

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11

Midsommarkransen, Stockholm

Org.nr: 769643-3288

2026-04-29

1 Innehåll

2	Allmänna förutsättningar	3
3	Beskrivning av fastigheten.....	3
4	Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
5	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
6	Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	8
7	Resultat och kassaflödesprognos (SEK)	9
8	Lägenhetsredovisning.....	10
9	Ekonomisk prognos.....	11
10	Känslighetsanalys.....	12
11	Särskilda förhållanden	12
12	Teknisk statusbesiktning.....	12

2 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11 Stockholm, org.nr 769643-3288, som registrerats hos Bolagsverket den 17 september 2025 och har sitt säte i Stockholms stad har enligt stadgarna registrerade den 27:e februari 2026 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett privatbostadsbolag i en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske i april till juni 2026. Tillträde beräknas ske från maj 2026.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK)

Franka Landmark AB lämnar garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet som omfattar att Franka Landmark AB eller anvisat bolag inom koncernen garanterar att köpa lägenhet som inte sålts inom 6 månader från avräkningstidpunkten.

3 Beskrivning av fastigheten

Fastighetens tomtarea är 449 kvm. På fastigheten återfinns ett flerbostadshus med byggår 1938 i fyra våningsplan plus vind med 23 bostadslägenheter och en (1) lokal. Byggnaden har en källarvåning innehållande ett flertal förråd och tvättstuga. Föreningen har gjort följande invändiga renovering: låtit renovera trapphuset och sopstationen, relineat avloppsstammar, renoverat källaren och byggt nya förråd i källaren, uppgraderat elen och bredband i byggnaden och gjort en översyn av värmesystemet. Lägenheterna är genomgående renoverade avseende ytskikt, badrum och kök. Utvändigt är entrépartier renoverade, skador på fasad åtgärdade och balkonger och balkongräcken renoverade.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Grundmur av betong
Stomme:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt

Yttervägg:	Betong
Fasad:	Puts
Fönster:	Mestadels 2-glas, delvis 3-glas
Entréer:	Träport framsida
Balkong/terrasser:	Balkongplatta av betong och räcke i stål
Lägenhetsdörrar:	Tamburdörrar av trä eller säkerhetstyp
Trappor:	Naturstensbelagd betongtrappa
Hissar:	Nej
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme + radiatorer
Ventilation:	Självdug/mekanisk
El:	Nätägare Ellevio AB
TV/tele/bredband:	Tele2
Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus	
Sophantering:	Kärl i soprum. Mat och restavfall
Tvättstuga:	Tvättstuga med 2st tvättmaskiner, 1st torktumlare, 1st torkskåp
Cykelrum/barnvagnsrum:	Cykelförvaring i ställ på gård
Lägenhetsförråd:	Lägenhetsförråd i källarplan.
Beskrivning av bostadslägenheter	
Entréutrymme/hall:	Klinker eller parkettgolv, målade väggar och tak
Kök:	Kök med kyl, ugn, fläkt och spishäll. Parkettgolv, målade väggar och tak.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Slipade trägolv, original tak.
Sovrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Förvaring:	Klädkammare i ca 1/3 av lägenheterna

Beskrivning av lokaler

Lokal 1: Bottenvåning Klinkergolv eller linoleummatta, målade väggar och tak.

Underhållsbehov: Föreningen har låtit genomföra en teknisk statusbesiktning av föreningens hus och mark inför framtagandet av denna ekonomiska plan. I samband med att föreningens hus och mark besiktigades togs även fram en teknisk underhållsplan i vilken föreningens kommande underhålls- och investeringsbehov de kommande 50 åren framgår. Av underhållsplanen framgår att Föreningen inte har några större underhålls- och återinvesteringsbehov inom de närmaste ca 15 åren, varför Föreningen inte räknar med annat underhåll än normalt löpande underhåll.

Försäkring: Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen)

4 Slutliga kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Den ekonomiska föreningen Nesordliv har förvärvat samtliga aktier i Franka Vildrosen AB, org nr 556687-0159, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Stockholm Vildrosen 11. Den ekonomiska föreningen har därefter genom fusion absorberat det helägda dotterbolaget. Genom fusionen har föreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten Stockholm Vildrosen 11. Därefter har den ekonomiska föreningen ombildats till en bostadsrättsförening, brf Vildrosen 11. Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till 14 028 668 kronor per 251231. Bostadslägenheterna kommer att upplätas med bostadsrätt.

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde. Idag ligger försäkringen hos Volante (fömedlad av Söderberg& Partners). Taxeringsvärdet är 23 133 000 kronor varav 12 496 000 kronor för byggnad och 10 637 000 kronor för mark. Lokalens andel av taxeringsvärdet är 1 333 000 kronor (237 000 kr mark, 1 096 000 kr byggnad)

Anskaffningskostnad (förvärv + produktion)	SEK	Nyckeltal	
		Per BOA	Per BOA+ LOA
Övertagande av skuld vid fusion	31 000 000		
Köpeskilling aktier	23 425 000		
Renoverings- och ombildningskostnader	10 000 000		
Summa anskaffningskostnad	64 425 000	96 157 kr	82 596 kr
Finansieringsplan			
Föreningens lån enligt ek plan	8 500 000	12 687 kr	10 897 kr
Insatser och upplåtelseavgifter enligt ek plan	55 925 000	83 470 kr	71 699 kr
Summa finansieringsplan (enligt ekonomisk plan)	64 425 000	96 157 kr	82 596 kr

Nyckeltal: Kronor per kvm bostadsarea (BOA) och lokalarea(LOA)

5 Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnad och amortering:

Föreningen har erhållit en finansieringsoffert. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen handlar upp sin långfristiga belåning. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider komma att väljas.

Finansieringsofferten är utan krav på amortering varför föreningen avser att amortera 2,5% av lånets ursprungliga belopp per år från år 6. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Kapitalkostnad och amortering

	Belopp	Räntesats	Räntekostnad	Bindningstid
Lån 1	4 500 000	3,083%	138 735	3 mån
Lån 2	2 000 000	3,530%	70 600	3 år
Lån 3	2 000 000	3,730%	74 600	5 år
Summa	8 500 000	3,340%	283 935	
Summa räntekostnad år 1			283 935	
Amortering år 1			0	
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering				283 935

Under de första tre åren bedöms kapitalkostnader och avskrivningar uppgå till 3 231 861 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser avsätta ett belopp om 50 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 50 kr/kvm BOA och LOA.

Summa fondavsättning år 1: **39 000 kr**

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen tillämpar bokföringsnämndens redovisningsregelverk K3 och byggnaden delas in i komponenter och göra avskrivningar därefter. Redovisningsmässiga avskrivningar år 1 uppgår till:

Underlag för avskrivning: kr: 34 800 000 kr
 Avskrivningsbelopp: 793 352 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Driftskostnaderna är baserade på fastighetens driftskostnader de senaste åren, justerade för inflation. Den ekonomiska prognosen (sid 11) antar att driftkostnaderna fortsätter att stiga i takt med inflationen. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det bedömda värdet. Föreningens förbrukning har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Driftskostnader		Nyckeltal
Vatten och avlopp	66 000	85
Fjärrvärme	152 000	195
Fastighetsel	8 500	11
Teknisk förvaltning / fastighetsskötsel	37 500	48
Ekonomisk förvaltning	34 375	44
Revision	31 250	40
Försäkringspremier (ex. bostadsrättstillägg)	20 000	26
Sophämtning	34 000	44
Snöröjning	0	0
Trappstädning	30 000	38
Bredband/TV	35 000	45
Arvode styrelse	10 000	13
Övrigt/löpande underhåll	10 000	13
Summa driftskostnader	468 625	601

Nyckeltal: per bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA)

Energikostnaden uppgår till 160 500 kr/år och 206 kr/kvm (BOA+LOA) och avser fjärrvärme inklusive tappvarmvatten samt fastighetsel. Energianvändning från fjärrvärme ink tappvarmvatten är beräknad till 146 MWh per år (1,04 kr/kWh). Hushållsel bekostas av respektive bostadsrättshavare och ingår inte i föreningens kostnader. Hushållsel bedöms uppgå till ca 200 kr/kvm BOA per år beroende på användning.

Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Taxeringsvärde	
Mark bostäder	10 400 000
Byggnad bostäder	11 400 000
Mark lokal	237 000
Byggnad lokal	1 096 000
Summa	23 133 000

Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0% av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder	41 032
Fastighetsskatt lokaler	13 330
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 362

SUMMA KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

845 922

6 Beräkning av föreningens årliga intäkter

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

	SEK	Andel %
Årsavgifter bostäder	552 977	65,4%
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)	279 615	33,1%
Ersättning fastighetsskatt lokaler	13 330	1,6%
Övriga intäkter (exkl. ev. moms)	0	0,0%
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	845 922	100,0%

Hyseskontraktet för lokalen löper till 2028-01-30

Hysesintäkter och finansiering

De lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt kommer att kvarstå som hyresrätter.

Hysesintäkterna från samtliga bostäder beräknas uppgå till cirka 1 900 000 kronor per år. För de ej upplåtna lägenheterna finansieras motsvarande köpeskilling genom föreningslån. Styrelsen bedömer att hyresintäkterna täcker räntekostnaden hänförlig till dessa lån. Se beräkning nedan

Anslutningsgrad

Kalkylen i denna ekonomiska plan baseras på en anslutningsgrad om 100 %. Föreningens ekonomi har även analyserats vid lägre anslutningsgrader. Vid 91 % anslutning (två lägenheter kvar som hyresrätter) ökar föreningens lån med cirka 3,6 Mkr, vilket medför en ökad räntekostnad om cirka 118 000 kronor per år. Den ökade lånebelastningen bedöms kunna hanteras genom hyresintäkter från kvarvarande hyresrätter samt vid behov justering av årsavgifter. Se beräkning nedan

Antal anslutna lägenheter	Andel i %	Insatser +		Ökad räntekostn	Hysesintäkter	Årsavgift kr/kvm	Årsavgift vid ränta +1%
		uppl.avg	Lån				
23	100%	55 525 000	8 500 000	0	0	816	943
22	96%	53 737 500	10 287 500	58 809	82 330	814	974
21	91%	51 950 000	12 075 000	117 618	164 659	811	1 007
20	87%	50 162 500	13 862 500	176 426	246 989	808	1 043

7 Resultat och kassaflödesprognos (SEK)

Resultatprognos (SEK)		per BOA	per BOA+LOA
Årsavgifter bostäder	552 977	825	709
Hysesintäkter lokaler (exkl. moms)	279 615	417	358
Ersättning fastighetsskatt lokaler	13 330	20	17
Summa intäkter	845 922	1 263	1 085
Driftskostnader	468 625	699	601
Fastighetsavgift bostäder	41 032	61	53
Fastighetsskatt lokaler	13 330	20	17
Avskrivningar	793 352	1 184	1 017
Räntekostnader	283 935	424	364
Summa kostnader	1 600 274	2 388	2 052
Årets resultat	-754 352	-1 126	-967
Avsättning underhållsfond	39 000	58	50
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter	845 922	1 263	1 085
Summa kostnader	1 600 274	2 388	2 052
Återföring avskrivningar	793 352	1 184	1 017
Kassaflöde från löpande drift	39 000	58	50

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna uppgår till 66%

Sparande

Föreningens långsiktiga sparande definieras som kassaflöde före amorteringar. Sparandet uppgår enligt prognos till 39.000 kr per år, motsvarande 58 kr/kvm BOA (50 kr/kvm BOA+LOA). Detta sparande ska användas för framtida underhåll, amorteringar och stärkt likviditet.

8 Lägenhetsredovisning

Lghnr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Balkong/ Terrass/ uteplats	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månadsavgift
1001	1	18	nej	1 100 000	350 000	1 450 000	2,69%	14 856	1 238
1002	1	26	nej	1 300 000	400 000	1 700 000	3,88%	21 459	1 788
1003	2	32	uteplats	1 800 000	100 000	1 900 000	4,78%	26 411	2 201
1101	1	26	balkong	1 800 000	100 000	1 900 000	3,88%	21 459	1 788
1102	2	36	balkong	2 300 000	500 000	2 800 000	5,37%	29 712	2 476
1103	1	23	balkong	1 600 000	350 000	1 950 000	3,43%	18 983	1 582
1104	1	23	balkong	1 600 000	350 000	1 950 000	3,43%	18 983	1 582
1105	2	36	balkong	2 500 000	300 000	2 800 000	5,37%	29 712	2 476
1106	1	26	balkong	2 000 000	350 000	2 350 000	3,88%	21 459	1 788
1201	1	26	balkong	2 100 000	300 000	2 400 000	3,88%	21 459	1 788
1202	2	36	balkong	2 400 000	450 000	2 850 000	5,37%	29 712	2 476
1203	1	23	balkong	1 700 000	325 000	2 025 000	3,43%	18 983	1 582
1204	1	23	balkong	1 700 000	325 000	2 025 000	3,43%	18 983	1 582
1205	2	36	balkong	2 400 000	450 000	2 850 000	5,37%	29 712	2 476
1206	1	26	balkong	2 000 000	400 000	2 400 000	3,88%	21 459	1 788
1301	1	26	balkong	1 950 000	100 000	2 050 000	3,88%	21 459	1 788
1302	2	36	balkong	2 400 000	500 000	2 900 000	5,37%	29 712	2 476
1303	1	23	balkong	1 800 000	275 000	2 075 000	3,43%	18 983	1 582
1304	1	23	balkong	1 600 000	100 000	1 700 000	3,43%	18 983	1 582
1305	2	36	balkong	2 500 000	450 000	2 950 000	5,37%	29 712	2 476
1306	1	26	balkong	2 000 000	450 000	2 450 000	3,88%	21 459	1 788
1401	2	42	nej	3 600 000	600 000	4 200 000	6,27%	34 664	2 889
1402	2	42	nej	3 600 000	650 000	4 250 000	6,27%	34 664	2 889
Summa		670		47 750 000	8 175 000	55 925 000	100%	552 977	46 081

Lägenhetsnummer = utgör lägenhetens identitet i lägenhetsregistret.

Exempel antal rum och kök = 2 är detsamma som två rum och kokvrå.

Markyta/uteplats, terrass och balkong i form av uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet

Areorna är uppmätta 2025.

Egna driftkostnader vilka tillkommer för bostadsrättshavaren och betalas direkt till leverantör: Hushållsel (ca 200 kr/kvm per år), försäkring (ca 10-20 kr/kvm per år),

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter andelstal.

9 Ekonomisk prognos

Resultatprognos (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter bostäder	552 977	564 057	575 517	586 824	598 560	608 544	702 111	716 153	730 476	745 086	839 088	908 255
Hysvärnåtkter lokaler (exkl. moms)	279 615	285 207	290 911	296 730	302 664	308 718	314 892	321 190	327 614	334 166	376 325	407 546
Erstättning fastighetsskatt lokaler	13 330	13 597	13 869	14 146	14 429	14 717	15 012	15 312	15 618	15 931	17 940	19 419
Summa intäkter	845 922	862 860	880 097	897 699	915 653	1 011 779	1 032 015	1 052 655	1 073 708	1 095 182	1 233 353	1 335 021
Driftskostnader	468 625	477 998	487 557	497 309	507 255	517 400	527 748	538 303	549 069	560 050	630 708	682 698
Fastighetsavgift bostäder	41 032	41 853	42 690	43 543	44 414	45 303	46 209	47 133	48 076	49 037	55 224	59 776
Fastighetsavgift lokaler	13 350	13 597	13 869	14 146	14 429	14 717	15 012	15 312	15 618	15 931	17 940	19 419
Avskrivningar	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352
Räntekostnader	283 935	283 935	283 935	283 935	283 935	290 063	282 625	275 188	267 750	260 313	215 688	185 938
Summa kostnader	1 600 274	1 610 734	1 621 403	1 632 285	1 643 385	1 660 834	1 664 945	1 669 287	1 673 865	1 678 682	1 712 911	1 741 183
Årets resultat	-754 352	-747 893	-741 305	-734 586	-727 732	-649 055	-632 931	-616 632	-600 157	-583 500	-479 558	-406 162
Aussättning underhållsfond	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000
Kassaflödesprognos												
Summa intäkter	845 922	862 860	880 097	897 699	915 653	1 011 779	1 032 015	1 052 655	1 073 708	1 095 182	1 233 353	1 335 021
Summa kostnader	1 600 274	1 610 734	1 621 403	1 632 285	1 643 385	1 660 834	1 664 945	1 669 287	1 673 865	1 678 682	1 712 911	1 741 183
Återföring avskrivningar	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352	793 352
Kassaflöde från löpande drift	39 000	45 459	52 047	58 766	65 620	144 297	160 421	176 710	193 195	209 852	313 794	387 190
Amorteringar	0	0	0	0	0	212 500	212 500	212 500	212 500	212 500	212 500	212 500
Summa kassaflöde	39 000	45 459	52 047	58 766	65 620	-68 203	-52 079	-35 790	-19 305	-2 648	101 294	174 690
Bef. lån	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 287 500	8 075 000	7 862 500	7 650 000	7 437 500	6 162 500	5 512 500
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar i rörelsekapital	39 000	84 458	136 505	195 271	260 892	192 688	140 610	104 829	85 525	82 877	427 360	1 014 946
Avskrivningar plus avsättningar till underhållsfond	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352	852 352
Prognosförutskottningar												
Räntesats lån	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%	3,34%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsärende (ej bieroa)	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670	670

- 1) Årsavgifterna i denna prognos har räknats upp med årlig höjning om 2% med undantag för år 6 då avgifterna räknas upp med 5%
- 2) Föreningens finansieringsloft är utan krav på amortering varför föreningen avser att börja amortera år 6.

10 Känslighetsanalys

Löpande penningvärde.

Årsavgifter i prognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 16	År 20
Årsavgifter totalt	552 977	564 037	575 317	586 824	598 560	688 344	702 111	716 153	730 476	745 086	839 088	908 255
Årsavgift kr/kvm	709	723	738	752	767	882	900	918	937	955	1 076	1 164
Årsavgifter i prognos med räntesats +1% (allt annat lika)												
Årsavgifter totalt	637 977	649 037	660 317	671 824	683 560	771 219	782 861	794 778	806 976	819 461	900 713	961 380
Årsavgift per kvm	818	832	847	861	876	989	1 004	1 019	1 035	1 051	1 155	1 233
Årsavgift kr/kvm +/-	109	109	109	109	109	106	104	101	98	95	79	68
Årsavgifter i prognos med räntesats +2% (allt annat lika)												
Årsavgifter totalt	722 977	734 037	745 317	756 824	768 560	854 094	863 611	873 403	883 476	893 836	962 338	1 014 505
Årsavgift per kvm	927	941	956	970	985	1 095	1 107	1 120	1 133	1 146	1 234	1 301
Årsavgift kr/kvm +/-	218	218	218	218	218	213	207	202	196	191	158	136
Årsavgifter i prognos med inflation +1%												
Årsavgifter totalt	552 977	560 255	560 782	562 948	564 192	604 090	708 750	722 154	736 582	751 321	846 110	915 856
Årsavgift per kvm	709	730	745	759	775	890	909	926	944	963	1 085	1 174
Årsavgift kr/kvm +/-	0	7	7	7	7	7	9	8	8	8	9	10
Årsavgifter i prognos med inflation +2%												
Årsavgifter totalt	552 977	574 434	586 351	597 879	609 824	698 837	715 390	728 173	742 675	757 558	853 134	923 460
Årsavgift per kvm	709	736	752	767	782	887	917	934	952	971	1 094	1 184
Årsavgift kr/kvm +/-	0	13	14	14	14	15	17	15	16	16	18	19

11 Särskilda förhållanden

12 Teknisk statusbesiktning samt underhållsplan

Se appendix

Ort och datum

Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11 i Midsommarkransen

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Erik Karlin

Adelina Mehra Karlin

Vilhelm Karlin

UNDERHÅLLSPLAN

Vildrosen 11

Nioörtsvägen 26, Hägersten

Datum

2026-04-01

Planperiod: 2026–2076



Innehållsförteckning

1. Fastighetsbeskrivning
2. Sammanfattning och genomförda renoveringar 2026
3. Underhållsplan 2026–2076
4. Kostnadssammanställning
5. Myndighetsbesiktningar och miljö
6. Bilaga: K3 Komponentavskrivning



1. Fastighetsbeskrivning

Grunduppgifter

Fastighetsbeteckning	Vildrosen 11
Kommun	Stockholm
Adress	Nioörtsvägen 26, Hägersten
Upplåtelseform	Bostadsrätt (BRF)
Byggår	1938
Uthyrbar area	791 kvm (23 lgh + restauranglokal 110 kvm)
Tomtareal	449 kvm
Våningar	4 plan + inredd vind (2010) + källare

Teknisk beskrivning

Grund	Källare med grundmurar av betong mot berg/friktionsmark
Stomme	Bärande tegelmur (murverk) med putsad fasad
Bjälklag	Armerad betong
Fasad	Puts, renoverad 2026. Betongsockel.
Takbeklädnad	Dubbelfalsad plåt, bytt 2010
Fönster	Trä, 2-glas kopplade bågar. Aluminium i bottenvåning + takfönster (Velux).
Ventilation	Självdraagsfrånluft lgh, mekanisk frånluft lokal. OVK godkänd april 2026.
Värmesystem	Fjärrvärme-UC 2014. Stegringspump ~2010.
Vatten/avlopp	Kommunalt. Stammar relinade 2026 (CIPP).

Notering om stomme: Både tidigare TDD av suster (2024) och tidigare besiktning av Projektledarhuset (2021) anger stomme som betong. Byggnaden har med stor sannolikhet bärande tegelmur med putsad fasad och betongbjälklag, vilket är standard för 1938 i Stockholm. Betongstomme är en vanlig förenkling i besiktningsprotokoll.

2. Sammanfattning

Denna underhållsplan omfattar 50 år (2026–2076) och baseras på tidigare TDD av Sustera (Gjord av Erik Palmer och Kenneth Ek, 2024) samt platsbesök med bildanalys i samband med pågående renovering.

Renoveringen 2026 är en genomgripande investering som nollställer livslängden för fastighetens kritiska komponenter. Kostnaderna är redan betalda och ingår därför inte i planens kostnadssammanställning. Framtida underhållsbehov uppstår i huvudsak först efter 10 till 20 år.

Genomförda renoveringar 2026

Följande åtgärder genomförs under 2026 och utgör nya startpunkter för respektive komponents livslängd:

Åtgärd	Beskrivning	Ny livslängd
Relining stammar	Vertikalt och i källare ut till gata, CIPP-metod	50 år
VVS badrum/kök	Uppgradering i ej tidigare renoverade utrymmen	40 år
Fasad	Lagning och ommålning av puts	25 år
Balkongräcken, smide (stål)	Renovering av stålräcken och smidedetaljer	30 år
Ytterdörrar, entrépartier	Renovering	30 år
Fönster trä	Justering, tätning, ytbehandling, målning	Se not nedan
Balkongdörrar	Renovering	Se not nedan
Trapphus	Nymålning, ny el och armaturer, polering stentrappor	15–30 år
Säkerhetsdörrar vindslgh	Nya säkerhetsdörrar	40 år
Elinstallationer	Uppgradering, fastighet och lägenheter	50 år
Tvättstuga	Renovering ytskikt och rördragning	20 år

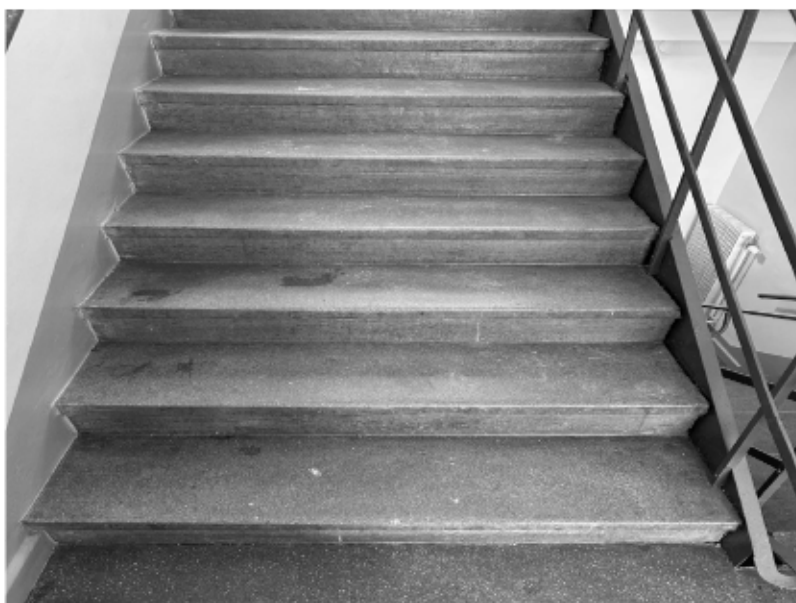
Notering om fönster: Majoriteten av fönstren är trä med 2-glas kopplade bågar. Aluminium förekommer enbart i bottenvåningen mot gatan samt takfönster (Velux) på vinden, vilka byttes ca 2021. Renoveringen 2026 omfattar justering, tätning och ytbehandling av träfönstren men nollställer inte deras livslängd. Ursprungligt fönsterbyte bedöms ha skett uppskattningsvis under 1970 eller 80-talet.

Bilder från platsbesök

Fjärrvärme-UC i källare. Naval shuntventiler, energimätare, styrskåp. Stegringspump installerad ca 2010 noterades i kontinuerlig drift.



Elmätarskåp med fyra Sagemcom T211-mätare (Ellevio). Ryggningsavstånd till angränsande förråd saknas.



Trapphus med polerade stentrappor och stålräcken.



Entré- och källardörr i trä med glasparti. Tydligt slitage, ingår i renoveringen.



Tröskelparti vid balkongdörr. Trädäck utvändigt, klinker invändigt. Karm-understycke/ tröskel lossnade på plats under statusbesiktning.



Fasad, fönster, balkonger sett ifrån innergårdån, under renoveringsprocessen.

3. Underhållsplan 2026–2076

Planen omfattar framtida underhålls- och återinvesteringsbehov. Åtgärder som genomförs 2026 ingår inte här utan beskrivs i avsnitt 2.

Komponent	År 1–5	År 6–10	År 11–20	År 21–30	År 31–40	År 41–50	Kommentar
Takavvattning rengöring		X					Påväxt på tak & växter i stuprör & hängrännor
Balkong gatusida	X						Fuktgenomslag
Fönster underhåll		X	X				Trä kräver löpande underhåll
Balkonger underhåll	X						12 st betong + stål
Brandskydd	X						Tillsyn
Ventilationsaggregat		X					Byte ca 2036
Trapphus ommålning			X	X		X	Vart 15:e år
Värmecentral UC			X				Byte ca 2044
Tvättstuga				X			Renovering ca 2046
Takavvattning byte				X			Byte ca 2050
Fasad putsning				X			Ca 2051
Ytterdörrar byte				X			Ca 2056
Trapphus el				X			Ca 2056
Balkongräcken stål				X			Ca 2056
Fönster trä, byte					X		Se fråga nedan
Säkerhetsdörrar					X		Ca 2066
Yttertak plåt						X	Ca 2070
Stammar, el förnyelse						X	Ca 2076

Noteringar:

El-centralen har ett förråd byggt för nära intill, vilket innebär att ryggingsavståndet saknas. Detta är en elsäkerhetsbrist som bör åtgärdas men åtgärden är av strukturell karaktär och kräver ombyggnation av förrådet, vilket inte kan anses skäligen i relation till kostnaden det skulle innebära. Den här typen av företeelse är vanlig i äldre byggnader.

Stegringspumpen installerades ca 2010 vid vindsinredningen och noterades gå kontinuerligt vid tidigare TDD. Det kan tyda på tryckproblem i systemet och bör utredas vid nästa UC-service.

Asbest har konstaterats i värmerörsisoleringar i källarplanet (Projektledarhuset, 2021). Vid framtida ingrepp i dessa installationer krävs fackmässig sanering.

4. Kostnadssammanställning

Uppskattade framtida kostnader i 2026 års prisnivå, exklusive moms. Renoveringen 2026 ingår inte.

Åtgärd	År 1–5	År 6–10	År 11–20	År 21–30	År 31–40	År 41–50
Takavvattning rengöring		5 000				
Balkong gatusida utredning	25 000					
Fönster löpande underhåll		70 000	30 000			
Balkonger underhåll	80 000					
Brandskydd	25 000					
Ventilationsaggregat		150 000				
Trapphus ommålning (x3)			100 000	120 000		130 000
Värmecentral UC			250 000			
Tvättstuga renovering				150 000		
Takavvattning byte				60 000		
Fasad putsning				200 000		
Ytterdörrar byte				150 000		
Trapphus el byte				80 000		
Balkongräcken stål byte				80 000		
Fönster trä, komplett byte					1 000 000	
Säkerhetsdörrar byte					200 000	
Yttertak plåt byte						500 000
Stammar, el förnyelse						7 000 000
SUMMA PER PERIOD	130 000	225 000	380 000	840 000	1 200 000	7 630 000

Total uppskattad kostnad 2026–2076: ca 10,4 Mkr

Den största enskilda posten är stammar och el (ca 2076, uppskattningsvis 7 Mkr). Denna ligger ca 50 år framåt och bör omvärderas löpande vid planens revidering vart tredje till femte år. Eventuella renoveringar eller byten av VVS i badrum och kök innan dess bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare. Vid ett framtida stambyte ingår normalt VVS badrum och kök, med tillval som bekostas av den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Som referens kan nämnas att den tidigare besikningen (2021) uppskattade åtgärdsbehovet till ca 5,5 Mkr inkl. moms inom en femårsperiod, samt ytterligare 1,6–1,8 Mkr för fasad och balkonger inom tio år. Huvuddelen av dessa åtgärder har nu genomförts i samband med 2026 års renovering.

5. Myndighetsbesiktningar och miljö

Besiktning	Status	Kommentar
OVK	Utfördes under mars-april 2026 enligt parter på plats under besiktning.	Flerbostadshus med självdrag, 6-årsintervall. Nästa OVK senast 2032.
Energideklaration	Upprättad 2014	Bör förnyas (äldre än 10 år)
Sotarintyg	Rapport 2022-05-25	Gäller restauranglokalen
Revisionsbesiktning el	Ej redovisat	Bör genomföras
Bygglov vindslgh	Ej redovisat	Bör verifieras
Radonmätning	Ej redovisat	Bedöms ej förekomma (2021)
Asbest	Konstaterad förekomst	Värmerörsisoleringar i källarplanet

Om asbest

Den tidigare besiktningen av projektledarhuset (2021) konstaterade förekomst av asbest i värmerörsisoleringar i källarplanet.

Dessa var även kvar under den statusbesiktning som utfördes 2026-04-01. Vid varje framtida ingrepp i dessa installationer krävs fackmässig sanering enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Det är viktigt att påpeka att detta kan påverka kostnaden för framtida UC-byte och rörarbeten i källaren.

6. Bilaga: K3 Komponentavskrivning

Komponentavskrivningslistan levereras som separat Excel-fil i enlighet med K3 regelverket.

Entreprenadbesiktningsman

Johannes Lundström

Datum: 2026-04-14



Intyg av ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11 i Stockholms Stad

Undertecknade har för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11 (769643-3288) och vi får avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Uppgifterna som har lämnats i planen stämmer per idag enligt digital signering överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden och vi kan på grund av den företagna granskningen som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Roberth Wallin

Hans Lindström

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg avseende ekonomiska planer

Bilaga 1

Tillgängliga handlingar vid vår granskning

Registreringsbevis	2026-02-27
Stadgar	2026-02-27
Fastighetsdata	2026-01-21
Aktieöverlåtelseavtal, Franka Vildrosen AB	2025-09-24
Entreprenadavtal lägenheter, FSR Bygg & Montage AB	2026-01-10
Entreprenadavtal allmänna ytor, FSR Bygg & Montage AB	2025-11-01
Finansieringsoffert med ränteindikation, SoliFast	2026-03-11
Avskrivningsunderlag komponentavskrivning	april 2026
Taxeringsvärde, Lantmäteriet	2026-01-21
Garanti oupplåtna bostadsrätter, Franka Landmark AB	2026-02-16
Teknisk statusbesiktning med underhållsplan	2026-04-01
Värdeutlåtande	2025-12-31
Underlag driftkostnader	
Hysesavtal lokaler	
Ritningar fasad, plan	

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577094080

Dokument

Ekonomisk plan - BRF Vildrosen 11- slutlig version
260429
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-05-04 09:07:56 CEST (+0200) av Franka
Fastigheter (FF)
Färdigställt 2026-05-04 11:37:49 CEST (+0200)

Initierare

Franka Fastigheter (FF)
Franka Fastigheter
fej@frankabostad.se
+46704204433

Signerare

Erik Karlin (EK)
erik.karlin@frankafastigheter.se
+46704204433
Signerade 2026-05-04 09:44:24 CEST (+0200)

Adelina Mehra Karlin (AMK)
adelina.mehra@frankafastigheter.se
+46702883678
Signerade 2026-05-04 11:01:21 CEST (+0200)

Vilhelm Karlin (VK)
vilhelm.karlin@gmail.com
+46705686602
Signerade 2026-05-04 10:37:42 CEST (+0200)

Hans Lindström (HL)
halifastighetskonsult@gmail.com
+46729776475
Signerade 2026-05-04 11:10:23 CEST (+0200)

Roberth Wallin (RW)
roberth@bolevo.se
+46708164486
Signerade 2026-05-04 11:37:49 CEST (+0200)

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://scrive.com/verify>



Erik Patrik Waldemar Karlin
erik.karlin@frankafastigheter.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Hans Lindström, Halind Fastighetskonsult, och Roberth Kennerö Wallin, Bolevo Averige AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11, organisationsnummer 769643-3288.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vildrosen 11 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Hans Lindström och Roberth Kennerö Wallin 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 ersättningskyldighet 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

Hans Lindström och Roberth Kennerö Wallin 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 Vildrosen 11 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef My Kennerwall beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

My Kennerwall
enhetschef

Charlotte Gustafsson
jurist