

Så lyckas du med bostadsrättsköpet

En komplett guide till din nästa lägenhetsaffär





Att köpa en bostadsrätt är för de flesta första steget in på bostadsmarknaden. Det många inte tänker på är att när du kliver över tröskeln till din nya lägenhet köper du inte bara rätten till ett fysiskt boende, utan du blir också delägare i en ekonomisk förening. Det innebär att du, utöver ditt eget privata bolån, indirekt tar över en andel av fastighetens gemensamma skulder och framtida underhållskostnader.

Bostadsmarknaden har genomgått ett historiskt skifte under 2026. Å ena sidan har det blivit enklare att finansiera sitt köp tack vare att bolånetaket (gränsen för hur stor andel av bostadens värde du får ta bolån för) har höjts till 90 procent och det skärpta amorteringskravet tagits bort. Å andra sidan innebär högre egna lån att du är mer sårbar om räntorna svänger, i en tid där en orolig omvärld snabbt kan påverka bankernas marginaler och dina boendekostnader.

I den här guiden får du de konkreta verktygen för att göra en trygg affär. Vi fokuserar på hur du avkodar föreningens årsredovisning, vad du som bostadsspekulant faktiskt ska leta efter på visningen, och hur du undviker de dolda fällorna inför kontraktsskrivningen. Målet är att du ska hitta ett hem som är lika hållbart för din plånbok som det är för din livskvalitet.

Lycka till med jakten på ditt nya hem!
/Sharon Lavie, sparekonom på Lendo.

Innehåll

Snabbguide: Processen från annons till inflytt.....	4
---	---

Del 1: Din ekonomi sätter ramarna

Kapitel 1: Gör din egen budget	8
Kapitel 2: Lånelöftet.....	9
Kapitel 3: Bankens boendekalkyl och KALP	11
Kapitel 4: Bolånetak och amortering.....	12
Kapitel 5: Att ansöka om uppskov	13
Kapitel 6: Vad kostar lånet? Så räknar du.....	15
Kapitel 7: Vad kostar det att bo i bostadsrätt?	16

Del 2: Hitta rätt bostadsrätt

Kapitel 8: Måsten vs drömmar.....	19
Kapitel 9: Mäklarens roll	20
Kapitel 10: Analysera objektsbeskrivningen.....	21
Kapitel 11: Månadsavgiften	22
Kapitel 12: Tolka årsredovisningen.....	26
Kapitel 13 : Location location location.....	30
Kapitel 14: Checklista vid visning	31

Del 3: Affären och juridiken

Kapitel 15: Budgivningen.....	34
Kapitel 16: Bankens bedömning av bostadsrätten	36
Kapitel 17: Kontraktsskrivningen och handpenning	38
Kapitel 18: Undersökningsplikten i en bostadsrätt	41

Del 4: Inflytt och framtid

Kapitel 19: Tillträdesdagen.....	45
Kapitel 20: Uthyrning i andra hand och inneboende.....	47
Budgetmall.	48

Snabbguide: Processen från annons till inflytt

Bostadsrättsköpet består av sju metodiska steg där varje fas kräver sin egen noggranna analys.

- 1. Ekonomisk förberedelse:** Räkna på din boendekalkyl, säkra kontantinsatsen och skaffa ett lånelöfte från banken innan du ger dig ut på marknaden.
- 2. Annonser och analys:** Sök aktivt efter bostäder som matchar din budget och dina behov. Granska annonsernas grundfakta – som månadsavgift, kvadratmeterpris, planlösning och läge – för att sortera ut vilka objekt som är intressanta.
- 3. Visning:** Förbered dig inför visningen genom att granska föreningens årsredovisning. På plats ser du förbi inredningen och kontrollerar lägenhetens skick (som badrum, el och VVS) utifrån ditt underhållsansvar.
- 4. Strategisk budgivning:** Fastställ ett strikt pristak i förväg utifrån din kalkyl och behåll lugnet under budgivningsprocessen.
- 5. Kontraktsskrivning:** Skriv under överlåtelseavtalet först när banken formellt har godkänt just den specifika bostadsrättsföreningen.
- 6. Handpenning:** Betala handpenningen på 10 % till mäklarens spärrade klientmedelskonto inom 7–10 dagar.
- 7. Tillträde och inflytt:** Signera likvidavräkningen, ta emot nycklarna och säkerställ att din hemförsäkring med bostadsrättstillägg börjar gälla från dag ett.

Processen steg-för-steg: Din väg till ny bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt är en resa i flera steg. Här får du en snabb överblick över ordningen och vad som krävs av dig i varje fas.



1. Ekonomisk förberedelse

Allt börjar med att du sätter ramarna. Räkna på din boendekalkyl (du hittar en budgetmall i slutet av denna guide) och kom ihåg att inkludera både din egen lånekostnad (ränta och amortering) och föreningens månadsavgift. Till skillnad från ett husköp slipper du avgifter för lagfart och pantbrev, men du behöver fortfarande ha minst 10 % i kontantinsats. Se till att du har goda marginaler för att klara bankens Kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP) och ta fram dokument som styrker din ekonomi, till exempel lönespecifikationer. Därefter ansöker du om ett lånelöfte. Det är viktigt att veta att lånelöftet inte är ett bindande avtal; banken måste formellt godkänna både din ekonomi och den specifika bostadsrättsföreningens ekonomi innan lånet slutgiltigt beviljas.

2. Annonss och analys

Börja med att göra en lista på vilka krav du har på bostaden. Det kan handla om antal rum, boyta, balkong eller uteplats, våningsplan, hiss samt närhet till kollektivtrafik och service. Använd tjänster som Hemnet eller mäklarnas egna sidor för att söka aktivt efter bostäder som matchar dina behov och ryms inom din budget.

Gå vidare med att titta på månadsavgift, kvadratmeterpris, planlösning och vad som faktiskt ingår i avgiften (till exempel värme, vatten eller bredband). Genom att jämföra dessa

parametrar mellan olika lägenheter får du en tydlig bild av bostadens totala kostnad och kan enkelt sortera ut vilka objekt som är värda att gå vidare med.

3. Visningen

På visningen får du möta verkligheten.

- **Inför:** Fördjupa dig i föreningens årsredovisning. Förbered frågor till mäklaren om fastighetens skick, större planerade renoveringar (som stambyte, tak eller fönster) och om styrelsen har diskuterat några kommande avgiftshöjningar.
- **Under:** Se bortom styling och inredning. Granska badrummet (tätskikt, fuktmärken, fall mot golvbrunn), köket (läckageskydd under vask och diskmaskin), elcentralen samt gemensamma utrymmen som tvättstuga, förråd och trapphus.
- **Efter:** Dokumentera med bilder och jämför lägenheten – och föreningens ekonomi – med andra objekt du sett.

4. Budgivning

När du hittat rätt börjar budgivningen. Kom ihåg att bud i Sverige inte är bindande förrän kontraktet är signerat. Säljaren har "fri provningsrätt" och kan välja att sälja till vem de vill, oavsett vem som lagt det högsta budet. Fastställ ett strikt pristak i förväg och behåll lugnet under hela processen.

5. Kontrakt och medlemsansökan

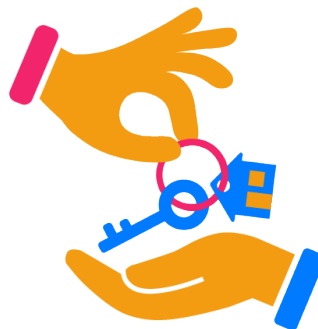
När ni är överens skrivs ett överlåtelseavtal (köpekontrakt). Det är nu affären blir juridiskt bindande. Vid köp av bostadsrätt är avtalet alltid villkorat av att du beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Skriv endast under avtalet efter att banken har gett sitt slutgiltiga godkännande för just denna förening. Om du vill göra en fördjupad lägenhetsbesiktning ser du till att avtalet innehåller en besiktningsklausul.

6. Handpenning

Handpenningen (vanligtvis 10 % av köpeskillingen) betalas oftast inom 7–10 dagar efter att köpekontraktet har signerats. Handpenningen betalas med egna sparade medel. Om dina pengar är låsta i en nuvarande bostad behöver du ansöka om ett tillfälligt handpenningslån hos banken. Pengarna överförs till mäklarens spärrade klientmedelskonto.

7. Tillträde och framtid

På tillträdesdagen signeras likvidavräkningen, banken för över den sista köpeskillingen och du får nycklarna. Från och med denna dag är det kritiskt att du har din hemförsäkring med bostadsrättstillägg aktiverad. Säljaren ansvarar för att lägenheten är i samma skick som vid kontraktsskrivningen och att den är ordentligt flyttstädad. Efter inflyttning regleras säljarens ansvar för ursprungliga fel i lägenheten av köplagen i upp till 2 år





Del 1: Din ekonomi sätter ramarna

Innan du börjar drömma dig bort bland bostadsannonser behöver du kartlägga din ekonomiska spelplan. Det är avgörande att du sätter dina egna gränser istället för att per automatik maxa det belopp banken beviljar. Du måste veta hur mycket du kan skjuta till i kontantinsats och hur månadskostnaderna landar i din vardag.

Kapitel 1: Gör din egen budget

När du köper en bostadsrätt blir din privatekonomi tätt sammankopplad med föreningens ekonomi. Om föreningen tvingas höja månadsavgiften på grund av stigande räntor på sina lån eller kommande renoveringar påverkar det din plånbok direkt. Därför behöver din budget inte bara täcka dagens utgifter, utan också ha utrymme och marginaler för framtida avgiftsförändringar.

Det är lätt att fastna i hur mycket banken tillåter dig att låna. Men bankens kalkyler bygger på generella schabloner och tar inte hänsyn till din personliga livsstil. De ser inte om du gillar att resa, har kostsamma fritidsintressen eller prioriterar restaurangbesök.

Därför börjar hela din köpresa med att du sätter dig ner och gör en helt egen hushållsbudget. Genom att kartlägga dina faktiska utgifter ser du direkt vad du har råd att lägga på ditt boende varje månad utan att behöva göra avkall på det som gör livet roligt.

Budgetmall finns i slutet av kompendiet.



Kapitel 2: Lånelöftet

Ett lånelöfte är ett preliminärt besked från banken om hur mycket du får låna. Innan du börjar gå på visningar är det bra att skaffa ett lånelöfte. Detta är ett förhandsbesked från banken att du har en preliminär möjlighet till att få ett lån upp till en viss summa. Det baseras på din inkomst, dina skulder och hushållets storlek. Många säljare och mäklare kräver att du har ett lånelöfte innan du börjar buda, dels för att det signalerar att du är en seriös köpare, dels för att det gör köpprocessen smidigare om du vinner budgivningen.

Så söker du:

Du kan ansöka om lånelöfte digitalt hos en bank eller bolåneinstitut. Tänk på att BankID är ett krav hos i princip alla svenska banker idag om du vill ansöka digitalt.

Förberedelser:

Idag hämtar bankerna mycket data automatiskt via UC, men för att processen ska gå snabbt och smidigt bör du ha följande dokument och uppgifter redo:

- **Inkomstuppgifter:** Detta är grundbulten i din ansökan för att banken ska kunna räkna på din KALP (Kvar-Att- Leva - På).
 - **Lönespecifikationer:** De senaste 3 månaderna för att styrka din nuvarande lön.
 - **Anställningsavtal:** Som visar anställningsform (tillsvidare, provanställning eller tidsbegränsad).
 - **Vid eget företag:** Resultat- och balansräkning för de senaste två åren samt en aktuell periodrapport.
- **Skulder och utgifter:** Banken ser dina befintliga lån via UC, men de vill ofta ha detaljer kring:
 - **Studielån (CSN):** Uppgift om total skuld och årsbeloppet du betalar.
 - **Övriga krediter:** Information om avbetalningsplaner, billån eller kreditkort (även outnyttjade krediter kan påverka ditt låneutrymme).
 - **Driftskostnader:** Om du har en nuvarande bostad vill de se vad den kostar dig per månad i el, vatten, försäkring etc.
- **Tillgångar och kontantinsats:** Du måste kunna bevisa att du har de 10 % som krävs i kontantinsats.
 - **Kontoutdrag:** Som visar sparade medel.
 - **Värdepapper:** Depåöversikt om pengarna ligger i aktier eller fonder.
 - **Gåvobrev:** Om en del av kontantinsatsen är en gåva (till exempel från föräldrar) behöver banken se ett signerat dokument på detta.
 - **Värdering av nuvarande bostad:** Om kontantinsatsen ska komma från vinsten av din nuvarande bostad vill banken ha en färsk mäklarvärdering.
- **Övriga dokument (vid behov)**
 - **Separationshandlingar:** Om du nyligen skilt dig eller separerat kan banken vilja se ett bodelningsavtal för att säkerställa att ekonomin är juridiskt uppdelad.
 - **Beslut om pension eller sjukersättning:** Om din inkomst inte kommer från arbete.

OBS! Banken kollar även på dina kreditkort. Om du har två kreditkort med en limit på 50 000 kr styck, räknar banken ofta det som en potentiell skuld på 100 000 kr – även om du aldrig använder korten. Betala av småkrediter och avsluta outnyttjade kortkrediter innan du ansöker.

Inte bindande: Kom ihåg att lånelöftet inte är ett slutgiltigt lån. Banken måste godkänna det specifika objektet och kan dra tillbaka löftet om ränteläget eller din ekonomi förändras drastiskt. Var ärlig med din ekonomi. Baseras ditt lånelöfte på falska uppgifter kommer det att slå tillbaka när ett skarpt lån ska betalas ut. Banken kommer dubbelkontrollera dina uppgifter och har all rätt att inte bevilja dig ett lån om dina uppgifter inte stämmer.



Kapitel 3: Bankens boendekalkyl och KALP

För att banken ska bevilja ditt bolån vill de försäkra sig om att du har tillräckligt med pengar kvar att leva på varje månad när alla fasta utgifter är betalda. Detta beräknas i en så kallad Kvar-Att-Leva-På-kalkyl (KALP).

1. Boendekostnaden (Lån & Månadsavgift):

- **Kalkylränta:** Banken räknar med en kalkylränta som är högre än dagens faktiska ränta (ofta 6–7 %) för att stresstesta din ekonomi och säkerställa att du klarar framtida räntehöjningar.
- **Amortering:** Banken räknar in din framtida amorteringskostnad
- **Föreningens månadsavgift:** En uppskattad månadsavgift räknas in som en direkt, fast boendekostnad. Eftersom avgiften dras krona för krona från ditt utrymme i KALP-kalkylen, innebär en hög månadsavgift att banken beviljar ett lägre lånebelopp.

2. Andra lån och krediter: Månadskostnader för billån, CSN-lån, privatlån och utnyttjade (eller beviljade) kreditkort.

3. Leva och bo (Schablon): Banken granskar inte dina enskilda matkvitton. De använder istället färdiga schablonbelopp, oftast baserade på Konsumentverkets beräkningar, för vad det brukar kosta att täcka basbehov som mat, kläder, hygien, försäkringar och fritid. Summan anpassas efter hur många vuxna och barn som bor i hushållet.

4. Driftkostnader för bostadsrätt: Att bo i bostadsrätt innebär i regel lägre separata driftkostnader än att äga ett hus. Det beror på att stambyte, uppvärmning, vatten, sophämtning och fastighetsunderhåll redan täcks av föreningens månadsavgift. Banken lägger dock till en mindre schablon i kalkylen för de driftsposter du själv ansvarar för, såsom din egen hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg och eventuellt bredband/TV om det inte ingår i avgiften.

Sharons tips – Tänk på detta! Bankens KALP-kalkyl är bara en schablonmässig beräkning. Du känner din egen ekonomi och dina vanor bäst. När du köper bostadsrätt räcker det inte med att ha marginaler för att din egen bolåneränta kan stiga – du behöver också ha marginal för att föreningen kan tvingas höja månadsavgiften om deras egna fastighetslån läggs om till högre räntor eller om fastigheten behöver renoveras.



Kapitel 4: Bolånetak och amortering

Den 1 april 2026 ändrades flera regler gällande bolån. Syftet var att sänka trösklarna för köpare.

Bolånetaket och slopade krav

Höjningen av bolånetaket till 90 % innebär att kravet på egen kontantinsats nu är 10 %. Samtidigt togs det skärpta amorteringskravet bort (tidigare +1 % för lån över 4,5 gånger bruttointkomsten). Reglerna gör det lättare för dig att spara ihop till din kontantinsats och lämnar mer pengar i plånboken varje månad eftersom du inte behöver amortera lika mycket, men de gör också att din ekonomi påverkas mer om räntan går upp eftersom du har större lån.

Tilläggs lån och tröghetsregeln

En viktig förändring i och med de nya reglerna är att det har blivit svårare att låna mer pengar på bostadsrätten i efterhand. Även om du får låna 90 % när du köper bostadsrätten, får du bara låna upp till 80 % av värdet om du vill utöka lånet senare (till exempel för att renovera). Dessutom får du normalt bara värdera om bostadsrätten vart femte år för att kunna höja lånet.

Parameter	Värde/Krav (2026)	Juridisk/Ekonomisk konsekvens
Bolånetak	Max 90 %	Du behöver endast ha 10 % i kontantinsats
Amorteringskrav 1	1 % av lånet	Vid belåning mellan 50–70 % av marknadsvärdet.
Amorteringskrav 2	2 % av lånet	Vid belåning över 70 % av marknadsvärdet.
Tilläggs lån	Max 80 %	Vid utökning av lån (t.ex. renovering) efter köp

Kapitel 5: Att ansöka om uppskov

När du säljer en tidigare bostad (ett hus eller en lägenhet) med vinst ska du normalt betala 22 % i skatt på vinsten. Men om du ska köpa en ny bostadsrätt behöver du kanske de pengarna till det nya köpet istället. Då kan du ansöka om uppskov – det betyder helt enkelt att du skjuter upp skattebetalningen till framtiden.

Varför gör man det?

Den största fördelen är att du får mer pengar över till din nya bostadsrätt. Istället för att betala in en stor summa till Skatteverket, kan du använda pengarna till kontantinsatsen eller för att sänka dina lån på den nya bostadsrätten. Uppskov kostar inget extra sedan 2021, vilket innebär att du lånar pengar räntefritt av staten.



Vilka krav ska uppfyllas?

För att få skjuta upp skatten finns det tre huvudregler du behöver ha koll på:

- **Det ska ha varit ditt riktiga hem (Ursprungsbostaden)** Bostaden du sålt måste vara din permanentbostad. Det betyder att du ska ha bott där i minst ett år i sträck innan du sålde, eller minst tre av de senaste fem åren. Du kan alltså inte få uppskov för ett fritidshus.
- **Du måste köpa nytt och flytta in i tid (Ersättningsbostaden)**
 - **Köpet:** Du ska köpa din nya bostadsrätt tidigast den 1 januari året innan du sålde, och senast den 31 december året efter försäljningen. (Säljer du 2026 ska du köpa nytt mellan 1 januari 2025 och 31 december 2027).
 - **Inflytt:** Du måste ha flyttat in och skrivit dig på den nya adressen senast den 2 maj andra året efter försäljningen. (2 maj 2028 i exemplet ovan).
- **Vinsten måste vara tillräckligt stor** Din vinst (efter att du dragit av för mäklararvode och renoveringar) måste vara minst 50 000 kr per person som äger bostaden.



Hur mycket får man skjuta upp?

Du kan som mest få uppskov med 3 miljoner kronor i vinst per bostad. Om ni är flera ägare delas taket mellan ägarna. Om ni är två som äger hälften var, kan ni få uppskov med max 1,5 miljoner kronor var.

Allt över taket ska skattas: Om du gör en vinst på 4 miljoner kronor, kan du få uppskov för 3 miljoner, men du måste betala vinstskatt (22 %) på den sista miljonen direkt.

Förutom maxtakets storleken beror uppskovet också på prislappen på ditt nya hem:

Dyrare ny bostad: Om din nya bostadsrätt kostar lika mycket eller mer än vad du sålde den gamla bostaden för, kan du oftast skjuta upp hela skatten.

Billigare ny bostad: Om den nya bostadsrätten är billigare än den du sålde kan du bara skjuta upp en del av vinsten. Resten ska du betala skatt på direkt.

Hur gör jag?

Du ansöker om uppskovet i din deklaration året efter att du sålt. Om du inte hunnit köpa något nytt när det är dags att deklarera kan du ansöka om ett preliminärt uppskov i ett år.

Viktigt att komma ihåg: Uppskovet är inte en efterskänkt skatt, utan ett räntefritt lån från staten. Den dagen du säljer din nya bostadsrätt och inte köper någon ny ersättningsbostad, ska skatten för den gamla vinsten betalas in.



Kapitel 6: Vad kostar lånet? Så räknar du

Din månadskostnad består av ränta och amortering.

- **Räntan:** Beräknas som $(\text{Lånet just nu} \times \text{Räntan i procent}) / 12$.
- **Amorteringen:** Beräknas som $(\text{Totala lånebeloppet} \times \text{Amorteringskrav i procent}) / 12$.
- **Ränteavdraget:** Du får en skattesänkning på 30% av det du betalat i ränta upp till 100 000 kr per person (21 % på det överstigande).
Kom ihåg: Detta gäller bara för bolånet, inte för privatlån (blancolån) utan säkerhet. Det gäller inte heller för föreningens lån och räntekostnader som är inbakade i din månadsavgift.

Jämka om du inte vill vänta på skatteåterbäringen

Om du har stora lån behöver du inte vänta till skatteåterbäringen nästa år för att få tillbaka pengarna för dina ränteutgifter. Genom att ansöka om jämkning hos Skatteverket får du rabatten direkt på lönen varje månad istället.

Fördelen: Du får mer pengar i plånboken här och nu – perfekt för att täcka de löpande boendekostnaderna och månadsavgiften!

Nackdelen: Om räntan går ner mycket under året måste du själv logga in och justera din jämkning, så att du inte råkar få kvarsfatt senare.

Exempel:

Du köper en bostadsrätt för 3 000 000 kr.

Du får låna 90 % av bostadens värde, dvs 2 700 000 kr.

Du behöver amortera 2 % - $2\,700\,000 \times 0,02 = 54\,000$ kr/ år, vilket blir 4 500 kr i månaden.

Du behöver också betala ränta.

Vi räknar med en ränta på 3 % - $2\,700\,000 \times 0,03 = 81\,000$ kr/år, vilket blir 6 750 kr i månaden.

Totalt blir månadskostnaden: 11 250 kr i månaden (utöver föreningens månadsavgift).

Ränteavdraget minskar din slutliga skatt med 30 % för räntekostnader upp till 100 000 kr.

Eftersom dina räntekostnader i exemplet är 81 000 kr blir din skattereduktion:

Totalt skattereduktion: 24 300 kr/ år

Kapitel 7: Vad kostar det att bo i bostadsrätt?

Förutom ditt personliga bolån tillkommer specifika kostnader som är knutna till ditt boende i en bostadsrättsförening. En av de största finansiella fördelarna när du köper en bostadsrätt jämfört med ett hus är att du slipper engångskostnaderna för lagfart och pantbrev. Det gör att det krävs avsevärt mindre startkapital vid själva köpet. Däremot finns det mindre administrativa engångsavgifter vid köpet samt viktiga löpande kostnader som du behöver ta med i din egen budgetberäkning.

Vid köpet

- **Överlåtelseavgift:** En administrativ engångsavgift som föreningen (eller deras ekonomiska förvaltare) tar ut för att hantera ägarbytet och registrera dig som ny medlem i lägenhetsregistret. Avgiften är reglerad i lag och föreningens stadgar till maximalt 2,5 % av prisbasbeloppet (vilket motsvarar 1 480 kr för 2026). Den betalas i regel av köparen och tas ut på din första månadsavi.
- **Pantsättningsavgift:** Om du tar ett bolån med lägenheten som säkerhet tar föreningen ut en avgift för att notera pantsättningen i lägenhetsregistret. Avgiften får uppgå till maximalt 1 % av prisbasbeloppet per lån (vilket motsvarar 592 kr för 2026).

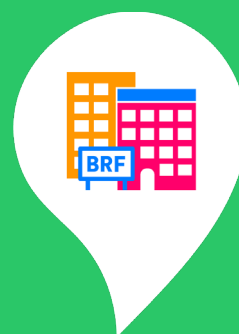


Räkneexempel för en bostadsrätt för 3 000 000 kr:

Du lånar 2,7 miljoner kr uppdelat på två lånedelar (två pantnoteringar).

- **Överlåtelseavgift:** ca 1 480 kr
- **Pantsättningsavgift:** $2 \times 592 = 1\,184$ kr
- **Totalt startkapital för avgifter vid köp utöver kontantinsats:** ca 2 664 kr.

(Jämför detta med ett husköp för samma belopp där lagfart och nya pantbrev kan kosta över 100 000 kr kontant!)



Tips:

Kontrollera alltid i föreningens stadgar eller i mäklarens objektsbeskrivning om det är köparen eller säljaren som står för överlåtelseavgiften (det vanliga är köparen). Fråga även din bank hur många lånedelar de delar upp ditt bolån i, eftersom föreningen tar ut en pantsättningsavgift för varje enskild pantsättning. Om du inte uttryckligen ber om något annat kan du få betala tre till fyra pantsättningsavgifter (upp till ca 2 400 kr) helt i onödan om du egentligen hade föredragit att ha hela lånet rörligt i en enda del.

Löpande kostnader:

Månadsavgift till föreningen: Detta är din huvudsakliga boendekostnad utöver ditt bolån. Månadsavgiften täcker föreningens gemensamma drift (såsom värme, vatten, trappstädning och fastighetsförsäkring), räntekostnader och amorteringar på föreningens lån samt avsättningar till framtida fastighetsunderhåll.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg: Banken kräver att bostaden är försäkrad från tillträdesdagen. Som bostadsrättshavare räcker det inte med en vanlig hemförsäkring – du måste teckna ett bostadsrättstillägg (vissa föreningar har dock tecknat ett gemensamt tillägg för alla medlemmar). Tillägget försäkrar den fasta inredningen i lägenheten (badrum, kök, ytskikt och parkett) som du enligt bostadsrättslagen själv är underhållsskyldig för.

Hushållsel: I de flesta bostadsrätter ingår värme och varmvatten i månadsavgiften, men du betalar för din egen hushållsel (belysning, matlagning, vitvaror). Undersök om föreningen tillämpar gemensam el (IMD – Individuell Mätning och Debitering) vilket ofta ger lägre kostnad för elhandelsavtal, eller om du behöver teckna ett eget elnäts- och elhandelsavtal.

Bredband och TV: Kontrollera i objektsbeskrivningen om snabbt bredband ingår i månadsavgiften, om det tillkommer som ett obligatoriskt tillägg på månadsavin (ofta 100–300 kr/mån), eller om du förväntas teckna ett helt eget abonnemang.

Parkering och garage: Om du har bil ingår sällan parkeringsplats automatiskt i köpet. Parkering hanteras oftast via ett separat kösystem i föreningen och innebär en extra månadskostnad (från några hundralappar till ett par tusen kronor i månaden i centrala lägen).

Egen underhållsbuffert: Även om föreningen ansvarar för husets yttre (tak, fasad, stammar och trapphus), ansvarar du helt själv för allt inuti lägenheten. Om diskmaskinen går sönder, blandaren i badrummet börjar läcka eller du vill måla om behöver du egna sparade medel. En god tumregel är att lägga undan 300–1 000 kr i månaden till en egen inre renoverings- och underhållsbuffert.





Del 2: Hitta rätt bostadsrätt

Att köpa bostadsrätt handlar om mer än att bara hitta ett snyggt kök. Det handlar om att hitta en plats – och en trygg förening – där din vardag och ekonomi fungerar, både nu och om tio år. Här går vi igenom hur du går från ett brett sökande till att faktiskt hitta rätt

Kapitel 8: Måsten vs drömmar

För att inte gå vilse bland alla annonser behöver du hitta balansen mellan känsla och förnuft, och skilja på dina absoluta krav och dina bonusönskemål. I det här kapitlet hjälper vi dig att prioritera rätt, så att du kan snäva av sökningen och hitta ett hem som fungerar i verkligheten.

Skapa din kravlista

Innan du börjar scrolla på Hemnet behöver du veta vad du faktiskt letar efter. Dela upp din lista i "Måsten" och "Bonus".

Inomhus: Funktionalitet och vardag

- **Antal sovrum:** Behöver barnen egna rum, eller räcker det med ett stort som går att dela av?
- **Arbetsro:** Finns det en avskild plats för hemmakontor med bra dagsljus?
- **Förvaring:** Finns det tillräckligt med garderober i lägenheten samt ett rymligt källar- eller vindsförråd som ingår i bostadsrätten?
- **Tvättmöjligheter:** Finns det tvättmaskin och torktumlare i lägenheten (eller plats att installera), eller är du hänvisad till föreningens gemensamma tvättstuga?
- **Antal badrum:** Räcker det med ett, eller krävs det en extra gäst-wc för att slippa kö på morgonen?
- **Våningsplan och hiss:** Ligger lägenheten på bottenplan, en halvtrappa upp eller högst upp i huset? Finns det hiss? Tänk på att trappor utan hiss kan vara en stor utmaning för små barn, barnvagnar eller när man blir äldre.

Balkong, väderstreck och närmiljö

- **Solläge:** Är balkong eller uteplats ett krav? Vill du ha morgonsol till kaffet eller kvällssol för middagarna?
- **Insyn:** Ligger lägenheten så att passerande på gatan eller grannar i huset gentemot ser rakt in, eller känns den skyddad och privat?
- **Parkering:** Erbjuder föreningen parkering, garageplats eller laddstolpe för elbil? Hur lång är kön och vad tillkommer i månadskostnad för platsen?
- **Ljud och innergård:** Vänder fönstren mot en tyst innergård eller mot en livlig, trafikerad gata? Finns det en trevlig gemensam innergård med utemöbler eller grillplats?

Tekniska måsten

- **Fiber/Bredband:** Finns fiber draget till lägenheten? Ingår snabbt internet som ett kollektivt gruppavtal i föreningens månadsavgift, eller måste du teckna ett eget abonnemang?



Kapitel 9: Mäklarens roll

Innan du går på din första visning är det viktigt att känna till mäklarens roll. Mäklaren fungerar som en länk mellan dig och säljaren. Enligt lag ska mäklaren vara en opartisk mellanman, men i praktiken är det säljaren som anlitar och betalar mäklarens arvode. Det betyder att mäklaren har ett särskilt ansvar att hjälpa säljaren att få högsta möjliga pris, samtidigt som hen måste vara ärlig och saklig mot dig som köpare.

Om mäklaren lämnar felaktig information utan att verifiera källan kan hen bli skadeståndsskyldig enligt praxis från Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN).

Kom ihåg: Mäklaren är din viktigaste informationskälla under visningen, men det är du som fattar beslutet. Om något känns oklart i objektsbeskrivningen eller i årsredovisningen – fråga en gång för mycket än en gång för lite!



Objektsbeskrivningen – vad kan du lita på?

Objektsbeskrivningen är det dokument du får på visningen. Det är viktigt att förstå att mäklaren inte är en besiktningsman. Vid köp av bostadsrätt har mäklaren dock specifika kontrollskyldigheter gentemot både säljaren och bostadsrättsföreningen:

- **Mäklarens kontroll:** Mäklaren är skyldig att inhämta ett utdrag ur lägenhetsregistret (en så kallad mäklarbild) för att kontrollera vem som äger bostadsrätten och om den är pantsatt, dvs om säljaren har bolån med lägenheten som säkerhet. Mäklaren ska även kontrollera månadsavgiftens storlek, vad som ingår i den, lägenhetens andelstal samt om det finns kända eller beslutade avgiftshöjningar i föreningen. Mäklaren är också skyldig att tillhandahålla föreningens senaste årsredovisning och stadgar.
- **Säljarens uppgifter:** Mycket av det du läser om själva lägenheten – som den exakta boarean, när köket eller badrummet renoverades eller hur mycket hushållselen brukar kosta – kommer direkt från säljaren. Mäklaren behöver oftast inte kontrollera att dessa siffror stämmer, såvida det inte finns en tydlig anledning att misstänka fel.
- **Ditt ansvar:** Om mäklaren skriver “nyrenoverat badrum” i objektsbeskrivningen, betyder det inte per automatik att det är rätt byggt eller att arbetet utförts fackmannamässigt. Du måste fortfarande använda din undersökningsplikt och be om att få se kvalitetsdokument och kvitton.

Kapitel 10: Analysera objektsbeskrivningen

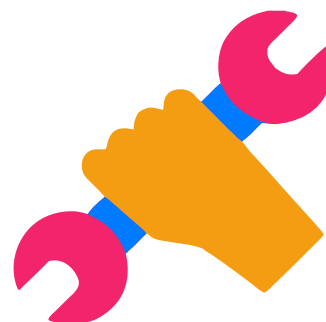
Mäklarens annons och snygga bildspel är i första hand marknadsföringsmaterial. Din uppgift som köpare är att blicka bortom homestyling och nymålade ytskikt för att granska både lägenhetens tekniska skick och föreningens ekonomiska hälsa.

När du köper en bostadsrätt blir du nämligen delägare i en hel fastighet och medansvarig för bostadsrättsföreningens totala skulder. Föreningens lån fungerar i praktiken som ditt andra bolån – och räntorna på dessa lån betalar du varje månad via din månadsavgift.

De tekniska detaljerna i objektsbeskrivningen

- **Uppvärmning och energi:** I en bostadsrätt ingår uppvärmning oftast i månadsavgiften, men hur fastigheten värms upp (t.ex. fjärrvärme, bergvärme eller direktverkande el) påverkar föreningens driftkostnader kraftigt. Har föreningen installerat solceller eller bergvärme hålls föreningens utgifter – och därmed din månadsavgift – lägre på sikt.
- **Energideklarationen:** Titta på fastighetens energiklass (A–G). Den ger en fingervisning om hur välisolerat huset är. Ännu viktigare är att titta på den faktiska energianvändningen per kvadratmeter (kWh/kvm/år). Det är denna siffra som avgör om föreningens energikostnader blir hanterbara eller en ekonomisk chock under kalla vintrar.

- **Renoveringshistorik:** Vad är gjort och när? Att ha koll på årtal skyddar dig från dyra överraskningar. Dela upp din granskning i två delar:
 - **I lägenheten (ditt ansvar):** Ett badrum från 90-talet närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Be alltid om våtrumsintyg och kvitton på el/VVS för att säkerställa att tidigare arbeten är fackmannamässigt utförda och att du slipper framtida överraskningar.
 - **I fastigheten (föreningens ansvar):** Kontrollera när större underhåll genomfördes senast (stambyte, tak, fönster och fasad). Om stora renoveringar krävs inom kort och föreningens sparande är lågt, innebär det stor risk för höjda månadsavgifter.
- **Föreningens stadgar och regler:** I en bostadsrätt äger du inte väggarna helt fritt. Vill du slå ihop rum, flytta köket eller glasa in balkongen krävs styrelsens godkännande och i vissa fall bygglov. Läs även stadgarna för att kontrollera regler kring andrahandsuthyrning och om föreningen tillåter delat ägande (t.ex. om föräldrar vill medäga lägenheten).



Kapitel 11: Månadsavgiften

Månadsavgiften är din del av föreningens gemensamma drifts- och kapitalkostnader. Det är lätt att tänka att *ju lägre avgift, desto bättre*, men avgiften måste stämmas av mot föreningens faktiska ekonomi.

När är en LÅG avgift en varningssignal?

En extremt låg avgift innebär inte per automatik att föreningen är välskött. Det kan snarare vara ett tecken på att föreningen lever på lånad tid.

Eftersatt underhåll (Skenbart billigt):

Styrelsen kan under flera år ha valt att hålla avgiften artificiellt låg för att hålla medlemmarna nöjda. Om de inte avsätter tillräckligt med pengar till framtida underhåll står föreningen tomhänt när tunga renoveringar – som stambyte, tak eller fasad – plötsligt måste göras.

Överbelåning i kombination med låg avgift: Om föreningen har höga skulder (t.ex. över 10 000–12 000 kr/kvm) men ändå har en låg avgift, beror det ofta på att de haft tur med temporärt låga räntor. När lånen ska läggas om till högre räntor finns inga marginaler kvar, vilket tvingar fram kraftiga chockhöjningar av avgiften.

Täckning av drift med nya lån: Vissa föreningar visar nollresultat eller plus på sista raden i bokföringen, men har i praktiken ett negativt kassaflöde där löpande utgifter finansieras med sparade medel eller nya lån istället för avgifter.





När är en HÖG avgift en varningssignal?

En hög avgift kan också vara ett varningstecken på att något inte är som det ska.

Hög belåning utan plan: Avgiften är hög för att föreningen har enorma fastighetslån och bara betalar räntor utan att amortera ned skulden.

Dyr tomträttsavgäld: Föreningen äger inte marken och tvingas betala en skyhögt hyra till kommunen, pengar som går rakt ut i sjön utan att bygga värde i fastigheten.

Dålig energiprestanda: Huset läcker värme eller har ett ålderdomligt värmesystem, vilket gör att en stor del av avgiften går till höga el- och värmeräkningar.



När en HÖG avgift faktiskt kan vara bra

En hög avgift innebär inte per automatik att föreningen har dålig ekonomi. Tvärtom kan det vara ett tecken på att föreningen tar ett starkt och långsiktigt ansvar för fastigheten.

Aktiv amortering: Avgiften är hög för att föreningen väljer att amortera kraftigt på sina lån. Detta sänker föreningens risk och gör ekonomin starkare för varje år.

Föreningen sparar ordentligt: De avsätter tillräckligt med pengar för framtida underhåll så att du slipper plötsliga chockhöjningar när taket eller stammarna måste bytas.

Inkluderar "allt": Om hushållsel, snabbt bredband, digital-TV och garageplats ingår i avgiften blir den faktiska totalkostnaden ofta lägre än i en förening med låg avgift där allt måste tecknas separat.

Alla stora renoveringar är gjorda: Fastigheten är i toppskick och föreningen har satt avgiften på en hållbar nivå för att slippa framtida avgiftshöjningar.





Vad vill man HELST se?

Det du vill leta efter är en balanserad och långsiktigt hållbar avgift.

Guldläget kännetecknas av:

- 1. Ett sparande på minst 300–400 kr/kvm och år:** Föreningen genererar ett faktiskt överskott i sitt kassaflöde som sätts av i underhållsfonden.
- 2. Rimlig belåning:** Skulder på under 5 000–7 000 kr/kvm (för en äldre fastighet) eller runt 10 000 kr/kvm för nyproduktion med tydlig amorteringsplan.
- 3. Regelbundna, små avgiftsjusteringar:** En styrelse som höjer avgiften med 1–2 % om året i takt med inflationen är mycket tryggare än en styrelse som har nolltolerans mot höjningar i tio år och sedan tvingas höja med 40 % på ett bräde.
- 4. En uppdaterad underhållsplan:** Att det finns en tydlig plan för de närmsta 20–50 åren och att pengar faktiskt avsätts i takt med planen.



Kapitel 12: Tolka årsredovisningen

Alla bostadsrättsföreningar redovisar enligt K3-regelverket, vilket tvingar dem att skriva av komponenter (som tak, fasad och stammar) separat. Det ger dig en betydligt ärligare bild av de faktiska framtida kostnaderna. Dessutom ställs hårda krav på att redovisa tydliga nyckeltal direkt i årsredovisningen.

För att bedöma om föreningens ekonomi är stabil eller en tickande bomb bör du stämma av årsredovisningen mot riktlinjerna på följande sida.

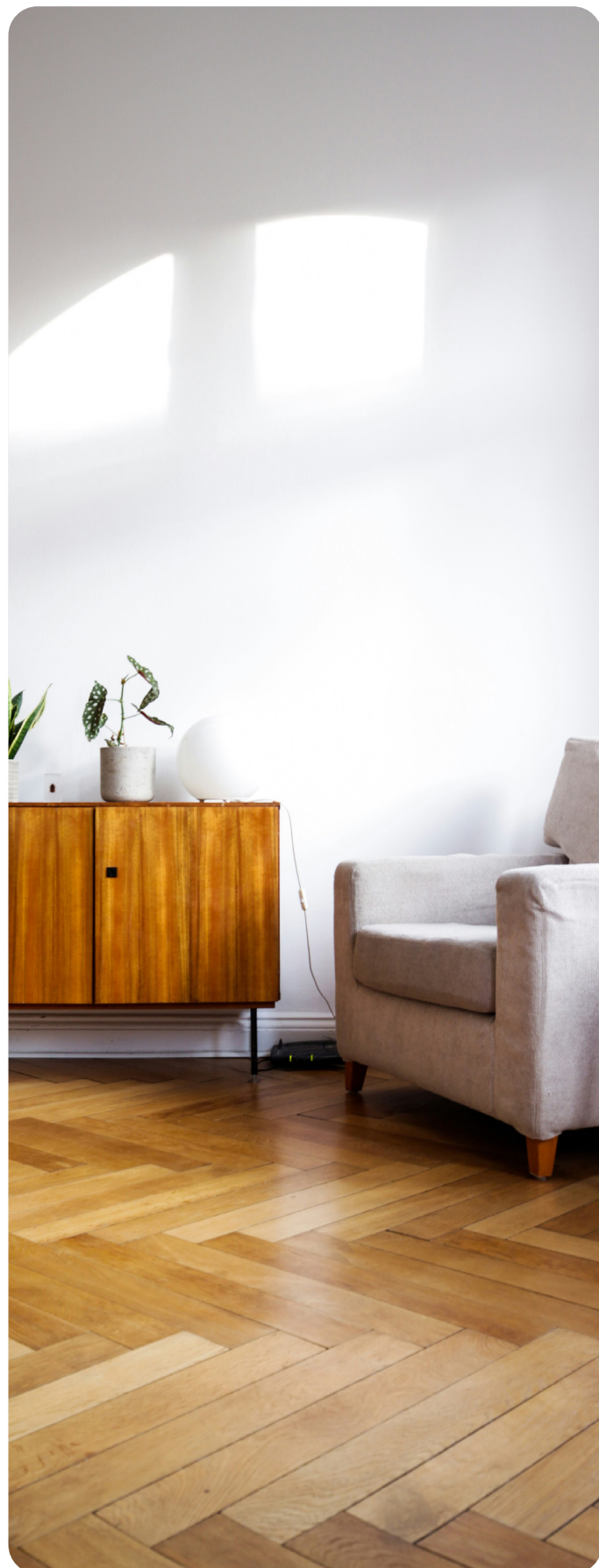


Nyckeltal i årsredovisningen	Riktlinjer och varningar
Belåning per kvadratmeter	Bostadsrättsförenings lån dividerat med den totala bostadsytan. • Under 3 000 – 5 000 kr/kvm: Mycket låg belåning och en mycket stabil ekonomi. • 3 000 – 9 000 kr/kvm: En normal och godkänd nivå för de flesta äldre, välskötta föreningar. • 10 000 – 15 000 kr/kvm: Hög belåning. Det kan fungera om det är nyproduktion eller om huset nyligen har stambytt, men det kräver extra koll. • Över 15 000 kr/kvm: Hög risk. Ränteförändringar kan tvinga föreningen att höja avgiften kraftigt för medlemmarna
Skuldkvot	Långfristiga skulder delat med nettoomsättning. • Under 5: Mycket bra. Föreningen har goda marginaler och klarar ränteförändringar väl. • Mellan 5 och 10: Normalt och godkänt, men läs årsredovisningen extra noga för att se framtida planer. • Över 10 till 15: Varningssignal. Föreningen är känslig för högre räntor och risken för avgiftshöjningar ökar. • Över 15 (till 20): Ohållbar eller mycket ansträngd situation om det inte rör sig om en helt nybyggd fastighet
Sparande per kvadratmeter	Föreningen bör spara minst 300–400 kr/kvm och år. År sparandet lägre riskerar de att skjuta kostnaden för kommande renoveringar direkt på dig i framtiden.
Räntekänslighet	Ett lagstadgat nyckeltal som visar hur många procent avgiften måste höjas om föreningens snittränta stiger med 1 procentenhet. En bra indikator på din framtida ränterisk! • Under 5%: Låg och bra räntekänslighet. Föreningen har en stark ekonomi i förhållande till sina lån. • 5% till 10%: Normal räntekänslighet. • Över 10%: Hög räntekänslighet. Föreningen är känslig för ränteförändringar och avgifterna kan behöva höjas mycket om räntorna stiger.
Kassaflödesanalys	Obligatorisk rapport som visar om föreningens faktiska in- och utbetalningar går ihop. Uppdelat i löpande verksamhet, investeringar och finansiering. • Formel för nyckeltal: Dela det löpande kassaflödet med föreningens totala boarea (BOA). • Minst 150–200 kr/kvm: Detta är ett generellt riktmärke för ett friskt kassaflöde i en normalfastighet. • Högre krävs vid renoveringar: Äldre hus med stora renoveringsbehov framför sig behöver ett betydligt högre kassaflöde.

Faktaruta: Tomträtt och oäkta förening

När du granskar föreningen är det två juridiska och ekonomiska faktorer du aldrig får missa:

- **Tomträttsavgäld (Markhyra):** Kontrollera alltid om föreningen äger sin egen mark. Gör de inte det, betalar de en årlig tomträttsavgäld (hyra) till kommunen. Risken med detta är att när avtalet skrivs om (ofta vart 10:e eller 20:e år) kan hyran chockhöjas. Under 2026 har vissa tomträttsavgifter i storstäderna höjts med upp till 160 procent, vilket tvingat fram extrema avgiftshöjningar för medlemmarna.
- **Äkta eller Oäkta förening:** Var även vaksam på om föreningen är "äkta" eller "oäkta". En oäkta förening (där över 40 procent av intäkterna kommer från kommersiella lokaler eller företag) innebär försämrade skatteregler: du måste skatta 25 procent på din vinst vid en framtida försäljning och du förlorar rätten till uppskov med vinstskatten.



Var hittar du fakta i underlagen?

Att läsa en årsredovisning för första gången kan kännas snårigt. Använd denna tabell som din kompass när du bläddrar i dokumenten:

Vad du letar efter	Var du hittar det i årsredovisningen / underlagen
Kommande avgiftshöjningar	Förvaltningsberättelsen: Läs avsnittet om "Framtida utveckling" eller "Väsentliga händelser". Där ska styrelsen uppge om avgiften ska höjas.
Planerade renoveringar	Förvaltningsberättelsen / Underhållsplanen: Här listas utförda och kommande renoveringar med årtal.
Föreningens faktiska sparande	Kassaflödesanalysen: Se raden för Kassaflöde från den löpande verksamheten. Dela denna summa med föreningens totala boyta (kvm) för att få sparande per kvm (bör vara minst 300–400 kr/kvm).
Lånens storlek och räntor	Noter (Noten för Långfristiga skulder eller skulder till kreditinstitut): Här ser du hur stora lånen är, vilka räntor de har och när bindningstiderna löper ut.
Markägende (Tomträtt)	Förvaltningsberättelsen / Fastighetsfakta: Här står om fastigheten är innehavd med äganderätt (friköpt) eller tomträtt, samt när tomträttsavtalet ska omförhandlas.
Belåning per kvm & Räntekänslighet	Flerårsöversikten / Nyckeltal: Här hittar du de viktigaste nyckeltalen sammanställda i tabellform.
Äkta eller oäkta förening	Verksamhetsbeskrivningen / Skattenoten: Visar en uppdelning av intäkter för att se om gränsen på 60/40 uppnås (bostäder respektive kommersiella lokaler) för att undvika oäkta status. Du kan även använda Skatteverkets e-tjänst för att kontrollera statusen.

Sharons råd:

Nöj dig inte med att bara läsa pappersarbetet. Ställ alltid den raka frågan till mäklaren (och be om skriftlig bekräftelse från styrelsen): *“Finns det beslut eller diskussioner i styrelsen om att höja månadsavgiften inom de närmsta 1–3 åren, och i så fall med hur mycket?”*



Kapitel 13: Location location location

Du kan renovera ett badrum, men du kan aldrig flytta på fastigheten. Var lägenheten ligger påverkar både priset och hur bra du kommer att trivas. En bostadsrätt med ett fantastiskt läge (t.ex. sjöutsikt, tyst innergård eller i ett extremt populärt kvarter) behåller sitt värde mycket bättre under lågkonjunkturer än en topprenoverad lägenhet i ett sämre läge. Är du lockad av en lägenhet på bästa läge får du förbereda dig på att slåss mot många budgivare, vilket kan driva upp priset långt över annonserat utgångspris.

Oavsett läge bör du alltid kontrollera:

- **Kommunikationer:** Hur ser lokaltrafiken ut? Finns det buss, tunnelbana, spårvagn eller säkra cykelvägar nära?
- **Ljud och omgivning:** Vänder fönstren mot en tungt trafikerad gata, spårvagn eller en bullrig servering? Besök gärna området vid olika tider på dygnet och öppna fönstren på visningen för att få en känsla för ljudnivån.
- **Nyttjanderätter och tillhörande utrymmen:** Ingår det ett källar- eller vindsförråd till lägenheten, och hur stort är det? Om lägenheten har en uteplats eller markplätt på bottenplan – äger föreningen marken och har du avtalad ensamnyttjanderätt? Finns det tillgång till garage eller parkering, hur lång är kön och vad är månadskostnaden?



Kapitel 14: Checklista vid visning

När du går på visning är det lätt att bli kär i stuckaturer i taket eller utsikten över takåsarna. Men kom ihåg att du köper rätten till en bostad i en hel fastighet. Du ansvarar själv för allt inuti lägenheten, medan föreningen ansvarar för husets skal, stammar och gemensamma ytor. Ta fram din inre detektiv och våga granska både lägenheten och huset som helhet!

Inuti lägenheten: Vardagsfunktion och ytskikt

- **Lådor och skåp:** Dra ut kökslådorna hela vägen. Glider de lätt eller gnisslar och fastnar de? Öppna skåpsluckor och se om gångjärnen sitter fast ordentligt. Om stommarna i köket är gamla och sneda kan det vara svårt att bara byta luckor senare.
- **Kök & VVS:** Öppna skåpet under diskbänken. Finns det läckageskydd i plast i botten? Se efter om det finns fuktfläckar eller tecken på läckage vid kopplingarna.
- **Badrum:** Badrummet är det dyraste rummet att åtgärda. Knacka försiktigt på kaklet för att höra om det låter ihåligt (bom). Spola i duschen och kontrollera att vattnet faktiskt rinner mot brunnen och inte blir stående i ett hörn. Be alltid om kvalitetsdokument/våtrumsintyg från renoveringen.
- **Golv:** Gå runt i hela lägenheten (gärna utan skor). Knakar det ovanligt mycket? Ser du stora glipor i parketten? Det kan tyda på att luftfuktigheten i lägenheten är fel eller att golvet är dåligt lagt.
- **Vitvaror:** Kolla märken och ålder. En kyl, frys eller diskmaskin håller oftast i 10–15 år. Om alla maskiner är från samma år och börjar närma sig "pensionsålder" bör du räkna med en utgift på 30 000–50 000 kr ganska snart för att byta ut dem.
- **Lukt i maskiner:** Öppna diskmaskinen och tvättmaskinen (om det finns en i lägenheten). Luktas det unket eller mögel? Det kan tyda på dålig skötsel eller problem med avloppet.
- **El:** Finns det en modern elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare? Hänger det lösa sladdar längs listerna?
- **Dörrar och fönster:** Prova att stänga och låsa ytterdörren och några fönster. Om de kärvar eller sitter snett kan det bero på dålig passform eller i värsta fall sättningar i fastigheten. (*Observera: Fönstrens utsida och ytterdörrens yttre del hör oftast till föreningens underhållsansvar, men beslag, handtag och tätningsslister inuti lägenheten är oftast ditt ansvar*).
- **Vattenlyftet:** Spola i en kran och se om det finns ordentligt tryck i vattnet. Spola samtidigt i toaletten – dör vattenstrålen i kranen helt? Det kan tyda på gamla, igensatta rör eller svagt tryck i fastighetens stamsystem.
- **Radiatorer (Element):** Ser du rostfläckar nertill på elementen eller vid kopplingarna? Det kan vara tecken på små läckage som pågått länge. Elementen och rören tillhör i regel föreningens ansvar, men läckande vatten kan skada dina golv och ytskikt.
- **Eldstad:** Om det finns en kamin eller öppen spis i lägenheten, fråga mäklaren om rökkanalen är godkänd för eldning av sotaren och om föreningen tillåter att man eldar i den. Att den ser fin ut betyder inte att den är säker att använda.

Fastigheten och gemensamma utrymmen

Be om att få titta på de gemensamma utrymmena under visningen eller direkt efteråt. De ger en direkt indikation på ordningen i föreningen:

Förråd (Källare/Vind):

- Be att få se det specifika förrådet som hör till lägenheten. Passar det för dina behov?
- Känn efter lukter. Luktar det unket eller jord i källaren kan det vara tecken på fukt i grunden eller bristande dränering.
- Kontrollera säkerheten. Finns det ordentliga galler och lås, eller är det lätt för obehöriga att ta sig in?

Tvättstuga:

- Är tvättstugan ren och välskött, eller möts du av damm, smuts och trasiga maskiner?
- Hur medlemmarna tar hand om tvättstugan speglar ofta boendekulturen i huset.
- Kolla åldern på tvättmaskiner och torktumlare. Gamla maskiner innebär att föreningen snart kan behöva ta en investering för att köpa nya.

Soprum & Källsortering:

- Hur hanteras avfallet? Finns det bra källsortering eller svämmas kärnen över? Välfungerande sopsortering håller nere föreningens kommunala renhållningsavgifter.

Cykelförråd & Barnvagnsrum:

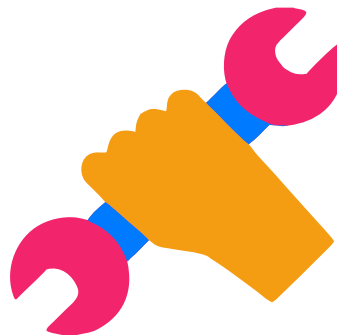
- Finns det plats för din cykel eller barnvagn, eller är utrymmena överfulla med kvarglömda saker? Är det enkelt att rulla in och ut utan höga trappsteg?

Trapphus & Entré:

- Är trapphuset välunderhållet och rent? Flagnande färg, trasiga lampor eller slitna portar kan vara tecken på att styrelsen skjuter upp löpande underhåll.

Utemiljö & Innergård:

- Finns det en fungerande och trevlig innergård med utemöbler, grillplats eller lekplats för barnen? Är växtlighet och plattläggning skötta?



Sharons tips inför visningen: Skäms inte för att be mäklaren låsa upp till källaren, förrådet eller tvättstugan! Om du bara kikar på den piffade lägenheten missar du halva bilden. En förening som har rena, trygga och välordnade gemensamma utrymmen har oftast också en styrelse med god ordning på sin ekonomi



Del 3: Affären och juridiken

Denna del skiftar fokus till avtal, juridik och formella regler för att göra ditt bostadsköp till en trygg och bindande affär. Vi guidar dig steg för steg genom allt från budgivningsstrategi och överlåtelseavtal till handpenning, medlemskapsprövning och tillträdesdag. Målet är att du ska känna dig helt trygg med varje rad du signerar och varje beslut du tar.

Kapitel 15: Budgivningen

När du har hittat drömlägenheten och analyserat både bostaden och föreningens ekonomi är det dags för budgivningen. Det är ofta den mest nervösa delen av bostadsrättsköpet, men om du vet hur det går till blir det lättare att behålla lugnet.

Innan du lägger första budet

- **Lånelöftet är klart:** Du måste veta exakt hur högt du får gå. Kontakta din bank och se till att ditt lånelöfte är avstämt mot just den här bostadsrättsföreningen och dess specifika månadsavgift. Kom ihåg att en hög månadsavgift kan sänka ditt maximala låneutrymme hos banken.
- **Bestäm ditt tak:** Det är lätt att ryckas med när buden trillar in. Bestäm dig för en absolut maxgräns innan du börjar, så att du inte köper en dyrare bostadsrätt än du faktiskt har råd med.

Hur går det till rent praktiskt?

De flesta budgivningar i Sverige är öppna, vilket innebär att alla ser vad de andra bjuder.

- **Första budet:** Oftast börjar någon på utgångspriset, men man kan börja både lägre och högre.
- **SMS och webb:** Det vanligaste är att budgivningen sker via SMS. Du får ett meddelande så fort någon annan har lagt ett bud, och du svarar med ditt nya bud direkt till mäklaren.
- **Budgivare 1, 2 och 3:** På mäklarens hemsida kan man följa buden live. Där ser man oftast inte namnen, utan bara budgivarnas nummer.

Olika sätt att buda

Även om SMS-budgivning är vanligast, kan säljaren välja andra vägar:

- **Sluten budgivning:** Alla lämnar sitt högsta bud i ett stängt kuvert eller mejl. Ingen vet vad de andra bjuder och säljaren öppnar alla samtidigt.
- **Dolda bud:** Ibland lägger någon ett bud och kräver att mäklaren inte får berätta om summan för de andra budgivarna. Det används ofta för att försöka stressa fram en snabb affär (t.ex. köp före visning)

Viktiga regler under budgivningen

Det är viktigt att komma ihåg att budgivningen i Sverige är ganska fri, men det finns några fasta regler:

- **Bud är inte bindande:** Du kan ångra ett bud när som helst fram till att du skriver på köpekontraktet (överlåtelseavtalet). Det kostar inget att hoppa av.
- **Säljaren bestämmer allt:** Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa. De måste inte välja den som bjuder mest. De kan välja den som kan flytta in snabbt eller den som känns mest pålitlig.
- **Mäklaren måste visa allt:** Mäklaren är skyldig att framföra alla bud till säljaren, även om budet kommer in efter att budgivningen egentligen är "slut". Det är först när pennan nuddar pappret vid kontraktsskrivningen som allt är helt klart.

Dina och de andras rättigheter

För att allt ska gå rätt till finns det lagar som skyddar både köpare och säljare:

- **Rätt att veta (Under tiden):** Du har rätt att få veta av mäklaren om det finns andra bud och om det finns några speciella villkor kopplade till dem, t.ex. önskat tillträdesdatum eller att köparens nuvarande bostad ska bli såld först.
- **Budlistan (Efteråt):** När kontraktet är påskrivet har du som köpare rätt att få en lista med namn och telefonnummer till alla andra som har budat. Det är din trygghet för att se att det inte har funnits några "låtsas-budgivare" som bara ville pressa upp priset.

Obs! De som förlorade budgivningen har inte rätt att se den här listan.

Strategier i budgivningen

Budgivning handlar till stor del om psykologi. Hur och när du lägger dina bud kan påverka hur de andra budgivarna agerar och hur säljaren ser på dig som köpare. Det finns ingen strategi som garanterar vinst, men det hjälper att ha en plan för hur du ska agera när det drar igång.

Här är tre vanliga sätt att närma sig en budgivning:

- **Vänta-och-se:** Vissa väljer att ligga lågt i början och väntar tills budgivningen nästan ser ut att vara klar innan de kliver in med sitt första bud. Tanken är att inte "trötta ut" sin egen plånbok för tidigt och istället överraska när de andra tror att de har vunnit.
- **Chock-bud:** Genom att höja med en ovanligt stor summa direkt (istället för att följa med i småsteg) kan du signalera styrka. Målet är att skrämma bort andra budgivare som kanske tappar hoppet när priset hoppar upp snabbt.
- **Snabb affär:** Detta kallas ofta för att "köpa innan visning". Genom att erbjuda säljaren ett bra pris direkt, mot att de tar bort annonsen från Hemnet och ställer in visningarna, slipper du budgivningsstressen helt. Men kom ihåg att du då behöver ha förhandsbesked och godkännande från banken gällande föreningens ekonomi väldigt snabbt.

Sharons tips: Oavsett vilken strategi du väljer, så vinner du aldrig på att vara aggressiv mot mäklaren. Håll en god ton – mäklaren är den som för din talan inför säljaren!



Kapitel 16: Bankens bedömning av bostadsrätten

När säljaren har accepterat ditt bud ska kontraktet skrivas. Men det är viktigt att du inte gör någonting förrän banken har godkänt just den bostadsrättsföreningen. Ditt allmänna lånelöfte är inte en garanti för att de lånar ut pengar till en svajig förening.

***Tips!** Nu ska ditt lånelöfte omvandlas till ett skarpt lån. Innan du kontaktar banken är det viktigt att känna till att du inte måste teckna lån med samma bank som gav dig lånelöfte. Eftersom bolån ofta handlar om flera miljoner kronor, är det klokt att jämföra flera banker. Använd gärna en jämförelsetjänst för att jämföra räntor utan att riskera att din kreditvärdighet påverkas negativt av flera kreditupplysningar.*

Bankens sista granskning

Innan du sätter din namnteckning på överlåtelseavtalet måste du kontakta din bankhandläggare för att omvandla ditt lånelöfte till ett godkänt bolån. Ditt allmänna lånelöfte gäller nämligen bara dig personligen – banken måste också godkänna den specifika bostadsrättsföreningen. Banken gör därför en noggrann, tvådelad kontroll av både dig och föreningen.

Din ekonomi – Har något förändrats?

Banken vill säkerställa att din betalningsförmåga är lika god som när du fick lånelöftet:

- **Inkomst och anställning:** De kontrollerar att du fortfarande har kvar din anställning och att inga stora försvårande förändringar har skett i din inkomst.
- **Nya krediter:** De ser efter så att du inte har tagit nya stora lån eller delbetalningar (t.ex. för en bil, renovering eller nya möbler) som påverkar din kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP).
- **Dokumentation:** Banken går igenom att alla underlag, som färskt arbetsgivarintyg och de senaste lönespecifikationerna, är inskickade och aktuella.

Föreningens ekonomi

Ofta skickar mäklaren över handlingar direkt till banken i samband med att köpbeskedet närmar sig, men det är bra för dig att veta vad som krävs för att säkerställa bankens godkännande. Banken vill säkerställa tre helt avgörande saker innan de betalar ut lånet:

- **Säkerhetens värde:** Att lägenheten faktiskt är värd köpeskillingen och att marknadsvärdet inte riskerar att falla drastiskt på grund av att föreningen missköts.
- **Din framtida betalningsförmåg:** Om föreningen tvingas höja månadsavgiften med 20–40 % för att täcka sina egna räntekostnader drar det ner ditt utrymme i KALP-kalkylen. Banken vill veta att du klarar av både dina egna bolån och föreningens avgifter.
- **Föreningens långsiktiga överlevnad:** Att föreningen inte hamnar i obestånd eller i värsta fall konkurs. Om en bostadsrättsförening går i konkurs omvandlas lägenheterna till hyresrätter, vilket innebär att din bostadsrättsskyldighet – och bankens säkerhet för lånet – upphör att existera.

Vilka dokument vill banken ha?

- 1. Föreningens senaste årsredovisning:** Det absolut viktigaste dokumentet. Banken vill granska det senaste årets (och ibland de senaste två årens) finansiella resultat och kassaflöde.
- 2. Stadgar:** Föreningens regelverk som visar regler för medlemskap, andelstal, underhållsansvar och andrahandsuthyrning.
- 3. Ekonomisk plan (vid nyproduktion eller nybildning):** Om huset är helt nybyggt eller nyligen ombildats finns ingen tidigare årsredovisning. Då granskar banken istället den kalkylerade ekonomiska planen.
- 4. Mäklarinformation / Utdrag ur lägenhetsregistret:** Bekräftar vem som äger lägenheten, månadsavgiften, andelstalet samt säkerställer att bostaden inte redan är pantsatt utöver det kända köpet.
- 5. Energideklaration:** Krävs ofta om du vill ansöka om ett så kallat "grönt bolån" som kan ge extra ränterabatt om fastigheten har hög energiklass (A eller B).

Vad tittar banken på i dokumenten?

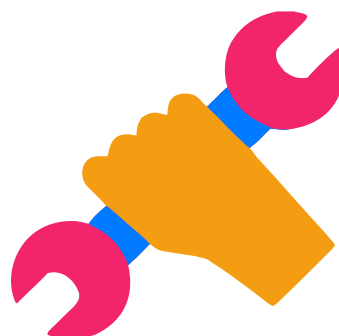
Bankens kredithandläggare granskar framför allt föreningens finansiella nyckeltal och strukturella förutsättningar:

- **Belåning per kvadratmeter (kr/kvm):** Hur stora skulder föreningen har i förhållande till fastighetens totala yta.
- **Räntekänslighet och lånens bindningstider:** Hur stora lån har föreningen och när ska de förhandlas om? Om stora lån ska läggas om från låga till högre räntor kan det tvinga fram avsevärda avgiftshöjningar.

- **Kassaflöde och resultat:** Med de skärpta kraven på årsredovisningar granskar banken föreningens kassaflöde för att se att pengarna faktiskt räcker till löpande drift, underhåll och räntebetalningar utan att föreningen går med förlust.
- **Framtida underhållsbehov:** Om föreningen står inför stora, kostsamma renoveringar (t.ex. stambyte eller takbyte) utan att ha tillräckliga sparade medel eller utrymme för nya lån.
- **Tomträtt vs. Friköpt mark:** Äger föreningen marken, eller hyr de den av kommunen via tomträtt? Om tomträttsavgälden ska omförhandlas i närtid finns risk för kraftigt höjda markhyror.
- **Äkta eller oäkta förening:** Om för stor del av intäkterna kommer från kommersiella lokaler kan föreningen klassas som oäkta, vilket påverkar skatteregler och vinstbeskattning.

Skriv aldrig på utan godkännande!

Om du skriver under avtalet innan banken gett sitt definitiva ja till föreningen hamnar du i en mycket farlig sits. Skulle banken neka utbetalning står du med ett juridiskt bindande kontrakt utan finansiering, vilket innebär avtalsbrott och kan leda till att du blir skadeståndsskyldig gentemot säljaren.



Kapitel 17: Kontraktsskrivningen och handpenning

Mötet mellan köpare och säljare sker i regel på mäklarens kontor eller signeras digitalt med BankID. Vid köp av bostadsrätt kallas köpekontraktet för överlåtelseavtal.

Under mötet går ni igenom avtalets alla punkter:

- **Pris och tillträdesdatum:** Slutgiltig köpeskilling samt datum då du får nycklarna och tar över bostaden.
- **Svävarvillkor om medlemskap:** Alla överlåtelseavtal för bostadsrätter är enligt lag villkorade av att du beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen nekar dig medlemskap återgår köpet och du får dina pengar tillbaka.
- **Övriga klausuler:** Om ni kommit överens om särskilda villkor – till exempel att köpet är beroende av att du får din nuvarande bostad såld, eller en besiktningssklausul om du vill göra en lägenhetsbesiktning – ska dessa skrivas in tydligt i avtalet.

Handpenningen

När överlåtelseavtalet är signerat är det dags att överföra handpenningen.

- **Hur mycket?** Handpenningen är nästan alltid 10 % av köpeskillingen (det slutgiltiga totalpriset). Om du köper en bostadsrätt för 3 000 000 kr innebär det 300 000 kr.
- **När betalas den?** Normalt inom 7–10 dagar efter kontraktsskrivningen.

- **Varifrån?** Dessa pengar tas från dina egna sparade medel (kontantinsatsen). Om dina pengar är låsta i din nuvarande bostad kan banken i de flesta fall hjälpa till med ett tillfälligt "handpenningslån".
- **Var hamnar pengarna?** Handpenningen betalas aldrig direkt till säljaren, utan sätts in på mäklarens låsta klientmedelskonto. Mäklaren håller pengarna säkrade tills alla villkor i kontraktet (som beviljat medlemskap eller godkänd besiktning) är uppfyllda.

Så hanteras dina pengar om medlemskapet nekas av styrelsen

Om styrelsen skulle besluta att avslå din ansökan om medlemskap faller köpeavtalet automatiskt. Affären återgår då i sin helhet, vilket innebär att alla ekonomiska prestationer ska återställas.

Räkneexempel:

Du vinner en budgivning på en lägenhet för 3 000 000 kr och skriver på överlåtelseavtalet. Enligt avtalet betalar du 10 % i handpenning (300 000 kr) till mäklarens spärrade klientmedelskonto inom sju dagar.

Om styrelsen tre veckor senare nekar ditt medlemskap rivs avtalet upp. Mäklaren betalar då tillbaka hela din handpenning på 300 000 kr till ditt bankkonto. Säljaren står kvar som ägare till lägenheten och har ingen rätt att kräva dig på skadestånd.

När kan föreningen faktiskt neka medlemskap?

Eftersom banken redan har granskat och godkänt din ekonomi handlar ett avslag från föreningen i praktiken nästan alltid om formella krav i deras stadgar. De vanligaste orsakerna är:

- **Ägarfördelning:** Du köper tillsammans med t.ex. en förälder, men föreningen kräver att den som faktiskt ska bo i lägenheten äger en viss minsta andel (ofta minst 10–50 %).
- **Avsikt att inte bo där:** Föreningen misstänker att du köper för att hyra ut i andra hand (spekulation) eller att ett företag står som köpare när stadgarna kräver att ägaren är en privatperson.
- **Särskilda villkor:** Bostaden är ett åldersanpassat boende (t.ex. seniorboende 55+) och köparen uppfyller inte ålderskravet.

Handpenningslån och bryggglån

Om din kontantinsats är låst i din nuvarande bostad som du än så länge inte fått utbetald vinst för, kan banken hjälpa dig med två tillfälliga finansieringslösningar:

- **Handpenningslån:** Ett kortfristigt lån utan säkerhet som täcker handpenningen på 10 % fram tills din gamla bostad är slutbetald.
- **Bryggglån (Överbrygningslån):** Ett tillfälligt lån som överbryggar klyftan om du tillträder din nya bostadsrätt innan du fått pengarna från försäljningen av ditt gamla hem. Under tiden du äger båda bostäderna, betalar du även ränta för båda. Det blir en extra utgift, men eftersom det är under en så kort tid brukar det inte handla om jättestora summor. Räntan för bryggglånet drar banken av vinsten, när den gamla bostaden blir såld.

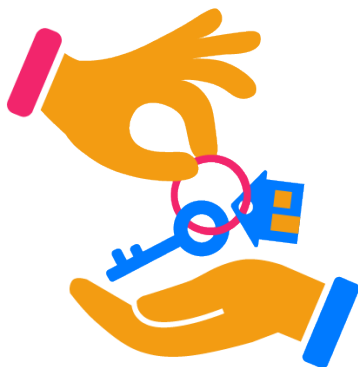
Tänk på: Banken kräver oftast att du har ett påskrivet kontrakt på din gamla bostad för att bevilja dessa lån.

Viktigt att tänka på vid kontraktsskrivningen

- **Fel i bostadsrätt ("Dolda fel"):** Till skillnad från ett husköp (där säljaren har ansvar i 10 år enligt Jordabalken) gäller Köplagen vid köp av bostadsrätt. Det innebär att säljaren bara ansvarar för dolda fel i 2 år. Eftersom föreningen ansvarar för husets skal och stammar handlar fel i lägenheten oftast om dolda fuktskador bakom tätskikt i badrum eller felaktiga elinstallationer. Här gäller det att noga förhöra sig om och skriva ner i kontraktet om det finns fackmannamässiga intyg eller utfästelser. Utan detta blir det väldigt svårt att få rätt i domstolprocess, så utgå alltid från att du köper lägenheten i befintligt skick.
- **Städning, utrustning och förråd:** I överlåtelseavtalet står det vad som ska ingå i köpet (t.ex. hatthylla, persienner, garderober och vitvaror). Säkerställ också att det står angivet vilket specifikt källar- eller vindsförråd som hör till lägenheten. Avtalet kräver även att både lägenheten och förrådet ska vara ordentligt flyttstädade vid tillträdet.
- **Bindande avtal:** När du väl har skrivit på överlåtelseavtalet är köpet juridiskt bindande. Du kan inte ångra dig eller frånträda avtalet efter att pennan har nuddat papperet. Om du skulle hoppa av köpet utan att ha stöd av en specifik klausul (t.ex. en besiktningsklausul) gör du dig skyldig till avtalsbrott och blir med största sannolikhet skadeståndsskyldig gentemot säljaren.

Checklista vid kontraktsskrivningen:

- **Ta det lugnt:** Läs igenom varje sida i lugn och ro. Be mäklaren förklara juridiska begrepp du känner dig osäker på.
- **Säkra bankens bekräftelse:** Skriv bara under när banken har godkänt både din kreditvärdighet och föreningens årsredovisning
- **Kontrollera tillbehör:** Säkerställ att det framgår vad som ingår i köpet (t.ex. hatthylla, extra garderober eller vitvaror).



Kapitel 18: Undersökningsplikten i en bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt gäller Köplagen (eftersom en bostadsrätt juridiskt sett räknas som lös egendom, till skillnad från ett hus som regleras av Jordabalken). Du kan inte klaga på säljaren i efterhand för fel som du borde ha upptäckt vid din undersökning – detta kallas för din undersökningsplikt.

När du köper en bostadsrätt omfattar din undersökningsplikt allt det som ligger inom ditt framtida underhållsansvar (det vill säga lägenhetens insida). Du behöver inte undersöka husets grund, vind eller yttertak – det är föreningens ansvar – men du måste noggrant undersöka allt som är åtkomligt med ögon, näsa och känsel inuti lägenheten.

Undersökningens omfattning i en bostadsrätt

Som vi gick igenom under visningsavsnittet finns det mycket du kan kontrollera med ögon och händer på plats (som kranar, fönsterbågar, eluttag och ventilation). När du fullgör din juridiska undersökningsplikt handlar det dock i lika hög grad om att kräva in skriftlig dokumentation på att renoveringar och installationer är fackmannamässigt utförda.

Be alltid mäklaren eller säljaren om följande underlag:

- **Våtrumsintyg och kvalitetsdokument (BKR/GVK):** Om badrummet eller tvättstugan är renoverad bör du alltid be om kvalitetsdokumentet. Det är ditt kvitto på att tätskikt och fuktspärrar utförts enligt gällande branschregler. Saknas intyg finns det stor risk att försäkringsbolaget vägrar ersätta en framtida fuktskada, vilket innebär att din finansiella risk ökar avsevärt.
- **Elintyg och kvitton på elarbeten:** Större elinstallationer får endast utföras av auktoriserade elinstallatörer. Om lägenheten har ny elcentral, uppvärmda golv eller infällda spotlights bör du be om kvitto eller intyg på att en certifierad elfirma har gjort jobbet. "Hemmasnickrad" el utgör en allvarlig brandfara och täcks i regel inte av hemförsäkringen.
- **Styrelsens godkännande för ombyggnationer:** Om säljaren har slagit ihop rum, rivit en vägg eller flyttat VVS/ventilation (t.ex. flyttat köket), ska du begära att få se styrelsens skriftliga godkännande. Om en tidigare ägare har gjort ingrepp i bärande väggar eller stammar utan tillstånd kan du som ny ägare tvingas återställa lägenheten på egen bekostnad.
- **Kvitton och garantisedlar:** Se till att få med kvitton på nyare vitvaror, köksutrustning eller fasta installationer. Det ger dig bevis på utrustningens faktiska ålder samt möjlighet att ta över eventuella kvarvarande garantier.



Vanliga fel vid olika huskonstruktioner

Byggnadsperiod	Vanliga konstruktioner i lägenheten	Specifika riskfaktorer att undersöka
Före 1930 (Sekelskifte)	Brädgolv/ytskikt, gammal kulo-el, självdragsventilation.	Gammal ojordad el (kulo-ledningar), fuktskador i badrummets ytskikt/tätskikt, motordrivna köksfläktar felaktigt inkopplade till självdragskanal.
1930–1955 (Funkis)	Platsbyggda kök/badrum, äldre proppskåp/elcentral.	Elcentral med porslinssäkringar som saknar jordfelsbrytare, utslitna tätskikt i badrum, bristfälliga röranslutningar under diskbänk.
1960–1975 (Miljonprogrammet)	Plastmattor i våtrum, mekanisk frånluft (F-system).	Plastmattor och tätskikt i badrum som passerat sin tekniska livslängd, saknade tilluftsventiler, felaktiga egenreoveringar av kök.
1975–1990	Äldre elgolvvärme i badrum, diskmaskinsinstallationer.	Trasig eller utsliten elgolvvärme, brister i tätskikt, dolda fuktskador bakom diskmaskiner utan droppskydd.
1990–idag	Moderna tätskikt, inbyggda spölcisterner, tilluftsventiler vid fönster.	Badrum reoverade av lekmän utan våtrumsintyg, inbyggda toalettöcisterner som saknar skvallerrör för läckageindikering.



Behöver man anlita en egen besiktningsman för bostadsrätt?

Vid ett husköp anlitar nästan 100 % av köparna en besiktningsman för en fullständig överlåtelsebesiktning. Vid köp av bostadsrätt är det inte lika vanligt, men det kan vara en mycket billig försäkring i vissa lägen.

En professionell besiktning eller fackmannagranskning är särskilt viktig om:

- **Badrummet saknar våtrumsintyg:** Om badrummet är nyrenoverat men säljaren inte kan visa papper på att det utförts fackmannamässigt, bör en certifierad besiktningsman göra en fuktmätning.
- **Elinstallationerna ser hemmagjorda ut:** Om det saknas jordfelsbrytare eller om elledningar dragits osnyggt/osäkert.
- **Lägenheten ligger högst upp eller i sutteräng/markplan:** Högst upp finns risk för läckage från yttertaket (som kan skada din lägenhet), och i markplan finns risk för markfukt om dräneringen utanför är bristfällig.

Kom ihåg: Om säljaren har anlitat en besiktningsman eller visar upp ett protokoll – läs det noga, men kom ihåg att besiktningsmannen jobbade på uppdrag av säljaren. Genom att själv granska lägenheten noggrant (eller ta hjälp av en egen expert) säkrar du att dina intressen är i fokus!





Del 4: Inflytt och framtid

I denna sista del går vi igenom allt du behöver veta kring tillträdesdagen, säljarens ansvar och viktiga avtal. Du får även full koll på de nya reglerna för andrahandsuthyrning och inneboende. Målet är att du ska få en smidig start i ditt nya hem och kunskapen du behöver för att förvalta ditt boende framåt.

Kapitel 19: Tillträdesdagen

Efter veckor eller månader av väntan är det äntligen dags. Tillträdesdagen är den dag då du betalar de sista pengarna, skriver under de sista pappren och officiellt blir ägare till bostadsrätten. Idag sker detta möte oftast digitalt via mäklaren och bankerna, men ibland ses man fortfarande på mäklarens kontor.

Vad är det man signerar?

Det är framför allt ett huvuddokument som hanteras denna dag:

Likvidavräkningen (Kvittot på affären). Detta är en sammanställning av alla pengar. Här ser man köpeskillingen minus den handpenning du redan har betalat. Man reglerar även förskottsbetalda kostnader – framför allt månadsavgiften till föreningen. Om säljaren har betalat avgiften för hela månaden avräknas den del som gäller för dagarna från och med tillträdesdagen, så att säljaren får tillbaka pengarna för den tid du bor där. När du skriver under denna godkänner du att banken för över pengarna till säljaren.

Ditt officiella ägarbevis är ditt påskrivna *överlåtelseavtal* i kombination med att du registrerats som ägare i föreningens *lägenhetsregister*.



Steg för steg – så går det till

- 1. Genomgång:** Mäklaren går igenom likvidavräkningen så att både du och säljaren ser att alla summor och regleringen av månadsavgiften stämmer.
- 2. Betalning:** Din bank kontaktas och för över slutlikviden till säljarens bank. Säljarens befintliga bolån på lägenheten löses in och resten av pengarna förs över till säljarens konto.
- 3. Signering:** När banken bekräftar att pengarna är framme signeras likvidavräkningen. Mäklaren eller banken meddelar därefter bostadsrättsföreningens förvaltare att överlåtelsen är slutgiltigt genomförd.
- 4. Nyckelutdelning:** Du får äntligen nycklarna, blippar, tvättstugebrickor och eventuella garageöppnare till ditt nya hem!

Säljarens sista ansvar

Säljaren ansvarar för att lägenheten är i samma skick som vid visningen och kontraktsskrivningen.

- **Flyttstädning:** Ska följa Mäklarsamfundets standard. Det innebär totalrengöring bakom spis och kyl/frys, avkalkning i badrum, rengöring av köksfläkt och filter samt putsning av fönstrens alla sidor.
- **Tömda förråd och tillbehör:** Säljaren ska ha tömt och städat alla tillhörande utrymmen (källar- och vindsförråd) samt lämnat kvar alla tillbehör som ingår i köpet (t.ex. hatthylla, garderober, persienner och instruktionsböcker för vitvaror).

Glöm inte detta på tillträdesdagen

- **Försäkring:** Din hemförsäkring med bostadsrättstillägg måste börja gälla precis i dag. *Tips: Kontrollera om din bostadsrättsförening har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar – om de har det behöver du bara en vanlig hemförsäkring.*
- **Bredband, TV och praktisk info:** Säkerställ att du får portkod samt information om hur bredband, kabel-TV och eventuell garage-/parkeringsplats aktiveras eller förs över på dig.
- **Elavtal:** Se till att du har tecknat ett elnäts- och elhandelsavtal från och med tillträdesdagen. Om föreningen tillämpar IMD (individuell mätning och debitering) för el eller varmvatten sköts avläsningen oftast automatiskt via förvaltaren, men det är alltid bra att stämma av.

Grattis!

När mötet är slut, likvidavräkningen är signerad och du har nycklarna i handen är du officiellt bostadsrättsinnehavare. Nu börjar det roliga – att flytta in och göra lägenheten till ditt nya hem!



Kapitel 20: Uthyrning i andra hand och inneboende

Oavsett om du funderar på att köpa lägenheten som en framtida investering eller planerar att studera på annan ort, har regelverket kring uthyrning av bostadsrätt blivit betydligt mer flexibelt genom de lagändringar som trädde i kraft den 1 juli 2026.

Andrahandsupplåtelse

Att hyra ut i andra hand innebär att du överlämnar hela nyttjanderätten till någon annan som bor där självständigt.

- **Skriftligt tillstånd krävs:** Du måste alltid ha styrelsens skriftliga godkännande innan hyresgästen flyttar in.
- **Giltiga skäl (“Beaktansvärda skäl”):** Du kan inte hyra ut hur som helst eller enbart i spekulationssyfte. Styrelsen godkänner i regel uthyrning om du har giltiga skäl, såsom:
 - Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
 - Längre utlandsvistelse eller sjukdom.
 - “Prova på”-samboende med en partner.
 - Svårigheter att få lägenheten såld under en svag bostadsmarknad.
- **Tidsbegränsat:** Tillstånd ges alltid för en viss tid. Med lagändringarna från juli 2026 är det dock enklare att få tillstånd för längre sammanhängande perioder – upp till två år som standardtillstånd vid giltiga skäl.
- **Friare hyressättning:** Du har rätt att tillämpa privatuthyrningslagens regler för upp till två lägenheter samtidigt. Det ger dig utrymme att sätta en mer marknadsmässig hyra, så länge den inte blir orimligt hög (Hyresnämnden har kvar sitt skydd mot ockerhyror).

- **Avgift för andrahandsupplåtelse:** Föreningen har rätt att ta ut en administrativ avgift om det står angivet i stadgarna (högst 10 % av ett prisbasbelopp per år).

Inneboende vs. Andrahandsupplåtelse

Det är stor skillnad på om du hyr ut hela lägenheten eller bara ett rum:

- **Inneboende (Kräver inte tillstånd):** Om du själv bor kvar i lägenheten och hyr ut ett sovrum till en kompis eller student räknas det som att ha en inneboende. Du behöver inte söka tillstånd från styrelsen för detta.
- **Andrahandsupplåtelse (Kräver tillstånd):** Om du flyttar ut helt och överlämnar lägenheten till hyresgästen – även om du sparar ett låst förråd för dig själv – räknas det juridiskt som andrahandsupplåtelse och kräver styrelsens godkännande.

Om föreningen säger nej

Om du hyr ut i andra hand utan styrelsens godkännande gör du dig skyldig till olovlig andrahandsupplåtelse. Det kan leda till att du blir uppsagd och förverkar nyttjanderätten till din lägenhet, vilket innebär att föreningen kan tvinga dig att sälja den.

Om styrelsen avslår din ansökan trots att du anser att du har giltiga skäl och att uthyrningen följer reglerna, kan du överklaga beslutet till Hyresnämnden. Om nämnden bedömer att dina skäl väger tyngre än föreningens invändningar får du tillstånd ändå.

Budgetmall

1. Inkomster (Netto per månad)

Fyll i vad som faktiskt landar på kontot efter skatt

Inkomstkälla	Person A	Person B	Totalt
Lön efter skatt	kr	kr	kr
Barnbidrag	kr	kr	kr
Studiestöd (CSN)	kr	kr	kr
Övriga ersättningar	kr	kr	kr
Summa inkomster			kr



2. Boendekostnader (Huset)

Utgiftspost	Kostnad per månad	Notering
Avgift till förening	kr	
Driftkostnader		
El	kr	
Vatten	kr	vid individuell mätning och debitering
Bostadsrättsförsäkring	kr	
Löpande underhåll (Buffert)	kr	
Lån		
Ränta (Brutto)	kr	(Skuld x Räntesats) / 12.
Amortering	kr	1% eller 2 %.
Summa boende	kr	

3. Fordon och Transport

Glöm inte de “osynliga” kostnaderna som däck och värdeminskning.

Utgiftspost	Kostnad per månad
Drivmedel / El-laddning	kr
Försäkring och skatt	kr
Service och reparationer	kr
Parkering	kr
Billån (Ränta + Amortering)	kr
Övriga transporter (buss, tåg, elscoter, Uber osv)	kr
Summa transport	kr

4. Övriga fasta kostnader

Utgiftspost	Kostnad per månad
Mobil och internet	kr
Streaming och medier	kr
Barnomsorg	kr
Fackavgift och A-kassa	kr
Övriga lån och krediter (t.ex. CSN, kreditkort, privatlån)	kr
Gym och hobbies	kr
Summa fasta	kr

5. Levnadskostnader (Rörliga)

Här kan du ta stöd av Konsumentverkets schabloner för 2026 om du är osäker.

Utgiftspost	Kostnad per månad
Livsmedel (Mat och utelunch)	-kr
Hygien och förbrukningsvaror	-kr
Kläder och skor	-kr
Fritid och socialt	-kr
Summa rörliga	-kr
Summering	
Totala inkomster	+kr
Sparande varje månad	-kr
Totala utgifter (Boende + bil + Fasta + Rörliga)	-kr
Kvar att leva på (KALP)	=kr



Lendo.se

Denna guide är framtagen av Sharon Lavie, sparekonom på Lendo.
Du hittar fler tips och nyheter om privatekonomi på lendo.se/lanebloggen