

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSLILJAN****Organisationsnummer: 769642-5466****Kommun: Solna**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 3
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 13
G.	Känslighetsanalys	Sida 14
II.	Nyckeltal	Sida 15
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	
Bilaga	50-årig underhållsplan (Sustend)	

Datum enligt digital signering.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KUNGSLILJAN

Anders Willner

Hans Lindström

Anders Harlin

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kungsliljan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 89 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q3 2026 och avslutas under Q1 2027.

Föreningen har förvärvat fastigheten Svärdsiljan 1, Solna kommun genom köp av samtliga aktier i Kungsliljanbo AB. Genom transportköp, daterat 2024-09-24, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertar därmed ägandet av fastigheten. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca 22 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Projektet befinner sig i slutet av stomskedet. Stomkomplettering och tak har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q2 2026 och avslutas preliminärt under Q1 2027, dock senast i samband med sista inflyttning.

För byggnadsprojektet som genomförs som totalentreprenad av JM AB har entreprenadkontrakt tecknats daterat 2024-09-24 samt ett tilläggsavtal till entreprenadkontraktet daterat 2026-03-04. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett. Byggnaden beräknas vara färdigställd under 2027

Bygglov beviljades 2023-10-18 av Solna kommun och har vunnit laga kraft.
Startbesked erhöles 2024-04-30.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 8 900 000 kronor.
Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med SEB avseende de långfristiga lån som beräknas för föreningens finansiering.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har för avsikt att bli en äkta bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Svärdsiljan 1, Solna
Adress:	Järva Skjutbaneväg 42, 42B, 44, 44B, Lekparksgatan 11-13, Torrängsgatan 14A, 14B, 16
Tomtens areal:	ca 2 131 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 474 kvm
Lokalarea:	ca 319 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 5 till 6 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	89 st

Parkering

60 garageplatser varav 19 laddplatser

6 garageplatser avsedda för MC

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har tre lokaler för uthyrning i gatuplan med adress Järva skjutbaneväg 42, 42B, 44B. Två lokaler planeras att slås ihop till ett bageri/café.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut. Föreningens fastighet kommer vice versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten Svärdsiljan 2. Föreningen medger att denna rättighet får inskrivas som servitut eller inrättas som officialservitut på Säljarens bekostnad.

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut till förmån för grannfastigheten Svärdsiljan 2 avseende ledningar för spillvatten respektive tappvatten. Föreningen upplåter utan ersättning erforderligt utrymme för detta servitut. Föreningen medger att denna rättighet får inskrivas som servitut på Säljarens bekostnad.

Föreningens fastigheten kan komma att ha förmån i form av servitut för spillvattenledning belastande Solna kommuns fastighet Järva 2:44, beroende på om ledningen förläggs i kommunens fastighet eller ej.

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta utrymme till förmån för Solna kommuns fastighet Järva 2:4 för att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga belysning och skyltar för allmänna gator och vägar. Föreningen medger att ovan angivna rättigheter får inskrivas som servitut på Solna kommuns bekostnad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med Svärdsiljan 2 (Brf Kattfoten i Järvastaden)

Gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer samt innergård, portik, planteringar, lekutrustning, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag- och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinär arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum
Fyra hissar, hisschakt
Fyra entréer, trapphus, postboxar
Miljörum för mat- och restavfall samt källsortering
Porttelefon
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg, platta på mark
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg (balkong)/Fasadskivor
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp/Sedum
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation via uteluftsventiler, bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation (FTX).

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet och lokal.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart Stänkskydd	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp. Diskmaskin Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Ev. skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum, vissa lägenheter har kombimaskin Förberett för handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm Förberett för handdukstork
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för pentry

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring med Trygg Hansa.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Försäkringen gäller fram till och med godkänd slutbesiktning samt avhjälpande av fel antecknade i det protokollet. Garantidtiden är 5 år med vissa undantag enligt entreprenadkontraktet.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl fastighetsförvärv genom bolagsförvärv,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader
samt övriga byggherrekostnader

506 210 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad**506 210 000 kr**

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler
i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet
under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2025 - 2027, värdeområde 184099

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	212 600 tkr	bostäder, mark ca	57 700 tkr
Taxeringsvärde lokaler, byggnad ca	6 100 tkr	lokaler, mark ca	700 tkr
Taxeringsvärde garage byggnad ca	7 800 tkr		

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	20 680 000	1	3,20%	661 760		661 760
Bottenlån	20 680 000	2	3,30%	682 440		682 440
Bottenlån	20 680 000	3	3,50%	723 800		723 800
Bottenlån	20 680 000	4	3,70%	765 160		765 160
Bottenlån	20 680 000	5	3,80%	785 840		785 840
Amortering					620 000	620 000
S:a lån	103 400 000			3 619 000	620 000	4 239 000
Insatser	244 816 000					
Upplåtelseavgifter	157 994 000					
S:a finansiering	506 210 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 239 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
Amorteringen är progressiv och beräknas till 679 000 kr år 2 och 739 000 kr år 3.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 3,50%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2026-02-18: 2,91%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,59%

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K3 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt planenligt komponentavskrivning,

20-120 år, för byggnad med:

5 450 tkr

Basen för avskrivningen är en fördelning på byggnad och mark efter ett beräknat taxeringsvärde.

Avskrivningsunderlaget uppgår till ett belopp om 406 682 tkr.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	203 790
------------------------------------	-----------	---------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)		108 500	<i>Enligt avtal</i>
Styrelsearvode		45 000	
Sociala avgifter		14 400	
Revisionsarvode		35 000	
Försäkring		32 000	
Vattenavgifter d)		205 000	
Värmeavgifter	240.000 kWh/år * 1,40 kr inkl. moms	340 000	
Elavgifter fastighet (exkl hushållsel)	255.000 kWh/år * 2 kr inkl. moms	510 000	
Elavgifter hushåll enligt schablon per lgh storlek		360 655	<i>Enligt beräkning</i>
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		245 640	<i>Enligt avtal</i>
Mat- och restavfall		155 000	<i>Enligt beräkning</i>
Källsortering		55 000	<i>Enligt offert</i>
Teknisk förvaltning installationer c)		214 700	<i>Enligt offert</i>
Trappstädning och jouravtal taksnöskottning		145 000	<i>Enligt offerter</i>
Abonnemang e)		86 000	
Besiktning och service av hiss f)			
Service övrigt g)		53 000	
Köldmediekontroll		9 000	
Gemensamhetsanläggning h)		139 800	<i>Enligt köpekontrakt</i>
Övriga driftskostnader inkl index		60 000	
Summa driftskostnader			2 813 695

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder i)		78 000	
Fastighetsskatt garage		68 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler			146 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	7 402 485
--	------------------

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 189 420 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning installationer under ca tre år. Priser enligt avtal/offert.

d) Vattenförbrukning $8\,113\text{ m}^3 \cdot 19\text{ kr}$ enligt Solnas VA taxa 2025/2026. Fast kostnad samt dagvattenavgift ca 48 tkr.

e) Abonnemang för föreningens drift; passagesystem (14 tkr), dörrautomatik (22 tkr), porttelefon (7 tkr), mätningstjänst (IMD) (15 tkr) och väderprognosstyrning (28 tkr). Beräknade kostnader.

f) Besiktning och service av hiss under garantitiden bekostas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 92 000 kr per år.

g) Service av sedum och SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) enligt beräknad kostnad.

h) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 139 800 kr per år.

i) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår.

Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 474	kvm		4 719 890
Årsavgift bredband				245 640
Årsavgift varmvatten *)				189 420
Årsavgift hushållsel *)				360 655
Hyra uthyrningslokaler **)	168	kvm	2 300 kr/kvm och år	386 400
Hyra uthyrningslokaler **)	151	kvm	2 200 kr/kvm och år	332 200
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				68 000
Hyra garage	41	st	1 200 kr/plats och mån	590 400
Hyra garage, laddplatser ***)	19	st	1 650 kr/plats och mån	376 200
Hyra garage, mc-platser	6	st	500 kr/plats och mån	36 000
Hyra extra förråd	22	st	370 kr/förråd/mån	97 680

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	7 402 485
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från avräkningsdagen i sådan omfattning att totalintäkten garanteras. Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF KUNGLSLILJAN

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING	ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift		ÅRSavgift	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %					LGH	per mån	BREDBAND ⁴⁾	per mån	Lgh inkl bredband	per mån	varmvatten ⁵⁾	per mån	HUSHÅLSEL ⁶⁾	per mån
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11101	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	232 000	1 790 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117	3 055	255
11102	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 497 000	4 840 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
11103	53	2 RK		0,8725%	2 136 000	554 000	2 690 000	902 200	41 181	3 432	2 760	230	43 941	3 662	1 400	117	3 055	255
11104	99	4 RK		1,4272%	3 494 000	2 296 000	5 790 000	1 475 700	67 362	5 614	2 760	230	70 122	5 844	2 670	223	4 855	405
11201	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	432 000	1 990 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117	3 055	255
11202	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 597 000	4 940 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
11203	53	2 RK		0,8725%	2 136 000	604 000	2 740 000	902 200	41 181	3 432	2 760	230	43 941	3 662	1 400	117	3 055	255
11204	99	4 RK		1,4272%	3 494 000	2 396 000	5 890 000	1 475 700	67 362	5 614	2 760	230	70 122	5 844	2 670	223	4 855	405
11301	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	432 000	1 990 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117	3 055	255
11302	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 647 000	4 990 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
11303	53	2 RK		0,8725%	2 136 000	654 000	2 790 000	902 200	41 181	3 432	2 760	230	43 941	3 662	1 400	117	3 055	255
11304	99	4 RK		1,4272%	3 494 000	2 496 000	5 990 000	1 475 700	67 362	5 614	2 760	230	70 122	5 844	2 670	223	4 855	405
11401	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	532 000	2 090 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117	3 055	255
11402	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 797 000	5 140 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
11403	53	2 RK		0,8725%	2 136 000	704 000	2 840 000	902 200	41 181	3 432	2 760	230	43 941	3 662	1 400	117	3 055	255
11404	99	4 RK		1,4272%	3 494 000	2 596 000	6 090 000	1 475 700	67 362	5 614	2 760	230	70 122	5 844	2 670	223	4 855	405
11501	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	632 000	2 190 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117	3 055	255
11502	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 947 000	5 290 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
11503	53	2 RK		0,8725%	2 136 000	754 000	2 890 000	902 200	41 181	3 432	2 760	230	43 941	3 662	1 400	117	3 055	255
11504	99	4 RK		1,4272%	3 494 000	2 796 000	6 290 000	1 475 700	67 362	5 614	2 760	230	70 122	5 844	2 670	223	4 855	405
11601	99	5 RK	M	1,4476%	3 544 000	5 746 000	9 290 000	1 496 800	68 326	5 694	2 760	230	71 086	5 924	3 190	266	5 355	446
11602	82	3 RK		1,2319%	3 016 000	4 974 000	7 990 000	1 273 800	58 146	4 846	2 760	230	60 906	5 076	2 150	179	4 015	335
21101	103	5 RK		1,4885%	3 644 000	2 296 000	5 940 000	1 539 100	70 254	5 855	2 760	230	73 014	6 085	3 190	266	5 355	446
21102	33	1 RK		0,6674%	1 634 000	356 000	1 990 000	690 100	31 502	2 625	2 760	230	34 262	2 855	1 400	117	3 055	255
21103	108	4 RK	M	1,4783%	3 619 000	2 321 000	5 940 000	1 528 600	69 772	5 814	2 760	230	72 532	6 044	2 670	223	4 855	405
21104	48	2 RK		0,8419%	2 061 000	429 000	2 490 000	870 500	39 735	3 311	2 760	230	42 495	3 541	1 400	117	3 055	255
21201	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 497 000	4 840 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
21202	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 100 000	3 840 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179	4 015	335
21203	95	4 RK	M	1,3859%	3 393 000	1 547 000	4 940 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223	4 855	405
21204	48	2 RK		0,8419%	2 061 000	429 000	2 490 000	870 500	39 735	3 311	2 760	230	42 495	3 541	1 400	117	3 055	255
21301	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 597 000	4 940 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
21302	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 150 000	3 890 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179	4 015	335
21303	95	4 RK	M	1,3859%	3 393 000	1 597 000	4 990 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223	4 855	405
21304	48	2 RK		0,8419%	2 061 000	529 000	2 590 000	870 500	39 735	3 311	2 760	230	42 495	3 541	1 400	117	3 055	255
21401	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 697 000	5 040 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
21402	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 200 000	3 940 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179	4 015	335
21403	95	4 RK	M	1,3859%	3 393 000	1 747 000	5 140 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223	4 855	405
21404	48	2 RK		0,8419%	2 061 000	629 000	2 690 000	870 500	39 735	3 311	2 760	230	42 495	3 541	1 400	117	3 055	255
21501	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	1 897 000	5 240 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223	4 855	405
21502	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 250 000	3 990 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179	4 015	335
21503	95	4 RK	M	1,3859%	3 393 000	1 897 000	5 290 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223	4 855	405
21504	48	2 RK		0,8419%	2 061 000	729 000	2 790 000	870 500	39 735	3 311	2 760	230	42 495	3 541	1 400	117	3 055	255
21601	72	3 RK		1,1294%	2 765 000	3 825 000	6 590 000	1 167 800	53 307	4 442	2 760	230	56 067	4 672	2 150	179	4 015	335
21602	113	6 RK		1,6118%	3 946 000	6 044 000	9 990 000	1 666 600	76 076	6 340	2 760	230	78 836	6 570	3 190	266	5 355	446
31101	84	3 RK	M	1,2115%	2 966 000	1 624 000	4 590 000	1 252 700	57 183	4 765	2 760	230	59 943	4 995	2 150	179	4 015	335
31102	77	3 RK		1,1445%	2 802 000	1 688 000	4 490 000	1 183 400	54 021	4 502	2 760	230	56 781	4 732	2 150	179	4 015	335

LÄGENHETSTABELL

BRF KUNGLSLILJAN

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾	ÅRSAVGIFT HUSHÅLSEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %					LGH	per mån		Lgh inkl bredband	per mån		per mån	per mån
					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
31103	41	2 RK	M	0,7700%	1 885 000	455 000	2 340 000	796 200	36 342	3 029	2 760	230	39 102	3 259	1 400	117
31104	90	4 RK		1,3345%	3 267 000	2 123 000	5 390 000	1 379 900	62 986	5 249	2 760	230	65 746	5 479	2 670	223
31201	84	3 RK		1,2115%	2 966 000	1 724 000	4 690 000	1 252 700	57 183	4 765	2 760	230	59 943	4 995	2 150	179
31202	78	3 RK		1,1547%	2 827 000	1 763 000	4 590 000	1 194 000	54 503	4 542	2 760	230	57 263	4 772	2 150	179
31203	41	2 RK		0,7700%	1 885 000	505 000	2 390 000	796 200	36 342	3 029	2 760	230	39 102	3 259	1 400	117
31204	90	4 RK		1,3345%	3 267 000	2 223 000	5 490 000	1 379 900	62 986	5 249	2 760	230	65 746	5 479	2 670	223
31301	84	3 RK		1,2115%	2 966 000	1 874 000	4 840 000	1 252 700	57 183	4 765	2 760	230	59 943	4 995	2 150	179
31302	78	3 RK		1,1547%	2 827 000	1 813 000	4 640 000	1 194 000	54 503	4 542	2 760	230	57 263	4 772	2 150	179
31303	41	2 RK		0,7700%	1 885 000	555 000	2 440 000	796 200	36 342	3 029	2 760	230	39 102	3 259	1 400	117
31304	90	4 RK		1,3345%	3 267 000	2 323 000	5 590 000	1 379 900	62 986	5 249	2 760	230	65 746	5 479	2 670	223
31401	84	3 RK	M	1,2115%	2 966 000	1 974 000	4 940 000	1 252 700	57 183	4 765	2 760	230	59 943	4 995	2 150	179
31402	78	3 RK		1,1547%	2 827 000	1 913 000	4 740 000	1 194 000	54 503	4 542	2 760	230	57 263	4 772	2 150	179
31403	41	2 RK		0,7700%	1 885 000	605 000	2 490 000	796 200	36 342	3 029	2 760	230	39 102	3 259	1 400	117
31404	90	4 RK		1,3345%	3 267 000	2 523 000	5 790 000	1 379 900	62 986	5 249	2 760	230	65 746	5 479	2 670	223
31501	84	3 RK		1,2115%	2 966 000	2 074 000	5 040 000	1 252 700	57 183	4 765	2 760	230	59 943	4 995	2 150	179
31502	78	3 RK		1,1547%	2 827 000	2 163 000	4 990 000	1 194 000	54 503	4 542	2 760	230	57 263	4 772	2 150	179
31503	96	4 RK		1,3962%	3 418 000	5 672 000	9 090 000	1 443 700	65 897	5 491	2 760	230	68 657	5 721	2 670	223
31601	99	4 RK		1,3859%	3 393 000	6 497 000	9 890 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223
41101	55	2 RK		0,9137%	2 237 000	653 000	2 890 000	944 800	43 128	3 594	2 760	230	45 888	3 824	1 400	117
41102	34	1 RK		0,6777%	1 659 000	431 000	2 090 000	700 700	31 984	2 665	2 760	230	34 744	2 895	1 400	117
41103	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	432 000	1 990 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117
41104	30	1 RK	M	0,6364%	1 558 000	432 000	1 990 000	658 000	30 037	2 503	2 760	230	32 797	2 733	1 400	117
41105	34	1 RK	M	0,6777%	1 659 000	431 000	2 090 000	700 700	31 984	2 665	2 760	230	34 744	2 895	1 400	117
41106	33	1 RK		0,6674%	1 634 000	556 000	2 190 000	690 100	31 502	2 625	2 760	230	34 262	2 855	1 400	117
41107	46	2 RK		0,8214%	2 011 000	629 000	2 640 000	849 300	38 771	3 231	2 760	230	41 531	3 461	1 400	117
41201	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	2 247 000	5 590 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223
41202	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 150 000	3 890 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179
41203	95	4 RK		1,3859%	3 393 000	2 347 000	5 740 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223
41204	50	2 RK		0,8623%	2 111 000	929 000	3 040 000	891 600	40 699	3 392	2 760	230	43 459	3 622	1 400	117
41301	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	2 347 000	5 690 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223
41302	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 200 000	3 940 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179
41303	95	4 RK		1,3859%	3 393 000	2 447 000	5 840 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223
41304	50	2 RK		0,8623%	2 111 000	979 000	3 090 000	891 600	40 699	3 392	2 760	230	43 459	3 622	1 400	117
41401	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	2 447 000	5 790 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223
41402	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 250 000	3 990 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179
41403	95	4 RK		1,3859%	3 393 000	2 547 000	5 940 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223
41404	50	2 RK		0,8623%	2 111 000	1 029 000	3 140 000	891 600	40 699	3 392	2 760	230	43 459	3 622	1 400	117
41501	93	4 RK		1,3655%	3 343 000	2 647 000	5 990 000	1 411 900	64 451	5 371	2 760	230	67 211	5 601	2 670	223
41502	71	3 RK		1,1192%	2 740 000	1 350 000	4 090 000	1 157 300	52 825	4 402	2 760	230	55 585	4 632	2 150	179
41503	95	4 RK		1,3859%	3 393 000	2 797 000	6 190 000	1 433 000	65 415	5 451	2 760	230	68 175	5 681	2 670	223
41504	50	2 RK		0,8623%	2 111 000	1 129 000	3 240 000	891 600	40 699	3 392	2 760	230	43 459	3 622	1 400	117
41601	72	3 RK		1,1294%	2 765 000	4 025 000	6 790 000	1 167 800	53 307	4 442	2 760	230	56 067	4 672	2 150	179
41602	115	6 RK		1,6322%	3 996 000	6 394 000	10 390 000	1 687 700	77 040	6 420	2 760	230	79 800	6 650	3 190	266
Justering				0,0004%			600	-9				-9				
SUMMA	6 474	89		100,0000%	244 816 000	157 994 000	402 810 000	103 400 000	4 719 890		245 640		4 965 530		189 420	360 655

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET			INDELSTAL ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾ kr	ÅRSavgift		ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾ kr	ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾ kr	ÅRSavgift HUSHÄLLEL ⁶⁾ kr	
		Storlek ²⁾	Mark	ÅRSavgift LGH						ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾	ÅRSavgift Lgh inkl bredband		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾	ÅRSavgift HUSHÄLLEL ⁶⁾			
																per mån	per mån

Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

Hushållsel inkluderar i förekommande fall el för handdukstork, komfortvärme och frånluftsfläkt i kök.

M – Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. De flesta övriga lägenheter har balkong eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhet (11101, 11201, 11301, 11401 och 11501) har varken mark, balkong eller terrass.

Lägenhet (11103, 21104, 31103, 41101, 41106 och 41107) har varken mark, balkong eller terrass. Dessa har istället fransk balkong.

Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal och i förekommande fall förhandsavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt. Lägenhet (11103, 11203, 11303, 11403, 11503, 21103, 31101, 31102, 31201, 31202, 31301, 31302, 31401, 31402, 31501, 31502, 31601) har endast förråd i lägenheten.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens nettoskuldsättning fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOSE**Antaganden:**

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år	2,0%
Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel), per år	2,0%
Höjning övriga intäkter, per år	2,0%
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%
Räntenivå, genomsnitt	3,5%

Taxeringsvärde FFT 2025, tkr	Uppräkning per år	Fastighets- skatt
Bostäder:	270 300	2,0%
Garage:	7 800	2,0%
Uthyrningslokaler:	6 800	2,0%

År :		1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2036	2046
UTBETALNINGAR									
Räntor	tkr	-3 619	-3 597	-3 574	-3 548	-3 520	-3 490	-3 349	-2 853
Amorteringar	tkr	-620	-679	-739	-798	-857	-916	-1 152	-1 743
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 814	-2 870	-2 927	-2 986	-3 046	-3 199	-3 463	-4 222
Fastighetsskatt garage	tkr	-78	-80	-81	-83	-84	-86	-93	-114
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	tkr	-68	-69	-71	-72	-74	-75	-81	-99
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-231
Summa utbetalningar	tkr	-7 199	-7 295	-7 392	-7 487	-7 581	-7 766	-8 138	-9 262
INBETALNINGAR									
Årsavgifter	tkr	4 720	4 814	4 910	5 008	5 108	5 210	5 639	6 875
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	796	812	828	845	862	879	952	1 160
Övriga intäkter	tkr	1 887	1 925	1 964	2 003	2 043	2 084	2 256	2 751
Summa inbetalningar	tkr	7 403	7 551	7 702	7 856	8 013	8 173	8 847	10 786
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	204	256	310	369	432	407	709	1 524
Årsavgift genomsnitt (kr/kvm BOA)		852	869	886	904	922	941	1 018	1 241
inklusive bredband, varmvatten och hushållsel									
FÖRENINGENS KASSA									
Ingående saldo år 1	tkr	0							
Kassabehållning	tkr	204	460	770	1 139	1 571	1 978	4 340	15 710
varav ack.avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	204	408	612	816	1 020	1 224	2 040	4 080
AVSKRIVNING									
Byggnad	tkr	-5 450	-5 450	-5 450	-5 450	-5 450	-5 450	-5 450	-5 450

Basen för avskrivningen är en fördelning på byggnad och mark efter ett beräknat taxeringsvärde.

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker med planerlig komponentavskrivning på byggnaden enligt K3. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT	tkr	-4 830	-4 719	-4 605	-4 487	-4 365	-4 331	-3 793	-2 387
-----------------------------------	------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service av hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

	År :	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr	5 516	5 626	5 738	5 853	5 970	6 089	6 591	8 035

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär schablonkostnad för varmvatten och hushållsel.

Antaganden	
Prognosens antagna räntenivå	3,5%
Prognosens antagna inflationsnivå	2,0%

	Ränta	Inflation	År :	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA	3,5%	2,0%		852	869	886	904	922	941	1 018	1 241
Prognosens antagna inflationsnivå och											
antagen räntenivå + 1%	4,5%	2,0%		1 012	1 028	1 044	1 061	1 077	1 095	1 166	1 367
antagen räntenivå + 2%	5,5%	2,0%		1 171	1 187	1 202	1 217	1 233	1 249	1 314	1 493
antagen räntenivå - 1%	2,5%	2,0%		692	710	729	748	767	787	870	1 115
Prognosens antagna räntenivå och											
Antagen inflationsnivå + 1%	3,5%	3,0%		852	875	898	922	947	972	1 081	1 419
Antagen inflationsnivå + 2%	3,5%	4,0%		852	880	910	940	972	1 005	1 149	1 632
Antagen inflationsnivå - 1%	3,5%	1,0%		852	863	875	886	898	910	960	1 090

H. NYCKELTAL

Nyckeltal (snitt) år 1

Anskaffningsvärde per kvm upplåten med bostadsrätt	78 191	kr/kvm BOA
Insats och upplåtelseavgift	62 220	kr/kvm BOA
Årsavgift exkl bredband, varmvatten och hushållsel	729	kr/kvm BOA
Årsavgifter/totala intäkter	75%	
Lån per total intäktarea	15 222	kr/kvm BOA och LOA
Belåningsgrad*	20%	
Sparande**	121	kr/kvm BOA och LOA
Energikostnad	208	kr/kvm BOA och LOA
Driftskostnad	414	kr/kvm BOA och LOA
Förbrukningsavgift som debiteras *** separat (bredband, varmvatten och hushållsel)	123	kr/kvm BOA
Övriga intäkter	278	kr/kvm BOA och LOA
Kassaflöde	30	kr/kvm BOA och LOA
Avskrivning	802	kr/kvm BOA och LOA
Fondavsättning	30	kr/kvm BOA och LOA
Amortering****	304	kr/kvm BOA och LOA
Fondavsättning och amortering****	334	kr/kvm BOA och LOA
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)	148	kr/kvm BOA och LOA

*) Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till preliminär anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

**) Sparande är årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll /BOA+LOA. (nyckeltal enligt Årsredovisningslagen).

***) Se fliken tabell för förbrukning

****) Beräknat snittvärde år 1-50

BOA = Boarea

LOA = lokalarea hyresrätt

BIA = Biarea

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Brf Kungsliljan, org. nr:769642-5466.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfyllt.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Digital signering

Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM

Johan Widén
Civ ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Kungsliljan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Avser	Part/myndighet	Datum
Stadgar	Bolagsverket	2024-10-28
Registreringsbevis	Bolagsverket	2025-07-16
Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej ritningar)	JM AB/Brf Kungsliljan	2024-09-24
Ändring av totalentreprenadkontrakt	JM AB/Brf Kungsliljan	2025-06-02
Ändring av totalentreprenadkontrakt	JM AB/Brf Kungsliljan	2026-03-04
Aktieöverlåtelseavtal	JM Bostad 2 Holding AB/Brf Kungsliljan	2024-09-24
Transportköp	Kungsliljanbo AB/Brf Kungsliljan	2024-09-20
Köpekontrakt	JM AB/Brf Kungsliljan	2024-09-13
Kreditoffert	SEB	2026-02-18
Amorteringsplan		2026-03-04
Utdrag från fastighetsregistret	Lantmäteriet	2026-02-12
Beräkning av taxeringsvärde	Skatteverket	2026-02-11
Bygglovsbeslut	Solna Stad	2023-10-18
Startbesked	Solna Stad	2024-04-30
Styrelseansvarsförsäkring	Trygg Hansa/Brf Kungsliljan	2025-06-04
Information från kontrollansvarig	Anna Karin Oleschak	2026-02-19
Offert jouravtal taksnöskottning	Plåtslagaren G.H. Johansson AB	odaterad
Offert trappstädning	Kcabgruppen	2026-02-16
Beräkning av komponentavskrivning		odaterad
Fullgörandeförsäkring	GarBo	2024-09-18
Offert Källsortering	PreZero	2026-02-10
Avfallstaxa för Solna stad		odaterad
Offert teknisk förvaltning	JM@home	2026-02-11
Avtal ekonomisk förvaltning	JM@home/Brf Kungsliljan	2024-09-30
Driftskostnadsberäkning		2026-02-12
Bekräftelse		2024-09-11
Avsiktsförklaring	JM AB/ Gottig AB	2023-10-09
Exploateringsavtal	Solna Kommun/Järvastaden AB	odaterat
Allriskförsäkring	GarBo/JM AB	2025-12-19
Info avs. lagakraftvunnet bygglov		2026-01-23

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571635876

Dokument

Ekonomisk plan Kungsliljan Huvuddokument 17 sidor Startades 2026-03-04 10:28:39 CET (+0100) av Sofia Varberg (SV) Färdigställt 2026-03-05 10:37:36 CET (+0100)	Underhållsplan Sustend Brf Kungsliljan.pdf Bilaga 1 54 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Sofia Varberg (SV)
---	---

Initierare

Sofia Varberg (SV) JM AB sofia.varberg@jm.se

Signerare

Anders Willner (AW) Brf Kungsliljan anders.willner@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Anders Harry Willner" Signerade 2026-03-04 13:55:21 CET (+0100)	Hans Lindström (HL) Brf Kungsliljan halifastighetskonsult@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Lindström" Signerade 2026-03-04 13:41:19 CET (+0100)
Anders Harlin (AH) Brf Kungsliljan anders.harlin@slb.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Harlin" Signerade 2026-03-04 13:50:22 CET (+0100)	Johan Widén (JW) BRFexperterna M&J AB jw@brfexperterna.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN WIDÉN" Signerade 2026-03-04 16:25:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571635876

Kjell Karlsson (KK)
Delta Advokatbyrå AB
kjell.karlsson@advokatdelta.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL KARLSSON"
Signerade 2026-03-05 10:37:36 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>





UNDERHÅLLSPLAN

Brf Kungsliljan
Solna

2026-02-09

© Sustend AB 2026

GRATTIS TILL ER NYA FASTIGHET!

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering, så att ni direkt kommer i gång med en effektiv förvaltning.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

KONTAKTA OSS OM NI VILL HA MER INFORMATION

Vi berättar gärna mer om er underhållsplan, hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete och vad ni bör tänka på när ni planerar era framtida projekt.

GLÖM INTE ATT UPPDATERA UNDERHÅLLSPLENEN!

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras **inom fem år från fastighetens färdigställande** för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga oss på Sustend om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLENEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Den här underhållsplanen är framtagen på uppdrag av JM AB och ger er i styrelsen ett enkelt verktyg för att ta hand om er fastighet.

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).

Sustend är ett konsultbolag inom byggprojektledning, underhållsplanering och besiktningar. Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och kommuner att ta hand om och utveckla sina fastigheter!

Läs mer om oss under www.sustend.se

INNEHÅLL

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	2
INTRODUKTION.....	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
EKONOMI.....	12
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	13
SLUTSATS.....	14



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2026-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Planen är upprättad på ritning under tiden för fastighetens uppförande.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräknig. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i planen är baserade på en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som påverkar priset för genomförandet är bland annat entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Analys – Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Övriga delar skrivs och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

VAD NI BÖR GÖRA NU

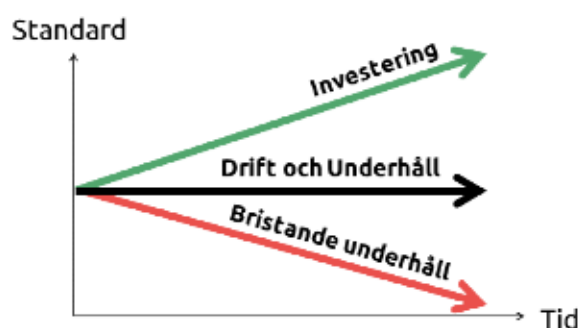
UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLENEN

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



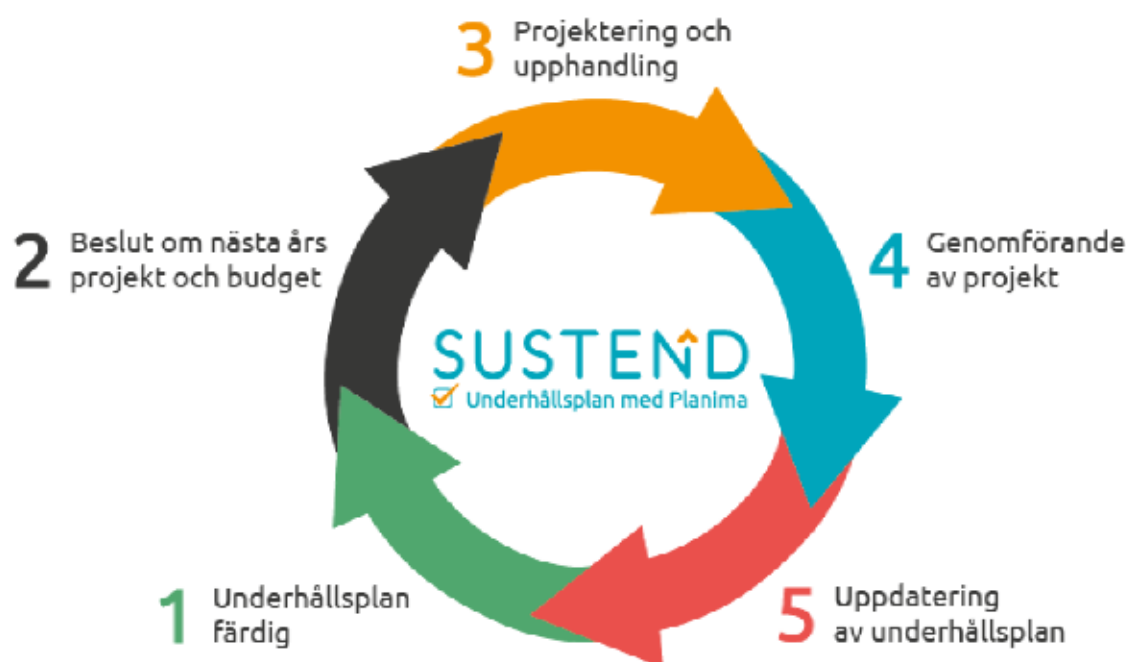
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägarrens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

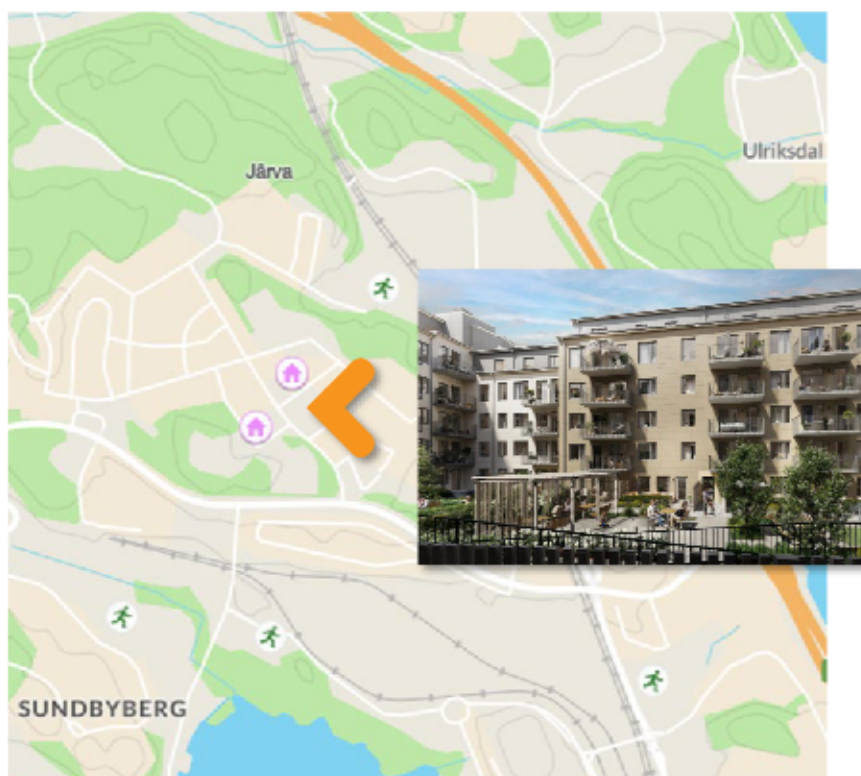
IS OCH SNÖ PÅ TAK

Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Svärdsliljan 1		
Adress	Lekparksgatan 12, Torrängsgatan 11-13, Järva Skjutbaneväg 44, 170 60 Solna		
Byggår	2026		
Antal lägenheter	89 st	Total boarea (BOA)	6 474 m ²
Antal lokaler	3 st	Total lokalarea (LOA)	319 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett bostadshus med 89 lägenheter.

Grund	Pålgrundläggning Packad sprängbotten
Stomme	Betong
Fasader	Tegel Puts Skivor Trä
Tak	Sedum Papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast och gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
El	Egna elmätare för lägenheter

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

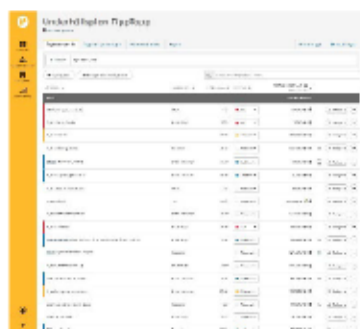
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

DEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

DEL 2 - UNDERHÅLLSPPLAN

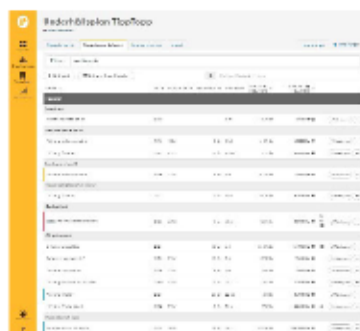
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



År	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dec	Årsumma
2025	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
2026	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

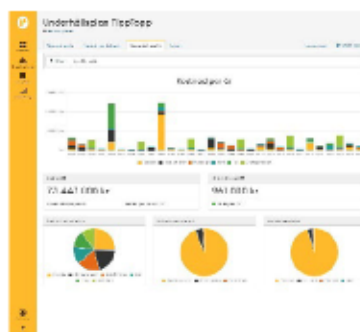
Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



År	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Ok	Nov	Dec	Årsumma
2025	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
2026	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Mathias Folkow Rindstad

SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09

info@sustend.se

sustend.se





Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Kungsliljan

Svärdsliljan 1

Datum för utskrift: 2026-02-09

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima. Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	24
Ekonomisk analys	32



Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend underhållsplan Brf Kungsliljan
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	Exklusive moms
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	2024
Filter	• År: 2026 - 2075 • Utgiftstyp: Alla åtgärder





Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Svårdsliljan 1



Adress	Lekparksgatan 12 17060 Solna
Boarea (BOA)	6474 m ²
Lokalarea (LOA)	319 m ²
Byggår	2026

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



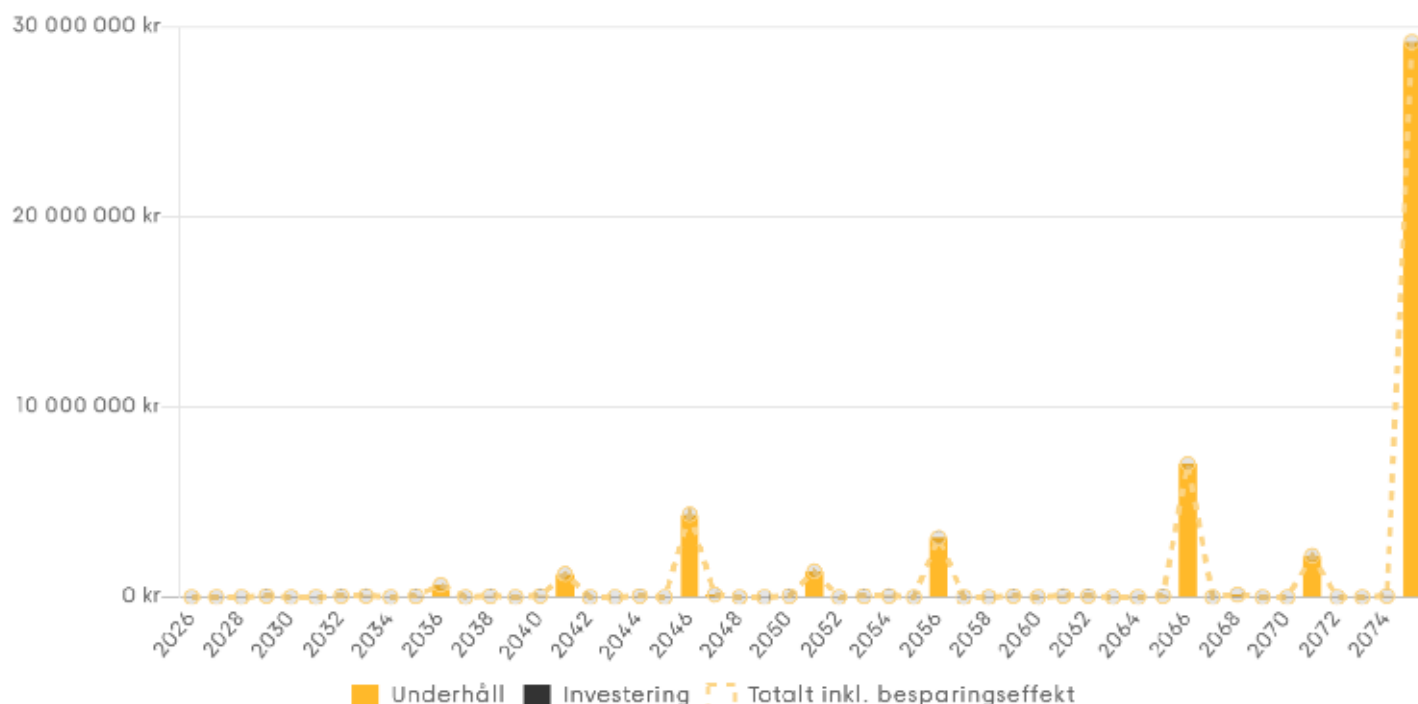


Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

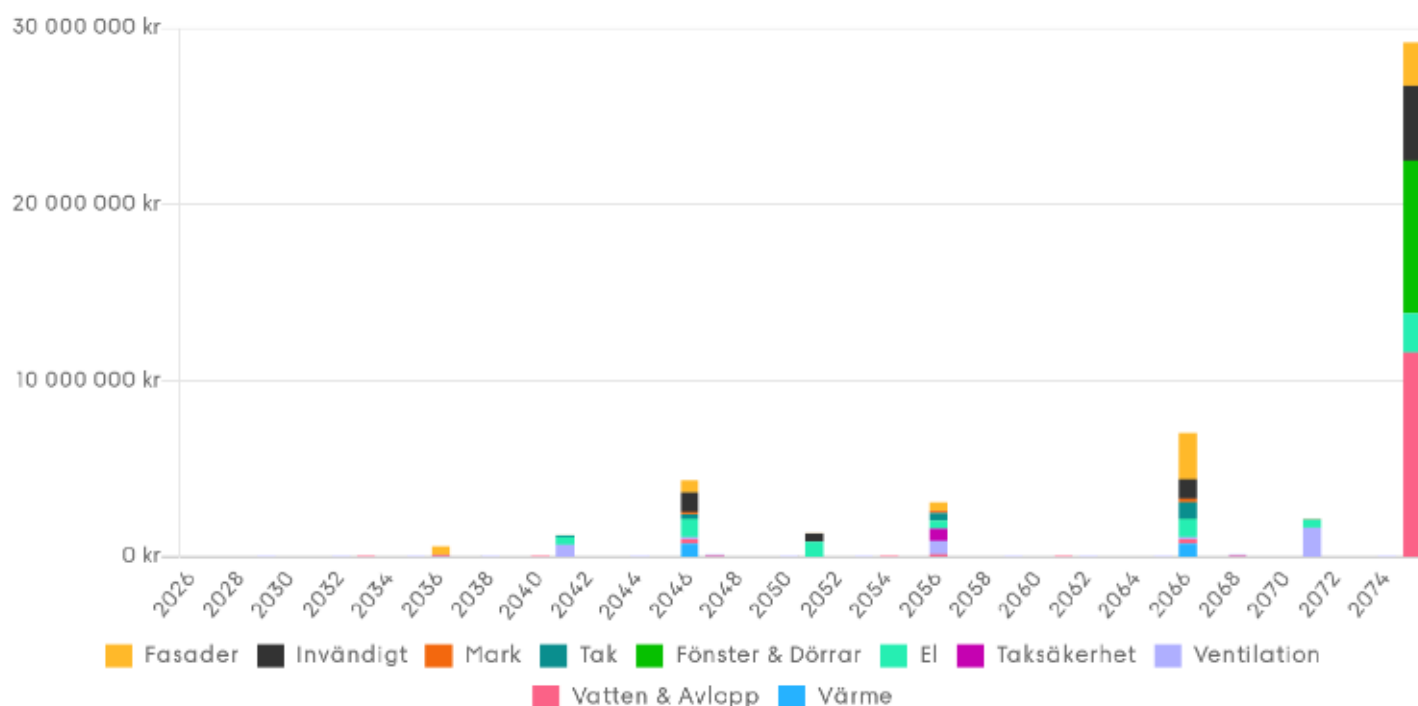


Totala utgifter per utgiftstyp och år



Besparingseffekt visar den positiva ekonomiska effekt som energibesparande åtgärder kan bidra med, som en kompletterande bild till utgifterna

Totala utgifter per kategori och år



2029					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsiljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsiljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
					66 000 kr

2032					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsiljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsiljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
					66 000 kr

2033					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Spolning avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsiljan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr
					73 000 kr

2035					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsiljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsiljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
					66 000 kr

2036					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte dränkbar dräneringspump	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	79 000 kr
Energideklaration Portik	Värme	Besiktning (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning balkongräcke stål TA BORT EFTER 40	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	306 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Tak (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning skärmvägg trä Beräknat båda sidor	Mark	Mark (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	29 000 kr
Målning träpanel Inkl. panel på balkong TA BORT EFTER 50	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	190 000 kr
					630 000 kr

2038					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
					66 000 kr

2040					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Spolning avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr
					73 000 kr



2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte automatisk dörröppnare Garageport	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	50 000 kr
Byte automatisk dörröppnare Entrédörrar	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	372 000 kr
Målning balkongplatta	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	14 000 kr
Målning terrass	Tak	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	68 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	417 000 kr
Renovering FTX-aggregat FA01 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	115 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	115 000 kr

1 217 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr

66 000 kr



2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte belysning	El	Trapphus (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	456 000 kr
Byte belysning	El	Entré & korridorer (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	394 000 kr
Byte dränkbar dräneringspump	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	79 000 kr
Byte fettavskiljare	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	127 000 kr
Byte luftrenare	Ventilation	Miljörum (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	112 000 kr
Byte porttelefon	El	Fasader (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	111 000 kr
Byte pumpstation ACOs MULTI-STAR MDPI	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	39 000 kr
Byte röklucka	Tak	Tak (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	238 000 kr
Byte taggläsare	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	78 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Lägenheter	Värme	Invändigt (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	32 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Lokal	Värme	Invändigt (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	592 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	68 000 kr
Energideklaration Portik	Värme	Besiktning (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	19 000 kr
Fasadställning Målning puts	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	104 000 kr
Injustering värme Lokal	Värme	Invändigt (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	117 000 kr
Injustering värme Lägenheter	Värme	Invändigt (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	4 000 kr
Målning balkongräcke stål TA BORT EFTER 40	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	306 000 kr
Målning bandtäckt plåt	Tak	Tak (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	26 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Tak (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Miljörum (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	33 000 kr
Målning puts	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	91 000 kr
Målning skärmvägg trä Beräknat båda sidor	Mark	Mark (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	29 000 kr



Målning trapphus	Invändigt	Trapphus (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	817 000 kr
Målning träpanel Inkl. panel på balkongTA BORT EFTER 50	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	190 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entré & korridorer (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	58 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	WC (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	3 000 kr
Omfogning/lagning klinker	Invändigt	WC (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	4 000 kr
Omfogning/lagning klinker	Invändigt	Entré & korridorer (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	171 000 kr
Omläggning/justering betongplattor	Mark	Mark (Svärdsliljan 1)	20 år	Planerad	35 000 kr
					4 340 000 kr

2047					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
Spolning avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr
					139 000 kr

2050					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
					66 000 kr

2051					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte belysning	El	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning	El	Förråd (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	33 000 kr
Byte belysning	El	Källare (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	126 000 kr
Byte fasadbelysning	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	688 000 kr
Byte/justering undertak akustik 20% av totalytan	Invändigt	Förråd (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	29 000 kr
Byte/justering undertak akustik 20% av totalytan	Invändigt	Entré & korridorer (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	70 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	31 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Källare (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	265 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Undercentral (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	25 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Förråd (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	54 000 kr
Översyn/lagning sockel 10% av totalytan	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	25 år	Planerad	15 000 kr
					1 355 000 kr

2053					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
					66 000 kr

2054					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Spolning avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr
					73 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte automatisk dörröppnare Garageport	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	50 000 kr
Byte automatisk dörröppnare Entrédörrar	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	372 000 kr
Byte avluftningsrör	Vatten & Avlopp	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	65 000 kr
Byte dränkbar dräneringspump	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	79 000 kr
Byte fästögla	Taksäkerhet	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	12 000 kr
Byte handfat inkl. blandare	Invändigt	WC (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte landgångar	Taksäkerhet	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	272 000 kr
Byte skärmvägg trä	Mark	Mark (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	81 000 kr
Byte snörasskydd	Taksäkerhet	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	396 000 kr
Byte takfläkt	Ventilation	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	49 000 kr
Byte taklucka	Tak	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	82 000 kr
Byte takpapp	Tak	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	295 000 kr
Byte takstege	Taksäkerhet	Tak (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte WC-stol	Invändigt	WC (Svärdsliljan 1)	30 år	Planerad	6 000 kr
Energideklaration Portik	Värme	Besiktning (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning balkongplatta	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	14 000 kr
Målning balkongräcke stål TA BORT EFTER 40	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	306 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Tak (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning skärmvägg trä Beräknat båda sidor	Mark	Mark (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	29 000 kr
Målning terrass	Tak	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	68 000 kr
Målning träpanel Inkl. panel på balkong TA BORT EFTER 50	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	10 år	Planerad	190 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	115 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	417 000 kr



Renovering FTX-aggregat FA01 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdslijan 1)	15 år	Planerad	115 000 kr
					3 128 000 kr

2059					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdslijan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdslijan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
					66 000 kr

2061					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Spolning avloppstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdslijan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr
					73 000 kr

2062					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdslijan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdslijan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
					66 000 kr

2065					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdslijan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdslijan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
					66 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte balkongräcke stål	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsiljan 1)	40 år	Planerad	1 045 000 kr
Byte belysning	El	Entré & korridorer (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	394 000 kr
Byte belysning	El	Trapphus (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	456 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Mark (Svärdsiljan 1)	40 år	Planerad	58 000 kr
Byte dränkbar dräneringspump	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsiljan 1)	10 år	Planerad	79 000 kr
Byte fettavskiljare	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	127 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Fasad (Svärdsiljan 1)	40 år	Planerad	353 000 kr
Byte luftrenare	Ventilation	Miljörum (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	112 000 kr
Byte porttelefon	El	Fasader (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	111 000 kr
Byte pumpstation ACOs MULTI-STAR MDPI	Vatten & Avlopp	Källare (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	39 000 kr
Byte röklucka	Tak	Tak (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	238 000 kr
Byte sedum	Tak	Tak (Svärdsiljan 1)	40 år	Planerad	702 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Fasad (Svärdsiljan 1)	40 år	Planerad	533 000 kr
Byte taggläsare	El	Fasad (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	78 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Lägenheter	Värme	Invändigt (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	32 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Lokal	Värme	Invändigt (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	592 000 kr
Byte trall	Mark	Mark (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	68 000 kr
Energideklaration Portik	Värme	Besiktning (Svärdsiljan 1)	10 år	Planerad	19 000 kr
Fasadställning Målning puts	Fasader	Fasad (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	104 000 kr
Injustering värme Lägenheter	Värme	Invändigt (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	4 000 kr
Injustering värme Lokal	Värme	Invändigt (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	117 000 kr
Målning balkongräcke stål TÅ BORT EFTER 40	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsiljan 1)	10 år	Planerad	306 000 kr
Målning bandtäckt plåt	Tak	Tak (Svärdsiljan 1)	20 år	Planerad	26 000 kr
Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Tak (Svärdsiljan 1)	10 år	Planerad	2 000 kr



Målning dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsililjan 1)	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Miljörum (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	33 000 kr
Målning puts	Fasader	Fasad (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	91 000 kr
Målning skärmvägg trä Beräknat båda sidor	Mark	Mark (Svärdsililjan 1)	10 år	Planerad	29 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	817 000 kr
Målning träpanel Inkl. panel på balkong TA BORT EFTER 50	Fasader	Fasad (Svärdsililjan 1)	10 år	Planerad	190 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entré & korridorer (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	58 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	WC (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	3 000 kr
Omfogning/lagning klinker	Invändigt	Entré & korridorer (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	171 000 kr
Omfogning/lagning klinker	Invändigt	WC (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	4 000 kr
Omläggning/justering betongplattor	Mark	Mark (Svärdsililjan 1)	20 år	Planerad	35 000 kr

7 031 000 kr

2068					
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsililjan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsililjan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
Spolning avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsililjan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr

139 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte automatisk dörröppnare Garageport	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	50 000 kr
Byte automatisk dörröppnare Entrédörrar	El	Fasad (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	372 000 kr
Byte FTX-aggregat FA02	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	45 år	Planerad	417 000 kr
Byte FTX-aggregat FA01	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	45 år	Planerad	417 000 kr
Byte FTX-aggregat FA02 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	45 år	Planerad	115 000 kr
Målning balkongplatta	Fasader	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	14 000 kr
Målning terrass	Tak	Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	68 000 kr
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	417 000 kr
Renovering FTX-aggregat FA01 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	115 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02 TA BORT EFTER 45	Ventilation	Fläktrum (Svärdsliljan 1)	15 år	Planerad	115 000 kr

2 167 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
OVK	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	64 000 kr
OVK Lokal	Ventilation	Besiktning (Svärdsliljan 1)	3 år	Planerad	2 000 kr

66 000 kr



2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byte dörr stål	Fönster & Dörrar	Tak (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	12 000 kr
Byte dörr stål	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	35 000 kr
Byte entrédörr alu	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	368 000 kr
Byte entréparti alu	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	347 000 kr
Byte fönster trä/alu 1-luft	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	2 559 000 kr
Byte fönster trä/alu 2-luft	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	3 172 000 kr
Byte fönsterdörr alu	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	1 235 000 kr
Byte fönsterdörr dubbel alu	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	314 000 kr
Byte garageport alu	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	80 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	4 797 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar Lokal	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	162 000 kr
Byte komplett linhiss	Invändigt	Hiss (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	4 288 000 kr
Byte skyltfönster	Fönster & Dörrar	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	532 000 kr
Byte träpanel Inkl. panel på balkong	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	570 000 kr
Elstambyte Lokal	El	Invändigt (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	72 000 kr
Elstambyte	El	Invändigt (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	2 149 000 kr
Fasadställning	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	1 014 000 kr
Omfogning tegel 25% av totalytan	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	654 000 kr
Relining avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)		Planerad	4 993 000 kr
Relining bottenavlopp	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)		Planerad	1 598 000 kr
Spolning avloppsstammar	Vatten & Avlopp	Invändigt (Svärdsliljan 1)	7 år	Planerad	73 000 kr
Översyn/lagning fasadskivor 5% av totalytan Innergård	Fasader	Fasad (Svärdsliljan 1)	50 år	Planerad	206 000 kr



29 233 000 kr



Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.



EI

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Entré & korridorer (Svårdsliljan 1)							
Byte belysning	2046	20 år		124	st	2 890 kr	394 000 kr
Fasad (Svårdsliljan 1)							
Byte automatisk dörröppnare Garageport	2041	15 år		2	st	22 900 kr	50 000 kr
Byte automatisk dörröppnare Entrédörrar	2041	15 år		18	st	18 810 kr	372 000 kr
Byte fasadbelysning	2051	25 år		105	st	5 960 kr	688 000 kr
Byte taggläsare	2046	20 år		8	st	8 880 kr	78 000 kr
Fasader (Svårdsliljan 1)							
Byte porttelefon	2046	20 år		4	st	25 270 kr	111 000 kr
Fläktrum (Svårdsliljan 1)							
Byte belysning	2051	25 år		102	m2	170 kr	19 000 kr
Förråd (Svårdsliljan 1)							
Byte belysning	2051	25 år		174	m2	170 kr	33 000 kr
Invändigt (Svårdsliljan 1)							
Elstambyte	2075	50 år		89	lgh	21 950 kr	2 149 000 kr
Elstambyte Lokal	2075	50 år		3	st	21 950 kr	72 000 kr
Källare (Svårdsliljan 1)							
Byte belysning	2051	25 år		676	m2	170 kr	126 000 kr
Trapphus (Svårdsliljan 1)							
Byte belysning	2046	20 år		31	plan	13 380 kr	456 000 kr

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)							
Byte balkongräcke stål	2066	40 år		448	m1	2 120 kr	1 045 000 kr
Målning balkongplatta	2041	15 år		62	st	203 kr	14 000 kr
Målning balkongräcke stål TA BORT EFTER 40	2036	10 år		448	m1	620 kr	306 000 kr
Fasad (Svärdsliljan 1)							
Byte hängrännor	2066	40 år		411	m1	780 kr	353 000 kr
Byte stuprör	2066	40 år		305	m1	1 590 kr	533 000 kr
Byte träpanel Inkl. panel på balkong	2075	50 år		540	m2	960 kr	570 000 kr
Fasadställning Målning puts	2046	20 år		430	m2	220 kr	104 000 kr
Fasadställning	2075	50 år		4192	m2	220 kr	1 014 000 kr
Målning puts	2046	20 år		430	m2	192 kr	91 000 kr
Målning träpanel Inkl. panel på balkong TA BORT EFTER 50	2036	10 år		540	m2	320 kr	190 000 kr
Omfogning tegel 25% av totalytan	2075	50 år		1803	m2	330 kr	654 000 kr
Översyn/lagning fasadskivor 5% av totalytan Innergård	2075	50 år		1419	m2	132 kr	206 000 kr
Översyn/lagning sockel 10% av totalytan	2051	25 år		32	m2	440 kr	15 000 kr

Fönster & Dörrar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Fasad (Svärdsliljan 1)							
Byte dörr stål	2075	50 år		3	st	10 690 kr	35 000 kr
Byte entrédörr alu	2075	50 år		11	st	30 450 kr	368 000 kr
Byte entréparti alu	2075	50 år		4	st	78 920 kr	347 000 kr
Byte fönster trä/alu 1-luft	2075	50 år		205	st	11 350 kr	2 559 000 kr
Byte fönster trä/alu 2-luft	2075	50 år		173	st	16 670 kr	3 172 000 kr
Byte fönsterdörr alu	2075	50 år		73	st	15 380 kr	1 235 000 kr
Byte fönsterdörr dubbel alu	2075	50 år		13	st	21 950 kr	314 000 kr
Byte garageport alu	2075	50 år		2	st	36 480 kr	80 000 kr
Byte skyltfönster	2075	50 år		18	st	26 850 kr	532 000 kr
Målning dörr stål	2036	10 år		3	st	1 870 kr	6 000 kr
Tak (Svärdsliljan 1)							
Byte dörr stål	2075	50 år		1	st	10 690 kr	12 000 kr
Målning dörr stål	2036	10 år		1	st	1 870 kr	2 000 kr



Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Entré & korridorer (Svärdsliljan 1)							
Byte/justering undertak akustik 20% av totalytan	2051	25 år		419	m2	151 kr	70 000 kr
Målning väggar	2046	20 år		419	m2	126 kr	58 000 kr
Omfogning/lagning klinker	2046	20 år		419	m2	370 kr	171 000 kr
Fläkttrum (Svärdsliljan 1)							
Målning golv, väggar och tak	2051	25 år		102	m2	280 kr	31 000 kr
Förråd (Svärdsliljan 1)							
Byte/justering undertak akustik 20% av totalytan	2051	25 år		174	m2	151 kr	29 000 kr
Målning väggar och tak	2051	25 år		174	m2	280 kr	54 000 kr
Hiss (Svärdsliljan 1)							
Byte komplett linhiss	2075	50 år		4	st	974 510 kr	4 288 000 kr
Källare (Svärdsliljan 1)							
Målning golv, väggar och tak	2051	25 år		618	m2	390 kr	265 000 kr
Miljörum (Svärdsliljan 1)							
Målning golv, väggar och tak	2046	20 år		77	m2	390 kr	33 000 kr
Trapphus (Svärdsliljan 1)							
Målning trapphus	2046	20 år		31	plan	23 950 kr	817 000 kr
Undercentral (Svärdsliljan 1)							
Målning golv, väggar och tak	2051	25 år		58	m2	390 kr	25 000 kr
WC (Svärdsliljan 1)							
Byte handfat inkl. blandare	2056	30 år		1	st	7 750 kr	9 000 kr
Byte WC-stol	2056	30 år		1	st	5 470 kr	6 000 kr
Målning väggar och tak	2046	20 år		1	st	2 500 kr	3 000 kr
Omfogning/lagning klinker	2046	20 år		1	st	3 700 kr	4 000 kr



Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Mark (Svärdsliljan 1)							
Byte betongplattor	2066	40 år		82	m2	640 kr	58 000 kr
Byte skärmvägg trä	2056	30 år		78	m2	940 kr	81 000 kr
Byte trall	2046	20 år		102	m2	610 kr	68 000 kr
Målning skärmvägg trä	2036	10 år		156	m2	167 kr	29 000 kr
Beräknat båda sidor							
Omläggning/justering betongplattor	2046	20 år		82	m2	390 kr	35 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Balkong & terrass (Svärdsliljan 1)							
Målning terrass	2041	15 år		303	m2	203 kr	68 000 kr
Tak (Svärdsliljan 1)							
Byte röklucka	2046	20 år		7	st	30 880 kr	238 000 kr
Byte sedum	2066	40 år		473	m2	1 350 kr	702 000 kr
Byte taklucka	2056	30 år		9	st	8 300 kr	82 000 kr
Byte takpapp	2056	30 år		571	m2	470 kr	295 000 kr
Målning bandtäckt plåt	2046	20 år		65	m2	360 kr	26 000 kr

Taksäkerhet

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Tak (Svärdsliljan 1)							
Byte fästögla	2056	30 år		4	st	2 800 kr	12 000 kr
Byte landgångar	2056	30 år		108	m1	2 290 kr	272 000 kr
Byte snörasskydd	2056	30 år		281	m1	1 280 kr	396 000 kr
Byte takstege	2056	30 år		16	m1	820 kr	14 000 kr



Vatten & Avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Invändigt (Svårdsliljan 1)							
Byte kall- och varmvattenledningar	2075	50 år		89	lgh	49 000 kr	4 797 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar Lokal	2075	50 år		3	st	49 000 kr	162 000 kr
Relining avloppsstammar	2075			89	lgh	51 000 kr	4 993 000 kr
Relining bottenavlopp	2075			350	m1	4 150 kr	1 598 000 kr
Spolning avloppsstammar	2033	7 år		89	lgh	750 kr	73 000 kr
Källare (Svårdsliljan 1)							
Byte dränkbar dräneringspump	2036	10 år		3	st	23 890 kr	79 000 kr
Byte fettavskiljare	2046	20 år		1	st	115 890 kr	127 000 kr
Byte pumpstation ACOs MULTI-STAR MDPI	2046	20 år		1	st	35 300 kr	39 000 kr
Tak (Svårdsliljan 1)							
Byte avluftningsrör	2056	30 år		33	st	1 780 kr	65 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Besiktning (Svårdsliljan 1)							
OVK	2029	3 år		6474	m2	9 kr	64 000 kr
OVK Lokal	2029	3 år		319	m2	5 kr	2 000 kr
Fläktrum (Svårdsliljan 1)							
Byte FTX-aggregat FA01	2071	45 år		1	st	379 460 kr	417 000 kr
Byte FTX-aggregat FA02 TA BORT EFTER 45	2071	45 år		1	st	104 410 kr	115 000 kr
Byte FTX-aggregat FA02	2071	45 år		1	st	379 460 kr	417 000 kr
Renovering FTX-aggregat FA01 TA BORT EFTER 45	2041	15 år		1	st	104 410 kr	115 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02 TA BORT EFTER 45	2041	15 år		1	st	104 410 kr	115 000 kr
Renovering FTX-aggregat FF02	2041	15 år		1	st	379 460 kr	417 000 kr
Miljörum (Svårdsliljan 1)							
Byte luftrenare	2046	20 år		3	st	33 830 kr	112 000 kr
Tak (Svårdsliljan 1)							
Byte takfläkt	2056	30 år		4	st	11 080 kr	49 000 kr

Värme

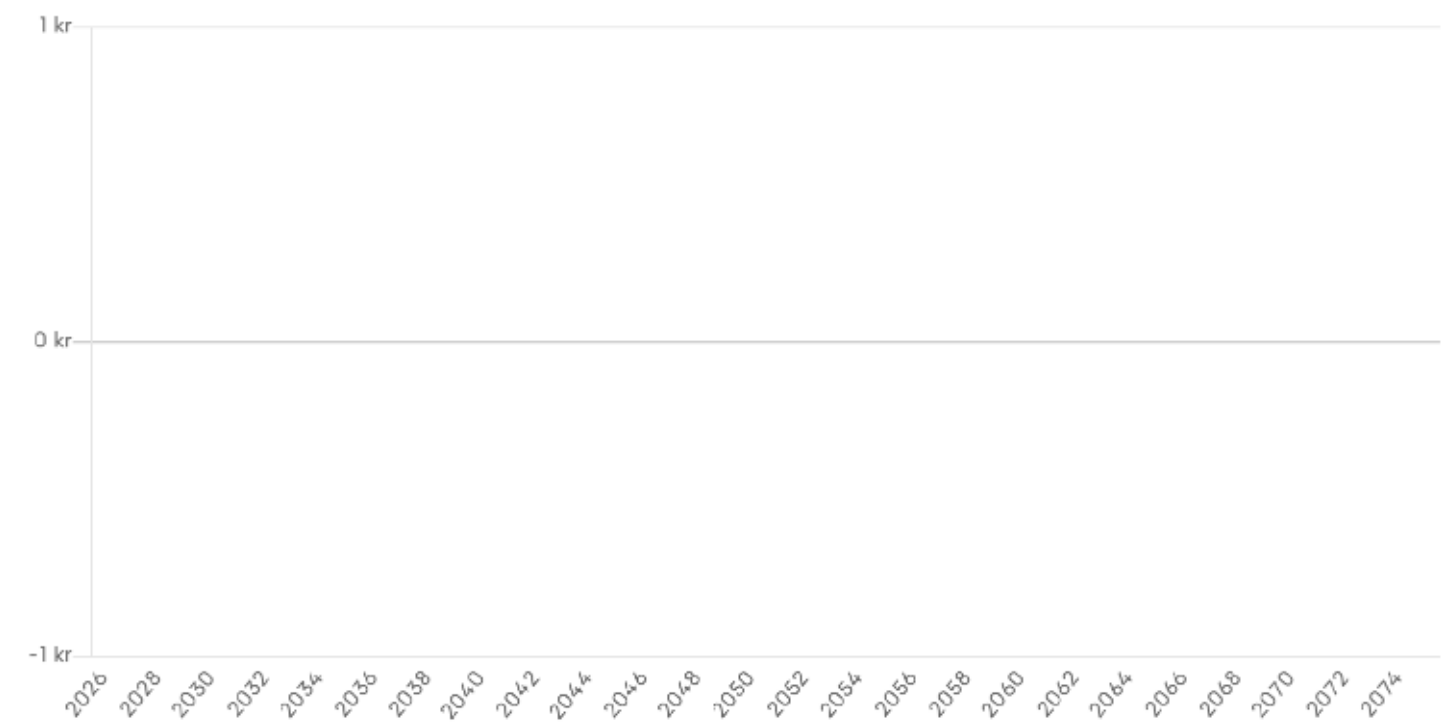
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
Besiktning (Svårdsliljan 1)							
Energideklaration Partik	2036	10 år		1	st	16 850 kr	19 000 kr
Invändigt (Svårdsliljan 1)							
Byte termostater och ventiler radiatorer Lokal	2046	20 år		445	st	1 210 kr	592 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Lägenheter	2046	20 år		24	st	1 210 kr	32 000 kr
Injustering värme Lokal	2046	20 år		89	lgh	1 200 kr	117 000 kr
Injustering värme Lägenheter	2046	20 år		3	st	1 200 kr	4 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.



Energibesparingar per år



Kan även visa besparingar från åtgärder som genomförts eller planerats tidigare, men endast om deras besparingsintervall överlappar den filtrerade perioden.

Totala energibesparingar	0 kr
El	0 kr
Värme	0 kr

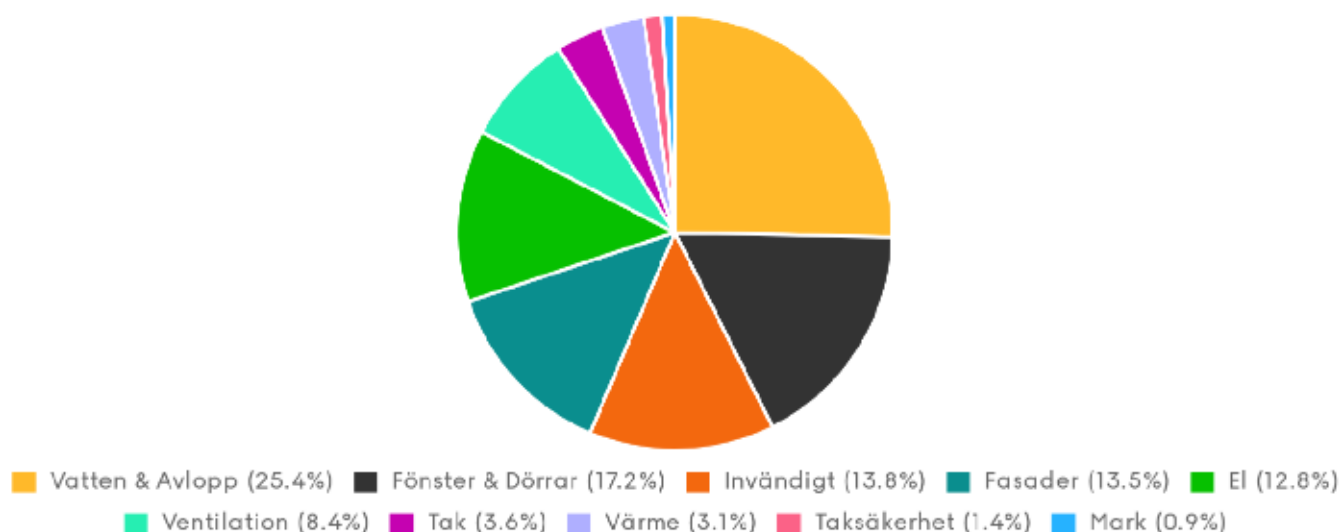


Total utgift	50 397 983 kr
Utgift per år	1 007 960 kr
Utgift per år och m ²	148 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

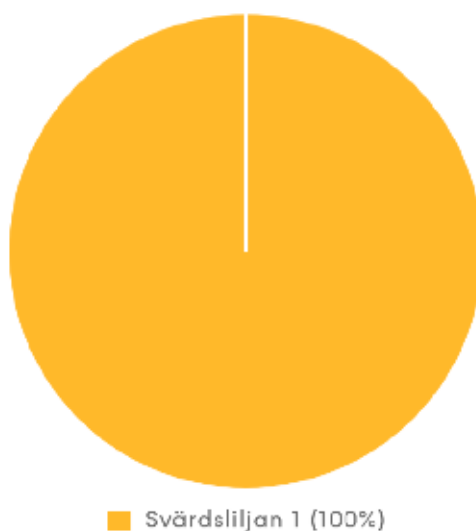
Utgift per status



Utgift per kategori



Utgift per byggnad



Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Kungsliljan
Organisationsnummer: 769642-5466
Ärendenummer: 133889/2026

Fler uppgifter till anmälan

Försäkran och underskrift

Jag skriver under anmälan eller ansökan och eventuell försäkran som står i den samt intygar att den eller de bifogade bilagorna stämmer med originalen.

Elektroniskt undertecknad av

Sofia Helena Vårberg
2026-03-05

Sofia Vårberg

sofia.varberg@jm.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexpertena M&J AB, och Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Brf Kungsliljan, organisationsnummer 769642-5466.

Bakgrund

Brf Kungsliljan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Kjell Karlsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Johan Widén och Kjell Karlsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Kungsliljan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlnhoff
Enhetschef

Emelie Linderang
Handläggare

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Kungsliljan
Organisationsnummer: 769642-5466
Ärendenummer: 133889/2026

Fler uppgifter till anmälan

Försäkran och underskrift

Jag skriver under anmälan eller ansökan och eventuell försäkran som står i den samt intygar att den eller de bifogade bilagorna stämmer med originalen.

Elektroniskt undertecknad av

Sofia Helena Vårberg
2026-03-05