 Byggnad och mark

s. 19 Lånenot

Metod

Siffrorna kommer från föreningens senaste årsredovisning (räkenskapsår 2025), BRF-Rapportens bibliotek och jämförelsegruppen. Varje siffra har en sidhänvisning eller en källa i bibliotekets nyckeltal.

s. N avser sidnumret i PDF-filen, inte det tryckta sidnumret i årsredovisningen.

Räntescenariot antar att räntan på föreningens lån stiger lika mycket på alla lån, att styrelsen för över hela kostnaden på avgiften och att avgiften fördelas efter yta. Andra intäkter, amorteringar och nya lån ingår inte. Belopp per månad är avrundade till hela kronor.

Exempellägenheten är en expemlinmatning. I en riktig granskning används köparens yta och avgift.

Detta är ett beslutsunderlag, inte finansiell eller juridisk rådgivning. Vi ger ingen budrekommendation.