
Ekonomisk plan för:
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMARAGDEN I SOLNA
Solna kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Smaragden i Solna under första kvartalet 2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	2
Förvärv av fast egendom	2
Försäkring	2
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	2
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
Tomt och läge	3
Fakta om fastigheten	3
Gemensamma utrymmen och anordningar	3
Kortfattad byggnadsbeskrivning.....	4
Kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
Övrigt.....	5
Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov.....	5
4. FINANSIERINGSPLAN	6
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan.....	6
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET	7
Amorteringar och extra avsättningar	8
Eventuell ökad belåning	8
Avskrivningar.....	8
Uppskattade kostnader utöver årsavgift.....	10
Lokal.....	11
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1	11
9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2	11
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

BILAGOR: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning med underhållsplan samt FDS

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Smaragden i Solna (org: nr 769643-2140) som registrerades 2025-07-30 i Solna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening förutsatt att minst ca 60% av ytan upplåts till fysiska personer. Denna ekonomiska plan utgår från att det blir en äkta förening.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet, Solna Smaragden 1 ("**Fastigheten**") innehållandes 34 bostäder samt 4 lokaler. Fastigheten besiktigades den 2 oktober 2025 genom Compocit. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheten i en så kallad rak affär där föreningen blir direktägare av fastigheten. Säljaren är Kommanditbolaget Myran NR. 294, 916775-5793.

Försäkring

Fastigheterna kommer från tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att inneha styrelseansvar.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas att ske när denna ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första halvåret 2026. När lägenheter upplåts till hyresgäster har inflyttning redan skett.

Taxeringsvärde

Tomtmark bostäder	Tomtmark lokaler	Byggnad bostäder	Byggnad lokaler	Summa
49 000 000 kr	600 000 kr	33 000 000 kr	4 690 000 kr	87 290 000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med ett punkthus med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med två nedre källarplan i suterräng med totalt 9 våningsplan. I byggnaden finns ett trapphus med en hiss, avsedd för tre personer. I källarplan finns tvättstuga, cykelförråd, förråd, teknikutrymmen och skyddsrum.

Tomt och läge

Fastigheten är belägen i Solna kommun. Närliggande bebyggelse består huvudsakligen av flerbostadshus i lummigt kvarter mitt i centrala Solna. Ca 300 m till Solna Centrum tunnelbanestation och det tar ca 15 min till Stockholm T-Central.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Solna Smaragden 1
Adresser	Hannebergsgatan 22, 171 68, Solna
Upplåtelseform	Äganderätt
Planbestämmelser	Stadsplanen Skytteholm Kv banken m.fl akt 0184K-0403/1948
Tomtareal	1 461 kvm
Bostadsyta	2 663kvm
Lokalyta	325
Förråd	Finns i vindsplan och källarplan
Bostäder	34 st bostäder
Byggnadsår	1951
Värdeår	1951
Typkod	321
Servitut/GA/Samfällighet	Se FDS

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Radiatorer med vattenburen värme från fjärrvärmeanläggning från 2020

Vattenrör	Vattenrör är till viss del från byggnadsåret. Kallvattenrören i galvat stål, såväl stigar som ledningar i källarplan Avloppsrören är till stor del från byggnadsåret
Avloppsrör	Elektriska installationer bedöms till stor del vara från byggåret. Inkommande elservis är från byggåret. I lägenheterna finns några moderniserade installationer men det finns endast enfas.
Elektriska installationer	
Ventilation	Originallägenheterna har ett mekaniskt frånluftssystem med en gemensam frånluftsfläkt. Nya lägenheterna (lägenheterna 1 och 2) har separata till och frånluftsaggregat
Sophantering	Sopinkast till kärl på hjul. Ska göras om till kärl placerade på mark utanför bygganden. Det finns även ett soprum för avfallshantering
Hiss	Linhiss avsedd för 3 personer. Hissen är renoverad 2022 och besiktigad till februari 2026. Hissen löper från nedre källarplan till plan 6
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, en torktumlare och två torkskåp. Maskinerna är mellan 15-25 år gamla.
Utvändig mark	En kuperad natur/-trädgårds tomt

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murar till fast mark
Källarytterväggar	Betong
Stomme	Betong och lättbetong
Bjälklag	Betong
Fasad	Putsad fasad
Yttertak	Sadeltak belagt med falsad kopparplåt
Fönster	Fönster är 2+1 glas isolerglas med karmar och bågar utvändigt i metall, från 2024. Balkongdörrarna är 2+1 glas med dörrblad och karmar i trä, troligen från 1998.
Balkonger	Gjutna betongplattor. Räckan i lättmetall med skärmar i plåt.
Trapphus	Målade väggar och tak. Golv och trappbeläggning i marmor.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade/tapet
Invändiga tak	Målade
Golv	Parkett/Linoleum/klinker
Köksinredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis, ugn, kyl/frys
Badrum, wc, tvättstuga	Normal/enkel inredning med dusch eller badkar, WC, tvättställ

Övrigt

OVK	Godkänd till 2027-03-22 för lokaler och de nya lägenheterna. OVK är enligt uppgift godkänt till 2030-03-22 för lägenheterna.
Radon	Inga mätningar av radon har redovisats
Energideklaration	Giltig till och med 2034-08-07. Specifik energianvändning är 128 kWh/m ² och år
PCB	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadernas ålder. Det går dock inte att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas.
Asbest	Byggnaderna är uppförda under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
Skyddsrum	Det finns ett skyddsrum med plats för 104 personer. Skyddsrummet besiktigades enligt checklista och godkändes 2022-01-19

Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhållsbehov

Föreningen fonderar medel i enlighet med besiktningsmannens rekommendation (sammanställning nedan) för att täcka fastighetens underhållsbehov över kommande tio år. Efter vidtagna åtgärder bedöms den tekniska statusen vara god.

För det inre skicket i bostadslägenheterna blir vardera bostadsrättsinnehavare själv ansvarig.

Nedan angivna kostnader anges inkl moms. Pengarna avsätts till föreningens underhållsfond samt kassa i samband med förvärvet.

Byggnadsdel	Åtgärder inom 10 år	Summa
Vatten/ avloppsstammar och våtrum	Stambyte	12 000 000 kr
Elektriska installationer	Ny elservis, ny huvudcentral, trefas	2 000 000 kr
Piskbalkong	Renovering	150 000 kr
Takskydd och yttertak	Översyn av tak	200 000 kr
Balkongdörrar	Renovering	100 000 kr
Fönster övre våningsplan	Renovering eller byte	40 000-100 000 kr
Tvättstugan	Byta ut maskiner	150 000 kr
Frånluftsfläkt	Byte av fläkt	100 000 kr
Summa		14 800 000 kr

Föreningen gör även en schablonmässig årlig avsättning om ca 90 000 kr per år. Därutöver beräknas föreningens lån att amorteras med ca 1% år samt öka amorteringen motsvarande den lägre räntekostnaden som blir år 2 i och med att lånet varje år blir mindre vilket kan ses som en besparing inom föreningen. Underhållsbehov som inte täcks av löpande avsättningar och amorteringar beräknas att täckas vid ev kvarvarande hyreslägenheters hyresintäkter eftersom föreningen räntefritt finansierar dessa genom räntefri revers från säljaren eller genom upptagande av ny finansiering. Det ankommer på en framtida styrelse att hålla föreningens underhållsplan uppdaterad och att vid behov anpassa

underhållsavsättningar mm till denna. Enligt föreningens stadgar ska en avsättning om minst 0,1% av taxeringsvärdet årligen göras till underhållsfonden.

3. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Förvärvet är baserat på att 100,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. För det fall någon bostad ej upplåts med bostadsrätt finansieras denna utestående insats genom att en revers upprättas mellan säljaren och bostadsrättsföreningen.

Nedan kostnad avser den slutliga kostnaden för föreningen

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastigheter & aktier	122 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	1 830 000 kr
Pantbrev ²⁾	630 000 kr
Transaktionskostnader	1 743 750 kr
Summa total anskaffningsutgift	126 203 750 kr
Kassabehållning ³⁾	200 000 kr
Inre fond ⁴⁾	1 700 000 kr
Yttre renoveringsfond ⁵⁾	15 000 000 kr
Finansieringsbehov	143 103 750 kr

¹⁾ Lagfartskostnad baseras på Fastighetens taxeringsvärde i samband med förvärvet

²⁾ I Fastigheten finns det uttagna pantbrev på 0 kr

³⁾ För ev. uppläggningsavgifter, utlägg och advokatkostnader i samband med tillträde av fastigheterna

⁴⁾ En inre underhållsfond sätts av till samtliga 34 bostadslägenheter om 50 000 kr / lägenhet

⁵⁾ Avser avsättningar enligt rekommendation från besiktningsman

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsposter	Belopp	Kapitaltäckning	Kostnad
Banklån	31 514 234 kr	4 % ¹	945 427 kr
Medlemsinsatser	110 310 009 kr		
Upplåtelseavgifter	1 279 508 kr		
Summa finansiering	143 103 750 kr		

¹⁾ 3% ränta och 1% amortering

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Angivna räntenivåer utgår från bankoffert. Föreningen har enligt bankoffert en räntekostnad om 3 % och rekommenderas att amortera överskott mot kapitaltäckning om 4%, max 66 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Kostnad för lån under tre år enligt nuvarande räntebindning: 2 836 281 kr. Kredittiden är lika med räntebindningstiden med möjlighet till förlängning av lånen.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	945 427 kr	
Avskrivning	790 156 kr	
Summa kap-kost.	1 735 583 kr	
Driftskostnader¹		
Förvaltning & administration	100 000 kr	
Försäkring	80 000 kr	
Värme ¹	433 000 kr	
Fastighets-el ¹	80 000 kr	
VA ¹	83 000 kr	
Löpande skötsel	100 000 kr	
Teknisk förvaltning och reparationer	100 000 kr	
Städning och snöskottning	100 000 kr	
Renhållning ¹	139 000 kr	
Övrigt	120 000 kr	
Summa driftskost.	1 335 000 kr	485 kr/kvm
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	115 900 kr	
Summa övr. kost.	115 900 kr	
Totala kostnader	3 186 483 kr	
Föreningens intäkter		
Hyror lokaler och förråd	489 322 kr	
Nettoavgifter bostadsrätter	2 312 447 kr	841 kr/kvm
Totala intäkter	2 801 769 kr	
Årets resultat	-384 713 kr	(se även kassaflöde nedan)
Avsättning till underhållsfond	90 300 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDGET		
Summa intäkter	2 801 769 kr	
Summa kostnader	-3 186 483 kr	
Återföring avskrivningar	790 156 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	405 442 kr	
Amorteringar	-315 142 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl löpande underhåll
SUMMA KASSAFLÖDE	90 300 kr	
Ytor		
Bostadsrättsarea	2 750 kvm	
Lokaler	260 kvm	
Totalarea	3 010 kvm	

¹ Kostnader baseras på historiska driftskostnader från nuvarande fastighetsägare
Fastighetens specifika energianvändning är, enligt energideklaration upprättad 2024, 128 kWh/kvm

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen har enligt bankoffert en räntekostnad om 3 % och rekommenderas att amortera överskott mot kapitaltäckning om 4%, max 66 år. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringen komma att öka eller minska. Lån som upptas för att finansiera ev kvarvarande hyresrätter lånas av säljaren utan ränta.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (20 år) innebär en ökad belåning med 1 mkr att månadsavgiften behöver höjas med ca 101 kr/mån för en genomsnittsbostad, 81 kvm (kapitaltäckning ca 4%).

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1,5% (ca 66 år) på fastighetens bokfört värde, ca 52 677 053 kr (köpeskillingen 122 000 000 kr x byggnadens andel av taxeringsvärdet). Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K3. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden eller beroende på hur förvaltaren bokför värdet på fastigheten. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet år 1	Totalt	Per kvm BR ¹
Slutlig kostnad för föreningens fastighet,	143 103 750 kr	52 038 kr
Anskaffningskostnad för föreningens fastighet,	126 203 750 kr	45 892 kr
Föreningens grundbelåning,	31 514 234 kr	11 460 kr
Insats genomsnittsbostad,	110 310 009 kr	40 113 kr
Föreningens energikostnad	596 000 kr	217 kr
Föreningens Driftskostnad,	1 335 000 kr	485 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar	2 312 447 kr	841 kr
Intäkter, exklusive årsavgifter eller hyra från medlemmar	489 322 kr	178 kr
Kassaflöde från löpande drift,	405 442 kr	147 kr
Sparande per kvadratmeter bostadsrätt	405 442 kr	147 kr
Avsättning till underhållsfond,	90 300 kr	30 kr
Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras utöver avgift	0 kr	0 kr
Årsavgifternas andel av rörelseintäkt	82,5%	

¹ bostadsrättsyta

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifterna fördelas enligt lägenheternas andelstal. Andelstalen beslutas av styrelsen enligt föreningens stadgar. Andelstalen förevisas vid en anslutningsgrad om 100% och kommer att omfördelas vid lägre anslutningsgrad. Ytan framgår av hyresavtal och är ej kontrollerad.

Lgh-ID	Yta	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	Månadsavgift om BR	Hyra om hyresrätt
1	138,0 m ²	6 142 145 kr	0 kr	5,018%	9 670 kr	17 214 kr
2	79,0 m ²	3 516 155 kr	0 kr	2,873%	5 536 kr	10 840 kr
3	111,0 m ²	4 060 796 kr	0 kr	4,036%	7 778 kr	12 632 kr
4	80,0 m ²	2 952 600 kr	0 kr	2,909%	5 606 kr	8 894 kr
5	73,0 m ²	2 694 248 kr	0 kr	2,655%	5 115 kr	8 228 kr
6	94,0 m ²	3 531 815 kr	0 kr	3,418%	6 587 kr	10 053 kr
7	76,0 m ²	2 880 780 kr	0 kr	2,764%	5 326 kr	8 402 kr
8	73,0 m ²	2 767 065 kr	0 kr	2,655%	5 115 kr	8 966 kr
9	53,0 m ²	2 044 210 kr	0 kr	1,927%	3 714 kr	6 100 kr
10	73,0 m ²	2 912 700 kr	0 kr	2,655%	5 115 kr	8 083 kr
11	53,0 m ²	2 151 800 kr	0 kr	1,927%	3 714 kr	6 100 kr
12	65,0 m ²	2 639 000 kr	0 kr	2,364%	4 555 kr	7 265 kr
13	96,0 m ²	3 796 800 kr	0 kr	3,491%	6 727 kr	10 651 kr
14	76,0 m ²	3 032 400 kr	0 kr	2,764%	5 326 kr	8 347 kr
15	73,0 m ²	2 985 518 kr	0 kr	2,655%	5 115 kr	8 052 kr
16	53,0 m ²	2 205 595 kr	0 kr	1,927%	3 714 kr	7 822 kr
17	65,0 m ²	2 704 975 kr	0 kr	2,364%	4 555 kr	8 350 kr
18	96,0 m ²	3 891 720 kr	0 kr	3,491%	6 727 kr	10 250 kr
19	76,0 m ²	3 108 210 kr	0 kr	2,764%	5 326 kr	8 507 kr
20	73,0 m ²	2 985 518 kr	1 279 508 kr	2,655%	5 115 kr	8 638 kr
21	53,0 m ²	2 205 595 kr	0 kr	1,927%	3 714 kr	6 682 kr
22	65,0 m ²	2 704 975 kr	0 kr	2,364%	4 555 kr	7 652 kr
23	96,0 m ²	3 891 720 kr	0 kr	3,491%	6 727 kr	10 502 kr
24	76,0 m ²	3 108 210 kr	0 kr	2,764%	5 326 kr	8 560 kr
25	73,0 m ²	3 058 335 kr	0 kr	2,655%	5 115 kr	8 574 kr
26	53,0 m ²	2 259 390 kr	0 kr	1,927%	3 714 kr	6 620 kr
27	65,0 m ²	2 770 950 kr	0 kr	2,364%	4 555 kr	7 812 kr
28	96,0 m ²	3 986 640 kr	0 kr	3,491%	6 727 kr	10 462 kr
29	76,0 m ²	3 184 020 kr	0 kr	2,764%	5 326 kr	9 009 kr
30	73,0 m ²	3 058 335 kr	0 kr	2,655%	5 115 kr	8 280 kr
31	53,0 m ²	2 259 390 kr	0 kr	1,927%	3 714 kr	6 932 kr
32	99,0 m ²	4 111 223 kr	0 kr	3,600%	6 937 kr	10 810 kr
33	133,0 m ²	5 523 158 kr	0 kr	4,836%	9 320 kr	14 499 kr
34	76,0 m ²	3 184 020 kr	0 kr	2,764%	5 326 kr	8 960 kr
35 ¹	87,0 m ²	2 000 000 kr	0 kr	3,164%	6 096 kr	8 960 kr
	2 750,0 m ²	110 310 009 kr	1 279 508 kr	100,000%	192 704 kr	317 706 kr

¹ Bostadsrättslokal som upplåts med bygglov för bostad. Lokalen hyrs idag ut som 65 kvm men ska byggas om till bostad tillsammans med 22 kvm idag allmän yta. Köparen av ytan kommer att bekosta byggnationen.

Uppskattade kostnader utöver årsavgift

Hushållsel (300 kr), bredband och Tv (300 kr) samt ett bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring (100 kr) . Generellt uppskattas kostnaden till 900 kr per månad men den kan variera.

Lokal

I fastigheten finns idag 3 lokaler för uthyrning. Kontrakten för lokalerna löper enligt;

85 kvm kontrakt löper tom 2028-02-28 med 9 månaders uppsägning och 36 månaders förlängning om kontraktet ej sägs upp. Hyran höjs enligt indexklausul. Årshyra 190 683 kr

32 kvm kontrakt löper tom 2027-01-31 med 9 månaders uppsägning och 36 månaders förlängning om kontraktet ej sägs upp. Hyran höjs enligt indexklausul. Årshyra 66 099 kr

143 kvm kontrakt löper tom 2029-04-30 med 9 månaders uppsägning och 36 månaders förlängning om kontraktet ej sägs upp. Hyran höjs enligt indexklausul. Årshyra 232 540 kr

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årtal	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Beräknad nettoavgift	2 312 447	2 333 485	2 354 943	2 376 831	2 399 156	2 421 927	2 517 661	2 792 957
Om räntan								
+1%	2 627 590	2 645 476	2 663 688	2 682 232	2 701 114	2 720 338	2 800 787	3 028 945
+2%	2 942 732	2 957 467	2 972 433	2 987 634	3 003 072	3 018 749	3 083 914	3 264 934
-1%	1 997 305	2 021 494	2 046 198	2 071 429	2 097 198	2 123 516	2 234 534	2 556 968
Om inflationen								
1%	2 327 859	2 349 205	2 370 978	2 393 186	2 415 838	2 438 944	2 536 080	2 815 409
2%	2 343 271	2 364 925	2 387 012	2 409 541	2 432 521	2 455 960	2 554 498	2 837 861
-1%	2 297 035	2 317 765	2 338 908	2 360 475	2 382 473	2 404 911	2 499 242	2 770 504

9. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS 2

Nedan analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad i föreningen. Kapitaltäckningen för föreningens grundbelåning utgår från 4 % och räntekostnaden för ytterligare lånefinansiering bedöms till 0%. Denna ekonomiska plan utgår från 100% anslutningsgrad.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter utöver årsavgift år 1	Förändring nettointäkter
100%	31 514 tkr	22 %	2 802 tkr	489 tkr	+/-0 kr
90%	42 545 tkr	30 %	2 802 tkr	871 tkr	151 tkr
80%	53 123 tkr	37 %	2 802 tkr	1 252 tkr	299 tkr
70%	64 607 tkr	45 %	2 802 tkr	1 633 tkr	451 tkr
60%	74 760 tkr	53 %	2 802 tkr	2 014 tkr	601 tkr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett sk oäkta bostadsföretag. Den ekonomiska planen utgår från att föreningen blir skattemässigt äkta
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar samt aktuella lagrum

Ort och datum enligt digital signering

Brf Smaragden i Solna

.....
Filip Olofsson

.....
Joakim Chmelnik

.....
Emelie Hedberg

.....
Rolf Eriksson

Resultat och likviditetsprognos

Resultatprognos	Nyckeltal år 1	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Årsavgifter	768 kr/m²	2 312 447	2 333 485	2 354 943	2 376 831	2 399 156	2 421 927	2 517 661	2 792 957
Hysesintäkter bostäder	0 kr/m²	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga intäkter	163 kr/m²	489 322	499 109	509 091	519 273	529 658	540 251	584 785	712 850
Summa intäkter	931 kr/m²	2 801 769	2 832 593	2 864 034	2 896 103	2 928 814	2 962 179	3 102 446	3 505 807
Drift och underhåll	444 kr/m²	1 335 000	1 361 700	1 388 934	1 416 713	1 445 047	1 473 948	1 595 449	1 944 843
Övriga externa kostnader	39 kr/m²	115 900	118 218	120 582	122 994	125 454	127 963	138 511	168 844
Avskrivningar	263 kr/m²	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156
Räntenetto	314 kr/m²	945 427	935 973	926 235	916 205	905 874	895 233	849 380	707 965
Summa kostnader	1 059 kr/m²	3 186 483	3 206 047	3 225 907	3 246 067	3 266 530	3 287 300	3 373 496	3 611 808
Årets resultat	-128 kr/m²	-384 713	-373 453	-361 873	-349 964	-337 717	-325 121	-271 050	-106 002
Avsättning underhållsfond	30 kr/m²	90 300	92 106	93 948	95 827	97 744	99 698	107 917	131 550
Likviditetsprognos									
Summa intäkter	931 kr/m²	2 801 769	2 832 593	2 864 034	2 896 103	2 928 814	2 962 179	3 102 446	3 505 807
Summa kostnader	-1 059 kr/m²	-3 186 483	-3 206 047	-3 225 907	-3 246 067	-3 266 530	-3 287 300	-3 373 496	-3 611 808
Återföring avskrivning	263 kr/m²	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156	790 156
Kassaflöde från löpande drift	135 kr/m²	405 442	416 703	428 283	440 192	452 439	465 035	519 106	684 154
Amorteringar	105 kr/m²	315 142	324 597	334 335	344 365	354 695	365 336	411 189	552 604
Summa kassaflöde	30 kr/m²	90 300	92 106	93 948	95 827	97 744	99 698	107 917	131 550
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	30 kr/m²	90 300	182 406	276 354	372 181	469 925	569 623	988 760	2 194 055
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	135 kr/m²	405 442	812 691	1 231 235	1 661 397	2 103 505	2 557 899	4 505 467	10 424 583
Kalkylförutsättningar									
Bostadsarea		2 750 m²	2 750 m²	2 750 m²	2 750 m²	2 750 m²	2 750 m²	2 750 m²	2 750 m²
Lokalarea (exkl förråd och lager)		260 m²	260 m²	260 m²	260 m²	260 m²	260 m²	260 m²	260 m²
Ränteantagande grundbelåning		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

SOLNA SMARAGDEN 1

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	SOLNA,SMARAGDEN,1
Hämtad från fastighetsregistret	2026-01-14
Senaste ändringen i allmänna delen	2019-02-26
Objektsidentitet (UUID)	909a6a45-502b-90ec-e040-ed8f66444c3f
Fastighetsnyckel (FNR)	010335998 (Avvecklas av LM)

Areal/Tomtarea total	1 461 m²
Varav vatten	0 m²
Varav land	1 461 m²

Län	Kommun	Distrikt
Stockholms län (01)	Solna (84)	Råsunda (215024)

Ursprung

Fastighetsbeteckning	SOLNA SKYTTEHOLM 2:1
Objektidentitet	909a6a45-4fff-90ec-e040-ed8f66444c3f

Tidigare beteckning

Fastighetsbeteckning	Datum ändring registrerades	Akt
A-SOLNA SMARAGDEN:1	1982-10-01	0184-82/1

LAGFART

Kommanditbolaget MYRAN NR. 294

Org-/Personnummer	916775-5793
Adress	40184 GÖTEBORG
Inskrivningsdag	2005-04-07
Fång	Andel: 1/1
Akt	05/14012 Beviljad
Köpeskilling	30 000 000 SEK
Kommentar	Avser hela fastigheten

ADRESSER

Adress	Postnummer	Postort
Hannebergsgatan 22	171 68	Solna

LÄGE (CENTRALPUNKT)

Område	SWEREF99	WGS84
1	N: 6583730.739 E: 670660.152	LAT: 59.357692845596084 LNG: 18.002316837690486

ÅTGÄRDER

Åtgärdsnummer	Fastighetsåtgärd	Datum	Akt
1	Tomtmätning	1949-04-28	0184K-0609/1949
2	Införd i tomtboken	1949-05-02	

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga uppgifter om andelar i samfällighet.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga uppgifter om andelar i en gemensamhetsanläggning (GA).

INSKRIVNING I ALLMÄNT

Beräknad aktualitet i inskrivningsdelen	2026-01-14
Senast uppdaterad	2022-03-15
Kontor	Lantmäteriet, fastighetsinskrivning Norrtälje

ÄLDRE FÖRHÅLLANDEN

I52/389,I52/382,I52/383,I52/384,I52/385,I52/386,I52/387,I52/388,I52/380,I92/6484,I51/11,I51/12,I51/135,I51/13,I51/14,I51/15,I51/16,I51/17,I51/18,I51/19,I51/136,I51/138,I51/139,I51/129,I92/6525,L95/7052,L70/336,I52/381,Ö05/2902,A12/29423,A12/33812

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Fastigheten har ingen tomträttsupplåtelse.

TOMTRÄTTSINNEHAV

Fastigheten har ingen tomträttsinnehavare.

INTECKNINGAR

Inga uppgifter om fastighetsåtgärder.

Datapantbrev - om inte annat redovisas

Inga uppgifter om fastighetsåtgärder.

ANTECKNINGAR

Innehåll	Inskrivningsdag	Dagboksnummer
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-4730 brf smaragden 1)	2020-12-29	-
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt 769611-4730 bostadsrättsföreningen smaragden 1	2018-12-27	-
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-4730 brf smaragden 1)	2016-12-19	-
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt [769611-4730 brf smaragden 1]	2014-12-02	-
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-4730 brf smaragden 1)	2012-11-20	12/34535
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-4730 brf smaragden 1)	2010-10-15	10/35541
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-4730 brf smaragden 1)	2008-10-14	08/36907
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (769611-4730 brf smaragden 1)	2006-10-13	06/44487
Intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt - Beviljad Intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt (brf smaragden 1)	2004-10-12	04/43228

TIDIGARE ÄGARE

OLLE ENKVISTS STIFTELSE	
Org-/Personnummer	802001-0370
Adress	10367 STOCKHOLM
Inskrivningsdag	Ingen uppgift
Fång	Köp 1966-11-30 Andel: 1/1
Akt	70/336 Beviljad
Köpeskilling	Information saknas
Kommentar	Ingen kommentar

RÄTTIGHETER

Det finns 2 rättigheter på fastigheten.			
Rättsförhållande	Rättighetsbeteckning	Rättighetstyp	UUID
Förmån	01-IM6-49/6799.1	Avtalsservitut	909a6ace-b602-90ec-e040-ed8f66444c3f
Förmån	01-IM6-49/6804.1	Avtalsservitut	909a6ace-b603-90ec-e040-ed8f66444c3f

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Stadsplan

Akt	0184K-0403/1948
Beslutsdatum	1948-12-10
Senaste ändring	2018-10-02 20:18

Stadsplan

Akt	0184K-0416/1962
Beslutsdatum	1962-03-30
Senaste ändring	2018-10-02 20:18

TAXERING

TYPKOD 321 HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER

Taxerings ID 271733-4

Taxeringsår	2025	Taxerad area	3 005 m²
Taxeringsvärde	87 290 tkr	BOA	2 446 m²
Byggnad	37 690 tkr	LOA	559 m²
Mark	49 600 tkr		

Taxerad ägare

Kommanditbolaget MYRAN NR. 294

Org.Nr	916775-5793
Adress	Adress saknas
Andel	1/1

Värderingsenheter

HYRESHUSBYGGNAD LOKAL

Skatteverkets ID	161580422025
Tax.värde	4 690 tkr
Riktvärdeområde	184092
LOA	559 m²
Hyra	890 tkr
Nybyggnadsår	1951
Värdeår	1951
Om- /tillbyggnadsår	Ingen uppgift
Under byggnad	Nej

HYRESHUSMARK LOKAL

Skatteverkets ID	161600422025
Tax.värde	600 tkr

HYRESHUSBYGGNAD BOSTAD

Skatteverkets ID	161570422025
Tax.värde	33 000 tkr
Riktvärdeområde	184092
BOA	2 446 m²
Hyra	2 991 tkr
Nybyggnadsår	1951
Värdeår	1951
Om- /tillbyggnadsår	Ingen uppgift
Under byggnad	Nej

HYRESHUSMARK BOSTAD

Skatteverkets ID	161590422025
Tax.värde	49 000 tkr

Riktvärdeområde	184092	Riktvärdeområde	184092
Byggrätt ovan mark	150 m ²	Byggrätt ovan mark	3 058 m ²



TEKNISK UTREDNING

Solna Smaragden 1



Hannebergsgatan 22

Solna

CompoCIT på Gotland, Knägränd 5, 621 57 Visby
CompoCIT i Stockholm, Pilgatan 23, 112 23 Stockholm
Styrelsens säte: Gotland. Org. Nr. 559319-0563
Innehar F-skattsedel Bankgiro 845-2831
www.compocit.se info@compocit.se



Stockholm 2025-11-27
LW 25 407

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Solna Smaragden 1

Uppdrag

Av Brf Smaragden 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Besiktningen avser kommande underhållskostnader vilka föreningen kommer att ha ansvar för. Det innebär att de enskilda lägenheternas byggnadstekniska skick inte bedömts i den här utredningen.

Kommande underhåll av ytskikt, tätskikt, badrum, kökssnickerier, vitvaror, elektriska installationer mm inne i de enskilda lägenheterna ansvarar den enskilde lägenhetsinnehavaren för. Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 50 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll/OVK besiktningar/energideklarationer är utelämnade.

För uppdraget gäller ABK09

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2025-10-02 med start klockan 10.00.
Vädret var mulet med uppehåll och temperaturen ca 13°C.

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara utom delar av yttertaket och takfläkten på grund av bristfälligt takskydd.

Följande lägenheter besöktes för översiktlig kontroll:
Lägenhet 0801, 0802, 1003, 1201, 1202, 1203, 1303 och 1504



Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med en byggnadskropp med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med två nedre källarplan i suterräng, ett entréplan samt fem våningsplan med bostäder. Utöver det finns även ett vindsplan där två lägenheter på plan fem har etagedel. Resten av vindsplanet utgör lägenhetsförråd.

I nedre källarplanet finns tvättstuga, cykelrum, el-central, undercentral, soprum och ett skyddsrum. I övre källarplanet finns nya lägenheter.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1951

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Balkongdörrar utbyta, troligen 1995
2. Balkongplattor renoverade och räcken byta, troligen 1995
3. Ny undercentral för värme och varmvatten 2020
4. Renovering av trapphus, målning samt belysning 2021
5. Renovering av hissen 2022
6. Byte av fönster 2024
7. Målning av fasader 2024
8. Dränering av delar av grunden, vid nya lägenheterna 2025

Antal lägenheter: Totalt 34 lägenheter

Antal lokaler: Totalt fyra lokaler

Grundläggning: Murar till fast mark.

Källarytterväggar: Betong

Stomme: Betong och lättbetong

Bjälklag: Betong

Yttertak: Sadeltak belagt med falsad kopparplåt

Fasader: Fasaderna är putsade fasader

Fönster: Fönster är 2+1 glas isolerglas med karmar och bågar utvändigt i metall, från 2024. Balkongdörrarna är 2+1 glas med dörrblad och karmar i trä, troligen från 1998.

Balkonger: Gjutna betongplattor. Räcken i lättmetall med skärmar i plåt.

Trapphus:	Målade väggar och tak och golv och trappbeläggning i marmor.
Uppvärmning:	Radiatorer med vattenburen värme från en fjärrvärmeanläggning från 2020.
Vattenrör:	Vattenrör är till viss del från byggnadsåret. Bland annat är kallvattenrören i galvat stål, såväl stigare som ledningar i källarplan.
Avloppsrör:	Avloppsrören är till stor del från byggnadsåret.
Elektriska installationer:	Elektriska installationer bedöms till stor del vara från byggnadsåret. Inkommande elservis är från byggnadsåret. I lägenheterna finns några moderniserade installationer men det finns endast enfas.
Hissen:	Hissen är en linhiss avsedd för 3 personer. Hissen är renoverad 2022 och besiktigad till februari 2026. Hissen löper från nedre källarplan till plan 6.
Ventilation:	Originallägenheterna har ett mekaniskt frånluftssystem med en gemensam frånluftsfläkt. Nya lägenheterna har separata till och frånluftsaggregat.
OVK:	OVK är enligt uppgift utförd och godkänd till 2027-03-22 för lokaler och de nya lägenheterna. OVK är enligt uppgift godkänt till 2030-03-22 för lägenheterna. (se nedan i Noteringar och upplysningar punkt 1)
Tvättstuga:	Tvättstuga med klinker på golvet och målade betongväggar. Taket är ett nytt undertak med infällda belysningsarmaturer.
Maskiner i tvättstugan:	Två tvättmaskiner, en grovtvättmaskin en torktumlare samt två torkskåp. Maskinerna är mellan 15-25 år gamla.
Skyddsrum:	Det finns ett skyddsrum med plats för 104 personer. Skyddsrummet besiktigades enligt checklista och godkändes senast 2022-01-19.
Lägenhetsförråd:	Finns i vindsplan och källarplan.

Sophantering:	Sopinkast till kärl på hjul. Ska göras om till kärl placerade på marken utanför byggnaden. Det finns även ett soprum för avfallssortering.
Energideklaration:	Energideklaration är utförd giltig till 2034-08-07. Specifik energianvändningen är 128 kWh/m ² och år
Asbest:	Byggnaden är uppförd under den tidsperiod då man använde asbest i tex värmeisolering på rör. När arbeten ska göras som berör, framför allt isoleringen på värmerören måste man kontrollera om den innehåller asbest.
PCB:	Risken för PCB i byggnadsmaterialen bedöms som liten beroende på byggnadens ålder. Det går dock inte helt att utesluta att PCB i mindre mängd kan finnas
Radon:	Inga mätningar av radongas har redovisats.
Gård, gårdsutrustning:	En kuperad natur/trädgårdstomt.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G – golv, V – väggar, T – tak, Ö – övrigt)

Hall	G	Linoleum / parkett
	V	Målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett/linoleum
	V	Målade/tapet
	T	Målat
Kök	G	Linoleum, fåtalet har parkett
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk spis med ugn och kyl/frys.
Våtrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målade
	Ö	Enkel inredning med dusch eller badkar, WC och tvättställ.

Kommande underhåll under de kommande 10 åren

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Vatten och avloppsstammar samt våtutrymmen
 Noteringar: Vid besiktningen noterades flera pågående vattensador. Trolig orsak är att kallvattenrören i byggnaden är galvaniserade stålrör vilka börjat läcka i skarvarna. Många av lägenheterna har renoverade duschrum men det noteras felaktigheter och skador även i dessa. Stigarventiler är gamla på radiator och vattenledningar. Det har varit på förslag att relina avloppsrören. Enligt min bedömning kommer inte det att minska risken för nya fuktssador eftersom det inte påverkar kallvattenrören och briser i tätskiktet i befintliga duschrum.
 Planerat underhåll: Utför ett traditionellt stambyte där vatten och avloppsrör byts mot nya. Duschrummen renoveras till normalstandard med kakel och klinker samt nytt porslin. Köken återmonteras. Rör i källaren byts (eventuellt kan varmvattenrör i källare sparas). Avlopp under källargolvet relinas. Stigarventiler byts.
 Mängd: Totalt 31 lägenheter samt rör i källare
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 12 000 000 kr
2. Bygghet: Elektriska installationer
 Noteringar: Elektriska installationer är till stor del från byggnadsåret. Det är endast enfas in till lägenheterna vilket begränsar effektuttaget. Installationerna inne i lägenheterna kommer dock att vara den enskilda lägenhetsinnehavarens ansvar.
 Planerat underhåll: Installationerna kommer att behöva moderniseras. Eftersom ett stambyte kommer behöva utföras bedömer jag att man ska göra elektriska installationer på samma gång, eftersom kostnaden då blir lägre. Ny elservis, ny huvudcentral, ny gruppcentral för fastighetselen, nya stigare, nya mätartavlor samt framdragnings trefas in till lägenheterna. Ny undercentral i lägenheterna och övriga installationer i lägenheterna ingår ej eftersom det är den enskildes ansvar.
 Aktualitet: Inom 1-3 år
 Bedömd kostnad: Ca. 2 000 000 kr

- | | | |
|----|-------------------------|--|
| 3. | Byggdel:
Noteringar: | Piskbalkongen
Piskbalkongens yt- och tätskikt samt brunn är gamla och troligen uttjänta. Balkongen ligger skyddad under tak men det kan komma in snö och regn om det blåser. |
| | Planerat underhåll: | Piskbalkongen kan antingen förses med väggar alternativt görs yt- och tätskikten om och brunnen byts till ny. |
| | Aktualitet: | Inom 7-10 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 150 000 kr |
| 4. | Byggdel:
Noteringar: | Takskydd och yttertak
Taket är i kopparplåt vilket normalt har en mycket lång livslängd. Takets utformning med en gesimsränna runt takfoten ställer dock mycket höga krav på tätheten eftersom vatten kan bli stående i rännan. Takskyddet är bristfälligt med en takstege från piskbalkongen. |
| | Planerat underhåll: | En noggrann översyn av taket bör göras där man särskilt kontrollerar och eventuellt justerar gesimsrännan och brunnarnas genomföringar i takfoten.
Taksäkerheten förbättras med antingen en stor taklucka eller stege med fullgott takskydd. |
| | Aktualitet: | Inom 1-3 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca. 200 000 kr |
| 5. | Byggdel:
Noteringar: | Balkongdörrar
Balkongdörrarna är i trä vilket alltid har ett återkommande underhållsbehov. Några av de boende tycker att det drar kallt från dörrarna. Dörrarna är placerade skyddade under ovanstående balkongplatta, förutom de översta balkongerna. De dörrar som jag besiktigade var i relativt gott skick. |
| | Planerat underhåll: | Utför målningsunderhåll av utsidan karm och dörr.
Kontrollera tätlistor, justera gångjärn och låsmekanismer. |
| | Mängd: | Ca 30 balkongdörrar |
| | Aktualitet: | Inom 4-6 år |
| | Bedömd kostnad: | Ca 100 000 kr |

6. Bygghet: Fönster på översta våningsplanet
 Noteringar: Etageplanets fönster är inte byggda då man bytte resten av fastighetens fönster. Fönstren är i trä och från byggnadsåret. Målningsunderhåll har utförts men enligt min bedömning är det ett enkelt underhåll med ganska dålig kvalitet. Det noteras även att det finns begynnande skador i bågarna.
 Planerat underhåll: Om 4-6 år bedömer jag att ett noggrant underhåll med renovering av bågarna på verkstad och renskrapning av karmarna behöver utföras. Ett alternativ till underhållet är att byta ut fönstren mot nya likvärdiga med övriga fönster.
 Mängd: Två fönsterpartier med tre fönsterluft vardera.
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 40 000 kr för en renovering
 Ca 100 000 kr för ett byte.
7. Bygghet: Tvättstugan
 Noteringar: Tvättstugans maskinella utrustning är 15-25 år gammal. Torktumlaren och två av tvättmaskinerna kommer behöva bytas ut. Grovtvättmaskiner brukar ha en mycket lång livslängd varför den bedöms kunna hålla i mer än 10 år till.
 Planerat underhåll: Byt ut maskinerna då driftsstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Maskiner avsedda för flerbostadshus måste monteras.
 Mängd: Två tvättmaskiner och en torktumlare.
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 150 000 kr
8. Bygghet: Frånluftsfläkten
 Noteringar: Det finns en gemensam frånluftsfläkt placerad i skorstenen på vinden. Enligt OVK och enligt uppgifter vid besiktningen är ålder på fläkten okänt.
 Planerat underhåll: Man bör planera med ett utbyte av fläkten. När en ny fläkt monteras bör man undersöka möjligheten med att behovstyra fläkten för att spara energi.
 Mängd: En frånluftsfläkt samt ny styrning
 Aktualitet: Inom 4-6 år
 Bedömd kostnad: Ca. 100 000 kr

Sammanställning av underhållskostnader år 1 till 10.

Kostnaderna är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Inom 1-3 år	1, 2 och 4	Ca 14 200 000 kr
Inom 4-6 år	5, 6, 7 och 8	Ca 450 000 kr
Inom 7-10 år	3	Ca 150 000 kr
Totalt		Ca 14 800 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Sammanställning underhållskostnader år 11 till 50.

Kostnaderna avser arbete och material i dagens kostnadsläge. Kostnaderna anges inklusive moms.

Tak

Yttertaket är klätt med koppar vilket bedöms ha en mycket lång livslängd. Förutsatt att löpande mindre underhåll görs bedömer jag att takets kvarvarande livslängd är 25 år. Därefter läggs taket om. Min bedömning är att man då lägger ett grönt galvaniserat tak, eftersom ett nytt koppertak i dag är mycket kostsamt att lägga.

Kostnad: 2 000 000 kr
År: 2050

Fasader

Fasaderna är putsade fasader vilka bedöms vara i gott skick. Förutsatt att löpande mindre underhåll utförs bedöms fasaderna behöva renoveras först om 30 år. Här bör man dock utföra renoveringen i samband med att taket byts då ställningar är monterade kring hela byggnaden.

Kostnad: 4 000 000 kr
År: 2055

Fönster

Fönster är nya och bedöms vara i god kvalitet. Min bedömning är att de har en längre livslängd än på år.

Entrépartier

Dörrarna och partierna är original men ska enligt uppgift renoveras innan en försäljning. Därefter bör de renoveras inom 15 år. Efter ytterligare 15 år bedömer jag att man byter partier och dörrar mot nya.

Kostnad: 100 000 kr för renovering
300 000 kr för byte
År: 2040 renovering
2055 byte

Balkonger

Balkongerna är renoverade för ca 30 år sedan och bedöms vara i gott skick. Min bedömning är att de har en kvarvarande livslängd om ca 30 år, därefter renoveras plattorna och räcken byts. Arbetsna bör göras i samband med tak och fasad.

Kostnad: 2 500 000 kr
År: 2055

Trapphusen

Trapphuset är nyligen renoverat med målning och polering golv. Underhåll bör dock planeras med 20 års intervall.

Kostnad: 250 000 kr
År: 2045 och 2065

Källargångar/förråd

Källargångar och förrådsutrymmen är äldre och bedöms behöva målningsunderhåll inom 15 år. Därefter målas de igen efter 20 år.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2040 och 2060

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt bedöms vara i relativt gott skick. Renovering bör kalkyleras om 15 år. Därefter renoveras ytskikten med 25 års intervall.

Maskinerna kommer till stor del att bytas inom 10 år, vilket är medtaget i ovanstående bedömningar. Därefter byts maskinerna med 20 års intervall.

Nya maskiner bedöms kosta 200 000 kr och renovering ytskikt 250 000 kr.

År:	Maskiner år 2045 och 2065 Ytskikt 2040 och 2065
Kostnad:	Maskiner 200 000 kr/gång Ytskikt 250 000 kr/gång

Uppvärmningssystemet

Fjärrvärmecentralen är från 2020 och rörsystem samt radiatorer (några är utbytta) från byggnadsåret. Själva undercentralens tekniska livslängd bedöms till 35 år. Själva rörsystemet och radiatorer bedöms ha en 100 årig livslängd.

Kostnad:	350 000 kr för en undercentral 3 000 000 kr för rör och radiatorer
År:	2055 för en undercentral 2050 för rörsystem och radiatorer

Vatten och avloppsrör

Vatten och avloppsrör kommer att bytas när stambyte utförs, inom några år. Därefter kommer rören ha en teknisk livslängd på 50-60 år innan de behöver bytas igen.

Elektriska installationer

Elektriska installationer kommer att bytas inom 1-3 år. När de är bytta kommer kvarvarande livslängd vara långt mer än 50 år.

Hissen

Hissen är en linhiss som renoverats senast 2022. Normal teknisk livslängd för en hiss bedöms till 25 år, därefter renoveras hissen med 25 års intervall.

Kostnad:	1 000 000 kr/gång
År:	2047 och 2072

Ventilationskanaler/skorstenar

OVK ska göras med 6 års eller 3 års intervall beroende på ventilationssystemen. OVK bedöms rymmas inom mindre underhållskostnader. Den mekaniska fläkten och de små till- och frånluftsaggregaten bedöms behöva bytas med 30 års intervall.

Kostnad: 200 000 kr
År: 2055

Utemiljö/dränering

Dränering och fuktisolering på grundmuren har utförts nyligen och bedöms ha en 30 årig livslängd. Därefter görs dränering och värmeisolering av grundmuren om igen.

Kostnad: 1 000 000 kr
År: 2055

Sammanställning underhållskostnader under de kommande 50 åren.

Underhåll	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035- 2044	2045- 2054	2055- 2064	2065- 2075
Tak		200										2 000		
Fasader													4 000	
Fönster					200									
Entréörr											100		300	
Balkonger								150				250	2 500	250
Trapphusen														
Källare och förråd											200	200	200	
Tvättstuga					150						250	200		450
Uppvärmningssystem												3 000	350	
Vatten och avlopp		12 000												
Elektriska installationer		2 000												
Hissen												1 000		1 000
Ventilation						100							200	
Mark och dränering													1 000	
Summa	0	14 200	0	0	0	450	0	0	150	0	550	6 450	8 550	1 700
											Summa inom kommande 50 år			
														32 050

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, inkl. moms och i dagens prisläge.

1. Enligt OVK protokollet jag tagit del av så är OVK utförd men inte godkänd för lägenheterna. Det finns ett antal anmärkningar som ska åtgärdas innan en godkänd OVK är klar. Jag förutsätter att nuvarande fastighetsägare antingen åtgärdat eller kommer att åtgärda bristerna innan en försäljning.
2. I mina kalkyler har jag tagit med att elektriska installationer ska moderniseras, Jag har dock inte tagit med installationer inne i den enskilde lägenhetsinnehavarens lägenhet. När nya installationer ska anslutas till gamla finns en risk att de inte uppfyller dagens krav och då måste göras om. Kostnad för att modernisera en enskild lägenhet bedöms till ca 40 000 kr/lägenhet.
3. Enligt uppgift ska socken på byggnaden målas innan en försäljning av fastigheten.
4. Enligt uppgift ska båda entrépartierna underhållas med lackning och justeringar innan en försäljning.



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.





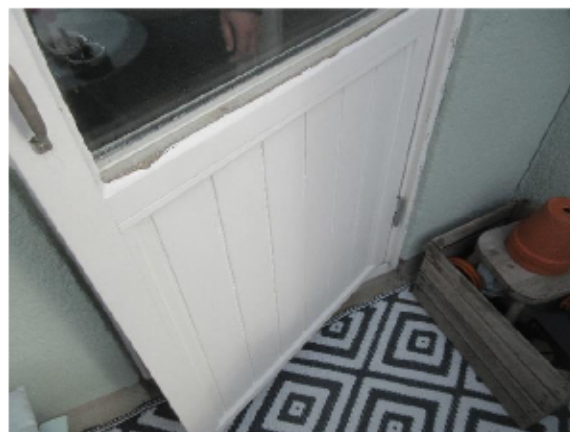
Låglutande delen av yttertaket



Gammal takstege



Fönster ctageplan enkelt utfört underhåll



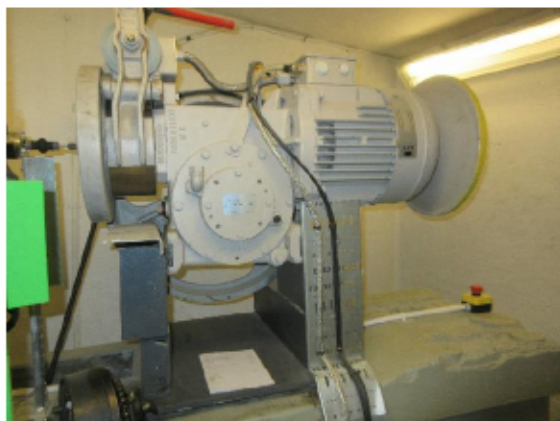
Balkongdörr i trä från 1998



Galvaniserade kallvattenrör på stigarna



Pågående läckage på kallvattenröret



Hissmaskinen



Undercentral från 2010



Gamla elektriska installationer



Gamla inkommande el



Tvättstugan

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2§ bostadsrättslagen, har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Smaragden i Solna med organisationsnummer 769643-2140. Vi avger härmed följande intyg.

Bostadsrättsföreningen omfattar 35 bostadsrätter. Bostäderna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostäderna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5§ bostadsrättslagen är därmed uppfyllda. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av bostadsrättsföreningens verksamhet. De uppgifter som finns i planen stämmer överens med innehållet i de handlingar som är tillgängliga och i övrigt med förhållanden som var kända för oss vid granskningen. De beräkningar som är gjorda i planen är pålitliga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vår bedömning avser slutlig anskaffningskostnad. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen, då det inte bedömts nödvändigt för granskningen.

Föreningen har i den ekonomiska planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka löpande kostnader, räntor, amorteringar och avsättning för framtida underhåll. Skulle de löpande kostnaderna, räntorna eller amorteringarna förändras kommer det att påverka föreningens utgifter. Likaså förändras föreningens kostnader om man skulle höja avsättningen för framtida underhåll. Om avgifterna inte fullt ut täcker upp beräknade avskrivningar kommer det uppstå bokföringsmässiga underskott. Dessa underskott påverkar inte föreningens likviditet. Då föreningen gör avsättningar för framtida underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet, bedömer vi planen som hållbar.

Efter den genomförda granskningen är vårt generella omdöme att planen enligt vår uppfattning är tillförlitlig. Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ekonomisk plan för Brf Smaragden i Solna, enligt digital signering.
- Stadgar för Brf Smaragden i Solna, daterade 2025-07-30.
- Registreringsbevis för Brf Smaragden i Solna, daterat 2025-07-30.
- FDS-utdrag för Solna Smaragden 1, daterat 2026-01-14.
- Beslut från Boverket gällande intygsgivare, daterat 2025-01-16.
- Protokoll från teknisk besiktning ink. 50-årig underhållsplan, daterat 2025-11-27.
- Prospekt gällande Solna Smaragden 1, odaterat.
- Slutöverenskommelse gällande Solna Smaragden 1, daterad 2026-01-21.
- Offert finansiering från Handelsbanken, daterad 2025-12-04.
- Hyresavtal lokaler, olika dateringar.
- Energideklaration för Solna Smaragden 1, daterad 2024-08-07.
- Protokoll obligatorisk ventilationskontroll för Solna Smaragden 1, daterat 2024-04-02.
- Begäran komplettering inför startbesked från Solna kommun, daterat 2025-12-18.
- Karta och bilder, odaterade.
- Mäklarstatistik för Solna kommun, daterad 2026-02-10.

Ort och datum enligt digital signering

Fredrik Wirf

Daniel Karlsson

Av Boverket behöriä att i hela Sverige utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Följande handlingar har undertecknats den 17 februari 2026



260205 Ekonomisk plan Brf Smaragden i
Solna .pdf
(1957943 byte)
SHA-512: b6036e704ce447ea0edo79eb7806bd84c4476
1ca77b1bd2237143e0a82c0941925b35ef45bec993ff73
878483b7ad17410f5aa9b488c2f0f886740863e2800f

Underskrifter

2026-02-11 17:17:01 (CET)



Filip Olofsson

h.f.olofsson@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 18:15:01 (CET)



Emelie Hedberg

sebrsa@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 19:22:01 (CET)



Rolf Inge Eriksson

rolfie101@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 19:44:02 (CET)



Joakim Chmelnik

joakim.chmelnik@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-16 13:01:45 (CET)



Daniel Karlsson

daniel.karlsson@hsb.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-17 15:55:58 (CET)



Fredrik Wirf

fredrik.wirf@afry.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



260205 Ekonomisk plan Brf Smaragden i Solna (kopia)

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f6b45b5e80f28cfc1543ea9b67741893f284d2568add4051c245d57c4978cb155fa42b0b3a1b28a511cb8b4d1211fdc98100bbaff0e55e9cbded2b886caf496



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Anna Helena Andersson

helena@brfkompetens.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Karlsson, HSB Östergötland, och Fredrik Wirf, Pöry Sweden AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Smaragden i Solna, organisationsnummer 769643-2140.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Smaragden i Solna har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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

Daniel Karlsson och Fredrik Wirf 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 Bostadsrättsföreningen Smaragden i Solna om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare