



Törnrosvägen 18

Hägersten, Stockholm · Brf Körsbärslunden · 3 rum, 72 kvm · anpassad för dig som köper din första bostad

Primärkällor: Brf Körsbärslundens årsredovisning 2025 · Hemnet slutpriser Törnrosvägen 14 & 22 (jan-apr 2026) · Booli marknads- och objektdata Hägersten · mäklarens objektbeskrivning. Rapport upprättad september 2026. **Exemplrapport** – objektet, föreningen och kunden är fiktiva; i en riktig rapport verifieras varje siffra mot ditt objekts källor, med sidhänvisningar.

UTGÅNGSPRIS

3 995 000 kr

55 486 kr per kvm

BOAREA

72 m²

3 rum, våning 3 av 6
(hiss). Balkong i sydväst

MÅNADSAVGIFT

4 120 kr

Värme och vatten ingår.
Höjning +8 % aviserad
2027

BYGGÅR

1962

Energiklass D · Brf
Körsbärslunden

1. SNABBEDÖMNING

STYRKOR

- **Efterfrågat område.** Treor i den här delen av Hägersten säljs på några veckor, ofta med budgivning — grannen i huset gick 8 % över utropspris i våras. Lätt att sälja vidare.
- **Föreningen sparar ordentligt.** 260 kr per kvm och år läggs undan till underhåll — över SBAB:s riktvärde 250. Det är så en förening bygger buffert inför stora projekt.
- **Stark balansräkning idag.** Soliditet 62 % och en kassa på 4,2 miljoner kr. Föreningen går inte in i stamreoveringen med tomma fickor.
- **Bra lägenhet i sig:** genomgående 3:a på våning 3 av 6 med hiss, balkong i sydväst och kök från 2021.
- **Stamreoveringen är beslutad — inte en överraskning.** Beslut på stämman, kostnad bedömd, start planerad 2028. En känd, kvantifierbar kostnad är bättre än en som lurar i det tysta.

RISKER

- **Stamreoveringen 2028 — din fråga.** Bedömd kostnad 13–15 miljoner kr. Den betalas med kassan och nya lån, vilket pressar avgiften uppåt (räkneexempel på sida 4).
- **Lånen växer.** Idag 5 410 kr/kvm (under SBAB:s riktvärde 6 000), men efter projektet cirka 7 500 kr/kvm — fortfarande under håll-koll-gränsen 10 000, men marginalen krymper.
- **Avgiften är på väg upp.** +8 % är redan aviserat till 2027 (cirka 4 450 kr/mån), och nya lån efter reoveringen kan lägga på i storleksordningen 400–500 kr/mån till.
- **Ränterisk i närtid:** 12,6 av 28,4 miljoner kr i lån hade villkorsändring inom ett år per 31 dec 2025 — vilken ränta de landade på avgör en del av avgiftstrycket.
- **Inga hyresintäkter som dämpar.** Föreningen (78 lägenheter) äger inga lokaler — alla kostnadsökningar bärs av medlemmarna själva.

Genomgående 3:a på 72 kvm i Brf Körsbärslunden, ett hus från 1962 i efterfrågade Hägersten. Lägenheten och läget är starka och föreningens grund är sund: hög soliditet, bra sparande och kassa. Den verkliga frågan är den du själv ställde — stamreoveringen 2028. Den är beslutad och kostnadsbedömd (13–15 mkr), vilket gör den till en känd kostnad snarare än en dold risk: räkna med högre avgift, men också med ett hus som är åtgärdat för decennier framåt. Troligt slutpris: 4 000 000–4 200 000 kr. Maxbud 4 200 000 kr — strax under vad grannen med redan högre våning fick, inte högre.



2. PRISANALYS

Är priset rimligt?

DATA

Utgångspriset är **55 486 kr per kvm** (3 995 000 kr / 72 kvm). I samma hus såldes 14:an (71 kvm, vån 4) i april 2026 för **58 451 kr/kvm**, medan 22:an (74 kvm, bottenvåning) gick i januari för **51 486 kr/kvm**.

Källa: I en riktig rapport: Hemnet slutpriser + Booli, dubbelverifierade (adress, datum, pris, storlek, våning)

Marknaden i området går snabbt: ★ 14:an såldes **8 % över utropspris** efter en veckas budgivning. Bottenvåningen 22:an gick däremot i princip på utrop.

Källa: I en riktig rapport: Hemnet budhistorik + Booli marknadsdata för området

VAD DET BETYDER

"Kr per kvm" = priset delat på storleken, så olika stora lägenheter kan jämföras rättvist. Vår lägenhet (våning 3) bör hamna **mellan grannarna** — närmare 14:an än bottenvåningen.

Budgivning är normalfallet för bra treor här — men våningsplanet styr: bottenvåningar får sällan samma konkurrens. Det är därför vi alltid tar med våning i jämförelsen.

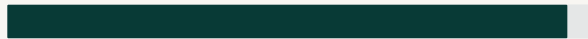
PÅVERKAN PÅ BOSTADEN

Det pekar mot ett marknadsvärde på **cirka 4,0–4,2 miljoner kr**. Utgångspriset är alltså satt något under det troliga slutpriset — vanligt i budgivningsområden.

Räkna med budgivning. Bestäm ditt tak **innan** visningen och håll det — låt inte tempot i budgivningen sätta din gräns.

PRIS PER KVM — DEN HÄR LÄGENHETEN VS SÅLDA I SAMMA HUS

Törnrosvägen 18, 72 kvm, vån 3 (utgångspris) – referens



55 486

★ Törnrosvägen 14, 71 kvm 3:a, vån 4 (apr 2026)



58 451

Törnrosvägen 22, 74 kvm 3:a, bottenvåning (jan 2026)



51 486

★ = samma hus, liknar mest. Den här lägenheten visas med utgångspris (ej såld) — de andra är slutpriser. Skillnaden mellan 14:an och 22:an (7 000 kr/kvm) förklaras till stor del av våningsplanet.

3. JÄMFÖRBARA FÖRSÄLJNINGAR

Hur har liknande lägenheter gått?

Vi jämför med de två senast sålda treorna i samma hus — en våning över respektive under vår.

ADRESS	DATUM	STORLEK	SLUTPRIS	KR/KVM	MOT UTGÅNG
Törnrosvägen 18, vån 3 — den här lägenheten	sep 2026	72 kvm · 3 rok	Ej såld	55 486*	—
★ Törnrosvägen 14, vån 4 — samma hus	17 apr 2026	71 kvm · 3 rok	4 150 000	58 451	+8 %
Törnrosvägen 22, bottenvåning — samma hus	22 jan 2026	74 kvm · 3 rok	3 810 000	51 486	±0 %

★ Törnrosvägen 14 (apr 2026) liknar mest: samma hus, samma storlek, en våning upp — 4 150 000 kr (58 451 kr/kvm). Vår lägenhet på våning 3 bör landa **strax under 14:ans nivå**: cirka 4,0–4,2 miljoner. (*Utgångspris, ej slutpris.)



4. MARKNADSTREND

Hur har prisutvecklingen sett ut?

DATA

Treor i Hägersten säljs i snitt på **2–3 veckor**, och kvm-priserna i området har stigit ett par procent det senaste året. Båda husgrannarna såldes i vår/vintras utan prissänkningar.

Källa: I en riktig rapport: Booli marknadsdata + Mäklarstatistik för området

VAD DET BETYDER

Det här är en likvid, konkurrensutsatt marknad — motsatsen till orter där lägenheter ligger osålda i månader. En bra 3:a i det här läget får normalt flera budgivare.

PÅVERKAN PÅ BOSTADEN

Räkna med **budgivning**. Det motiverar att buda med självförtroende upp till ditt tak — men inte att tänja på taket.

Hus med **beslutad men ännu inte genomförd stamrening** handlas ofta med viss rabatt mot färdigrenoverade grannhus — och gapet brukar krympa när arbetet är klart.

Källa: Denna analys — resonemanget förklaras så att du kan ta ställning själv

Marknaden prisar in stök och avgiftsrisk nu, men belönar ett åtgärdat hus senare. Köper du före renoeringen tar du kostnaden via avgiften — och får en del tillbaka i värde när stammarna är klara.

Din fråga — "vågar jag köpa innan?" — handlar alltså om pris, inte om ja eller nej: **betala inte som om renoeringen redan vore gjord**. Det är precis vad maxbudet tar höjd för.

5. FAIR VALUE-INTERVALL

Vad bör du buda?

KONSERVATIVT

3 850 000 – 4 000 000 kr

Om budgivningen blir sval och köpare drar av tydligt för stamrening och avgiftshöjningen.

REALISTISKT

4 000 000 – 4 200 000 kr

Troligast. Mellan husgrannarnas nivåer, justerat för våning (ca 55 500–58 000 kr/kvm).

OPTIMISTISKT

4 200 000 – 4 350 000 kr

Vid budstrid — i nivå med 14:an (58 451 kr/kvm) trots att den ligger en våning högre.

Så här räknar vi: 14:an (vån 4) gav 58 451 kr/kvm och bottenvåningen 51 486 kr/kvm. Vår lägenhet på våning 3 bör ligga i den övre delen av spannet: 55 500–58 000 kr/kvm × 72 kvm = 4,0–4,2 miljoner. Stamreningen är skälet att inte gå över intervallet.

MAXBUD

4 200 000 kr

Ett tak, inte ett riktbud — satt strax under vad 14:an fick (58 333 mot 58 451 kr/kvm), trots att den ligger en våning högre. Marknaden är het och du kan buda med självförtroende upp mot 4,0–4,2 miljoner, men stamreningen och de kommande avgiftshöjningarna gör att du inte ska gå högre.

Du köper din första bostad och det lär bli budgivning: bestäm taket (4 200 000 kr) **före** visningen. Öppna under utrop och höj i små, lugna steg.

Källa: Denna analys

I budgivning är risken störst att man dras med av tempot. Ett förutbestämt tak — satt när du var lugn — är ditt bästa skydd.

Över 4,2 miljoner: kliv av. Det kommer fler lägenheter — men ett för högt köp bär du med dig i många år. **Låt inte budgivningen bestämma ditt tak.**



6. FÖRENINGSANALYS & RISKANALYS

Är föreningen i bra ekonomisk form?

FÖRENINGENS LÅN

5 410 kr/kvm

Lån per kvm. Under riktvärdet 6 000 — men ökar mot ~7 500 efter renoveringen

SPARANDE

260 kr/kvm

Avsättning per kvm och år. Över riktvärdet 250 — en sund buffert

SOLIDITET

62 %

Andel föreningen äger själv. Stark

STAMRENOVERING

2028

Beslutad på stämman. Bedömd kostnad 13–15 mkr

DATA

VAD DET BETYDER

PÅVERKAN PÅ BOSTADEN

Stamrenoveringen (relining av avloppsstammarna) är **beslutad**, planerad start 2028, bedömd kostnad **13–15 mkr**. Finansiering: kassan (4,2 mkr) plus nya lån på uppskattningsvis 10–11 mkr.

Källa: I en riktig rapport: stämmoprotokoll + årsredovisningens förvaltningsberättelse och lånenoter

Lånen ökar då till cirka **7 500 kr/kvm** — under SBAB:s håll-koll-gräns 10 000. Räntan på nya lån motsvarar grovt **400–500 kr/mån för denna lägenhet**, utöver höjningen på 8 % som aviseras till 2027.

Räkna med en avgift kring **4 900–5 000 kr/mån efter 2028** i stället för dagens 4 120 kr. Klarar din kalkyl det, klarar den köpet — **räkna på den siffran, inte på dagens**.

I övrigt är ekonomin sund: soliditet 62 %, sparande 260 kr/kvm och år, kassa 4,2 mkr. Räntekänsligheten är **7,9 %** — så mycket av avgifterna äts upp om räntan stiger 1 procentenhet på hela lånestocken. 12,6 mkr hade villkorsändring inom ett år per 31 dec 2025.

Källa: I en riktig rapport: årsredovisningens flerårsöversikt, lånenot och kassaflödesanalys

Under 10 % räknas räntekänsligheten som hanterbar. Omläggningen betyder att räntekostnaden för 2026 kan bli högre än bokslutets — vilken ränta de landade på är en fråga för mäklaren.

Grunden håller: föreningen sparar, äger mycket själv och går in i renoveringen med kassa. **Det är avgiftsbanan — inte föreningens överlevnad — som är frågan här.**

Notera: I en riktig rapport anges alltid **vilket räkenskapsår och redovisningsregelverk (K2/K3)** analysen bygger på, och varje slutsats får en **sidhänvisning** du kan kontrollera själv. Är årsredovisningen äldre än ett år letar vi upp en nyare innan analysen byggs.

SLUTBEDÖMNING

Vår rekommendation: köpvärd — men betala inte som om stamrenoveringen redan vore gjord. Lägenheten och läget är starka, och föreningen går in i renoveringen med sund ekonomi: hög soliditet, bra sparande och kassa. Svaret på din fråga är alltså **ja, du vågar köpa innan** — beslutet är fattat, kostnaden bedömd och finansieringen rimlig — men räkna på avgiften efter projektet (~4 900–5 000 kr/mån) och håll taket. **Maxbud 4 200 000 kr.**

ATT VERIFIERA INNAN BUD — CHECKLISTA

- Be mäklaren om stämmoprotokollet med stamreoveringsbeslutet — tidplan, bedömd kostnad och finansieringsplan. Fråga hur mycket avgiften väntas höjas totalt.
- Fråga vilken ränta de omlagda lånen (12,6 mkr) landade på och om höjningen till 2027 (+8 %) är beslutad eller bara aviserad.
- Kolla badrummens skick och ålder — vid relining behålls ytskikten, så ett slitet badrum förblir slitet. Boka gärna överlåtelsebesiktning.

Källor — Om exempelrapporten: Objektet, föreningen och kunden är fiktiva och siffrorna påhittade — men internt konsistenta och realistiska. I en riktig rapport bygger varje siffra på ditt objekts primärkällor: föreningens senaste årsredovisning (med sidhänvisningar), mäklarannonsen och dubbelverifierade slutpriser från Hemnet/Booli. Källförteckningen innehåller endast källor som faktiskt granskats.

Verktyg vi arbetar med: hemnet.se · booli.se · maklarstatistik.se · allabrf.se · hittabrf.se · allabolag.se · sbab.se (riktvärden) · Exempelrapport upprättad september 2026 · Beställ din egen på Boenderapport.se — 595 kr, inom 24 timmar.