Registrerades av Bolagsverket
2025-12-19 08:18
R768886/25

Ekonomisk plan
för

Bostadsrättsföreningen Hertha

Org. nr 769642-5920

Danderyd Kommun

Bostadsrättsföreningen Hertha

Andreas Bülow Thomas Hollaus Toni Lahdo

(Denna ekonomiska plan undertecknas av styrelsen genom elektronisk underskrift)

Dokument-ID 09222115557564957944 Signerat AB, TH, TL, KK, JG

Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

D. Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

F. Resultat och kassaflödesprognos samt nyckeltal År 1

G. Redovisning av lägenheterna

H. Ekonomisk prognos

I. Känslighetsanalys

Bilaga:

Underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Dokument-ID 09222115557564957944 Signerat AB, TH, TL, KK, JG

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Hertha med org.nr.769642-5920 som registrerats hos Bolagsverket 2024-09-09 har sitt säte i Danderyd Kommun. Enligt stadgarna har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut 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 beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkning av förenings årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva verksamhet såsom ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas från och med kvartal 1, 2026. Tillträde beräknas ske under perioden kvartal 2 till kvartal 3, 2026.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter kommer att lämnas av GarBo Försäkring AB.

Alla belopp i denna kostnadskalkyl anges i svenska kronor (SEK).

Månadsavgifterna kan komma att justeras beroende på generella kostnadsökningar, inflation och räntehöjningar.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:		DANDERYD SJUKHUSET 21
Adress:		Skogsslingan 1-7, 182 30 Danderyd
Fastighetens totala area:	ca	3 020 kvm
Bruttoarea	ca	3 943 kvm
Bostadsarea:	ca	2 541 kvm
Antal bostadslägenheter:		76 st.
Antal p-platser		15 st.
Byggnadsår:		2026
Husets utformning:		Flerbostadshus om 76 st bostadslägenheter

Parkering
Föreningen uppför 15 st utomhusparkeringsplatser inom föreningens fastighet. Dessa kommer hyras ut till medlemmarna.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

SPÅRTUNNLAR	Last	Officialservitut	0162-83/18.1
TUNNELBANA MM	Last	Avtalsservitut	01-IM4-75/6080.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0162-2019/12.1
FJÄRRVÄRMELEDNINGAR	Last	Avtalsservitut	01-IM4-2000/3542.1
ELANLÄGGNINGAR	Last	Avtalsservitut	D201800350484:1.1
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	D201800382550:1.1

Fastigheten kan komma att belastas av ytterligare servitut och/eller komma att ingå i gemensamhetsanläggningar.

Beskrivning av föreningens hus:

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Volymelement i trä.
Tak:	Takpapp.
Yttervägg:	Regelverk av trä med mellanliggande isolering, del av modul.
Fasad:	Träpanel i Thermowood.
Entrépartier:	Entrépartier i i aluminium.
Fönster:	Träfönster med aluminiumbeklädd utsida.
Balkong:	Träkärna med kompositutsida.
Terrasser:	Betongplattor.
Lägenhetsdörrar:	Säkerhetsdörrar.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, radiatorer i lägenheterna.
Ventilation:	FTX, Från- och tilluft med återvinning.
El:	Eluttag anslutna till jordfelsbrytare. Gruppcentral med automatsäkringar.
TV/tele/bredband:	Fiber.

Beskrivning av bostadslägenheter:

Entré:	Klinker, målade väggar och tak.
Hall:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Vardagsrum:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Sovrum:	Enstavsparkett, målade väggar och tak.
Kök:	Skåpsnickerier, bänkskiva och stänkskydd i stenkomposit, rostfri ho, rostfria vitvaror, integrerad kyl/frys, integrerad diskmaskin.
WC/D:	Handfat, spegel, handdukstork, kombimaskin, kakel på väggar, klinker på golv, målat tak.
Förråd:	I förekommande fall finns förråd i lägenheten. Enstavsparkett, målade väggar och tak.

Allmänna och gemensamma utrymmen i föreningens hus:

Trapphus:	Klinker på golv och trappa, målade väggar. En hiss från Kone.
Källare:	Källare med 74 st förråd om ca 1 kvm samt plats för barnvagnar och rullstolar.
Sophantering:	Försänkta kassuner på gemensam gård.
Gård:	Stor gård med grönyta, sittplatser, pergola, parkeringsplatser, väderskydd för cyklar.

Underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan över föreningens beräknade underhåll de kommande 50 åren.

Försäkring

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad (inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen).

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Information om föreningens fastighetsförvärv, byggnation m.m.
Föreningen har av Bostadsrättsföreningen Inverness 4, org.nr 769634-3099, förvärvat samtliga andelar i Ekonomisk förening Inverness Etapp 4, org.nr 769642-8155, och därigenom indirekt E Inverness Etapp 4 AB, org.nr 559373-3453, samt fastigheten Danderyd Sjukhuset 21. E Inverness Etapp 4 AB var vid tidpunkten för förvärvet civilrättslig och lagfaren ägare av fastigheten.

Efter förvärvet av Ekonomisk förening Inverness Etapp 4 har E Inverness Etapp 4 AB genom fusion (absorption) gått upp i Ekonomisk förening Inverness Etapp 4. Efter ovanstående fusion har Ekonomisk förening Inverness Etapp 4 genom fusion (absorption) gått upp i föreningen. Fusionerna pågick parallellt hos Bolagsverket.

Efter att fusionerna registrerades sökte föreningen lagfart för fastigheten med stöd av Bolagsverkets fusionsbeslut och blev därigenom civilrättslig och lagfaren ägare till fastigheten.

Om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer föreningens anskaffnings-kostnad ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst (latent fastighets-skatt). Den latenta skatteskulden beräknas för närvarande till 11 403 619 kr.

Bygglov beviljades 2024-06-11, 2024-10-02 samt 2024-10-17 och byggnationerna påbörjades i december 2024.

För byggnation av föreningens hus har föreningen, genom fusion, övertagit tecknat avtal om totalentreprenad med följande bolag:

Mark- och grundläggning: Bergschöld och Holm, org. nr 559096-1081
Husentreprenad: Lindbäcks Bygg AB, org. nr. 556118-0836

Anskaffningskostnad Varav: Köpeskilling fastighet och andelar, stämpelskatt, lagfart, pantbrev, entreprenad, byggherrekostnader mm.	**Belopp**
Summa beräknad anskaffningskostnad	**243 194 000 kr**

Finansiering	
Insatser och upplåtelseavgifter	207 620 000 kr
Lån	35 574 000 kr
Summa finansiering	**243 194 000 kr**

Föreningens belåningsgrad (andelen lån av fastighetens finansiering)	15%

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR

Kapitalkostnader och amortering
SBAB har inkommit med finansieringsoffert för föreningens lån och föreningen avser att placera sina lån hos SBAB. Bankens offerade genomsnittsränta beräknas till 3,22 % och föreningens genomsnittliga ränta har i denna kalkyl beräknats till 3,50 %. Räntevillkoren kan komma att ändras till den dag föreningen slutplacerar sina lån. Föreningens totala lånebelopp kan delas upp i flera lån med olika bindningstider (1 - 5år).

Säkerhet för lånen är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa rak amortering minst 0,7% per år.

Lån	Belopp	Bindnings-tid	Räntesats	Amortering	Ränte-kostnad	Amortering och ränte-kostnad	Offererad räntesats
Lån 1	11 858 000	3 mån	3,50%	83 006	415 030	498 036	2,85%
Lån 2	11 858 000	3 år	3,50%	83 006	415 030	498 036	3,29%
Lån 3	11 858 000	5 år	3,50%	83 006	415 030	498 036	3,53%
Summa	**35 574 000**		**3,50%**	**249 018**	**1 245 090**	**1 494 108**	**3,22%**

Räntekostnad, år 1	1 245 090	kr
Amortering, år 1	249 018	kr
Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	**1 494 108**	**kr**

Fondavsättning
Årlig avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond skall göras enligt föreningens 50-åriga underhållsplan alternativt enligt föreningens stadgar med minst 30 kr per kvadratmeter boarea.

Avsättningen som görs motsvarar ett belopp om 35 kr per kvadratmeter boarea.

Summa fondavsättning, år 1	**88 935**	**kr**

Avskrivningar
Enligt bokföringslagen skall föreningen göra avskrivningar på byggnaden, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten (kassaflöde).

Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enligt med BFNAR 202:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan framgår det beräknade totala avskrivningsunderlaget samt avskrivningsbelopp.

Underlag för avskrivning, år 1	175 255 131	kr
Avskrivningsbelopp, år 1	**2 089 917**	**kr**

Föreningens uttag av årsavgifter täcker föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta att ta ut hela eller delar av föreningens årliga avskrivningsbelopp i årsavgiften.

Driftskostnader
Föreningens löpande driftskostnader har beräknats utifrån normal förbrukning och normal kostnadsbild för likvärdiga fastigheter. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. I de beräknade driftskostnaderna ingår även beräknad årsavgift för varmvatten som kommer att debiteras efter faktisk förbrukning.

Driftskostnader för vilket ersättning debiteras separat efter faktisk förbrukning alt. faktisk kostnad per lägenhet	
- Varmvatten beräknad kostnad	**127 050 kr**

Driftskostnader	
Vatten och avlopp	204 200
Värme	90 400
Avfallshantering	137 000
Fastighetsel	127 600
Teknisk förvaltning inkl. jour	109 100
Ekonomisk förvaltning	76 500
Revison	25 500
Fastighetsförsäkring	86 700
Trappstädning	79 100
Hiss*	11 500
Styrelsearvode	46 600
Driftsreserv	23 191
Trädgårdsskötsel**	0
Vinterunderhåll	41 400
IMD	9 900
Summa driftskostnader	**1 068 691 kr**

Summa driftskostnader inkl. driftskostnader som debiteras separat	**1 195 741 kr**

* Serviceavtal för hissen ingår i entreprenaden år 1-5.
** Trädgårdsskötsel ingår i entreprenaden år 1-2.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och svarar själv för kostnaden
- Hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg, ca 2 000 - 4 000 kr/år
- Hushållsel, ca 250 kr/månad
- TV, ca 200 - 800 kr/månad
- Bredband, ca 300 kr/månad

Fastighetsavgift / Fastighetsskatt
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	28 560 000 kr
Byggnad bostäder	82 620 000 kr
Summa taxeringsvärde	**111 180 000 kr**

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med nybyggnadsår 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. För lokaler inklusive mark utgår statlig fastighetsskatt.

Fastighetsavgift bostäder, år 1	0 kr
Summa fastighetsavgift /fastighetsskatt	**0 kr**
SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR SAMT VARMVATTEN	**2 778 784 KR**

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	2 485 234 kr
Årsavgifter varmvatten	127 050 kr
Hyresintäkter p-platser*	166 500 kr
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	**2 778 784 KR**

**Hyreskostnad per parkeringsplats 925 kr/månad exkl. moms.*

F. RESULTAT OCH KASSAFLÖDESPROGNOS SAMT NYCKELTAL

ÅR 1

Resultatprognos

Årsavgifter bostäder	2 485 234 kr
Årsavgifter varmvatten	127 050 kr
Hyresintäkter p-platser	166 500 kr
Likviditetsreserv (betalas av bostadsutvecklaren)	30 000 kr
Summa intäkter	**2 808 784 kr**
Driftskostnader inkl. varmvatten	1 195 741 kr
Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Avskrivningar	2 089 917 kr
Räntekostnader	1 245 090 kr
Summa kostnader	**4 530 748 kr**
Årets resultat	**-1 721 964 kr**
Avsättning underhållsfond	88 935 kr

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	2 808 784 kr
Summa kostnader	4 530 748 kr
Återföring avskrivningar	-2 089 917 kr
Kassaflöde från löpande drift	**367 953 kr**
Amorteringar	-249 018 kr
Summa kassaflöde före avsättning till underhållsfond	**118 935 kr**
Avsättning underhållsfond	88 935 kr
Summa kassaflöde efter avsättning till underhållsfond	**30 000 kr**

NYCKELTAL ÅR 1

Anskaffningskostnad (BTA)	61 676 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	81 708 kr/kvm
Belåning	14 000 kr/kvm
Förbrukningsavgifter som debiteras separat varmvatten	50 kr/kvm
Driftskostnad inklusive varmvatten	471 kr/kvm
Årsavgift inklusive varmvatten	1 028 kr/kvm
Årsavgift exklusive varmvatten	978 kr/kvm
Kassaflöde	12 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och avskrivning (BOA+LOA)	857 kr/kvm
Avsättning till underhållsfond och amortering (BOA+LOA)	133 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).
I angivna fall med kronor per kvadratmeter byggnadens bruttoarea (BTA).

G. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar avseende drifts- och finansieringskostnader samt amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifterna som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift avseende varmvatten kan efter beslut av styrelsen erläggas efter faktisk förbrukning.

Vid beräkning av insats och upplåtelseavgift har hänsyn tagits till läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift, och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Lägenhetsarean är uppmätt på ritning och mindre avvikelser av lägenheternas area föranleder ej ändring av insatsen, upplåtelseavgiften, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek	B=Balkong U=Uteplats T=Terrass	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Varmvatten *)	Total beräknad Årsavgift inkl. Varmvatten **)	Total beräknad månads-avgift inkl. Varmvatten	Lägenhetens del av föreningens lån
11-1001	1 rok	U	26	1 137 000	758 000	1 895 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1002	1 rok	U	26	1 137 000	758 000	1 895 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1003	2 rok	U	32	1 437 000	958 000	2 395 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1004	1 rok	-	26	1 077 000	718 000	1 795 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1005	1 rok	-	26	1 077 000	718 000	1 795 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1006	1 rok	-	26	1 077 000	718 000	1 795 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1101	2 rok	B	34	1 497 000	998 000	2 495 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1102	1 rok	B	26	1 197 000	798 000	1 995 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1103	2 rok	B	32	1 467 000	978 000	2 445 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1104	2 rok	U	41	1 797 000	1 198 000	2 995 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1105	2 rok	U	31	1 437 000	958 000	2 395 000	1,30000	32 308	2 692	1 550	33 858	2 822	462 461
11-1106	2 rok	U	40	1 647 000	1 348 000	2 995 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1107	2 rok	U	41	1 677 000	1 318 000	2 995 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1108	2 rok	B	32	1 527 000	1 018 000	2 545 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1109	1 rok	B	26	1 227 000	818 000	2 045 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626

Lgh nr	Lgh storlek	B=Bal-kong U=Utep lats T=Terra ss	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Varmvatten *)	Total beräknad Årsavgift inkl. Varmvatten **)	Total beräknad månads-avgift inkl. Varmvatten	Lägen-hetens del av föreningens lån
11-1110	1 rok	B	26	1 197 000	798 000	1 995 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1111	2 rok	B	34	1 467 000	978 000	2 445 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1201	2 rok	B	34	1 557 000	1 088 000	2 645 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1202	1 rok	B	26	1 257 000	888 000	2 145 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1203	2 rok	B	32	1 557 000	1 038 000	2 595 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1204	2 rok	B	41	1 797 000	1 248 000	3 045 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1205	2 rok	B	40	1 857 000	1 238 000	3 095 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1206	2 rok	B	40	1 857 000	1 238 000	3 095 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1207	2 rok	B	41	1 797 000	1 398 000	3 195 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1208	2 rok	B	32	1 497 000	998 000	2 495 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1209	1 rok	B	26	1 257 000	888 000	2 145 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1210	1 rok	B	26	1 257 000	838 000	2 095 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1211	2 rok	B	34	1 587 000	1 058 000	2 645 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1301	2 rok	B	34	1 647 000	1 098 000	2 745 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1302	1 rok	B	26	1 287 000	858 000	2 145 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1303	2 rok	B	32	1 557 000	1 038 000	2 595 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1304	2 rok	B	41	1 857 000	1 238 000	3 095 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1305	2 rok	B	40	1 827 000	1 218 000	3 045 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1306	2 rok	B	40	1 917 000	1 278 000	3 195 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1307	2 rok	B	41	1 767 000	1 328 000	3 095 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1308	2 rok	B	32	1 617 000	1 078 000	2 695 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1309	1 rok	B	26	1 287 000	908 000	2 195 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1310	1 rok	B	26	1 257 000	838 000	2 095 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1311	2 rok	B	34	1 617 000	1 078 000	2 695 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1401	2 rok	B	34	1 677 000	1 118 000	2 795 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741

Lgh nr	Lgh storlek		B=Bal-kong U=Utep lats T=Terr ass	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Varmvatten *)	Total beräknad Årsavgift inkl. Varmvatten **)	Total beräknad månads-avgift inkl. Varmvatten	Lägen-hetens del av föreningens lån
11-1402	1	rok	B	26	1 317 000	928 000	2 245 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1403	2	rok	B	32	1 617 000	1 078 000	2 695 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1404	2	rok	B	41	1 917 000	1 278 000	3 195 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1405	2	rok	B	40	1 977 000	1 418 000	3 395 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1406	2	rok	B	40	1 887 000	1 308 000	3 195 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1407	2	rok	B	41	1 917 000	1 478 000	3 395 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1408	2	rok	B	32	1 677 000	1 318 000	2 995 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1409	1	rok	B	26	1 317 000	878 000	2 195 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1410	1	rok	B	26	1 317 000	928 000	2 245 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1411	2	rok	B	34	1 707 000	1 138 000	2 845 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1501	2	rok	B	34	1 767 000	1 178 000	2 945 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1502	1	rok	B	26	1 377 000	918 000	2 295 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1503	2	rok	B	32	1 677 000	1 118 000	2 795 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1504	2	rok	B	41	1 917 000	1 278 000	3 195 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1505	2	rok	B	40	1 947 000	1 298 000	3 245 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1506	2	rok	B	40	2 037 000	1 358 000	3 395 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1507	2	rok	B	41	1 977 000	1 318 000	3 295 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1508	2	rok	B	32	1 647 000	1 098 000	2 745 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1509	1	rok	B	26	1 377 000	918 000	2 295 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1510	1	rok	B	26	1 377 000	918 000	2 295 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1511	2	rok	B	34	1 767 000	1 178 000	2 945 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1601	2	rok	B	34	1 857 000	1 238 000	3 095 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1602	1	rok	B	26	1 437 000	958 000	2 395 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1603	2	rok	B	32	1 797 000	1 198 000	2 995 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1604	2	rok	B	41	2 037 000	1 358 000	3 395 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325

Lgh nr	Lgh storlek		B=Bal-kong U=Utep lats T=Ter-rass	Area ca	Insats	Upplåtelse-avgift	Insats och upplåtelse-avgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift	Månads-avgift	Prel. Årsavgift Varmvatten *)	Total beräknad Årsavgift inkl. Varmvatten **)	Total beräknad månads-avgift inkl. Varmvatten	Lägen-hetens del av föreningens lån
11-1605	2	rok	B	40	2 097 000	1 598 000	3 695 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1606	2	rok	B	40	2 007 000	1 338 000	3 345 000	1,45399	36 135	3 011	2 000	38 135	3 178	517 242
11-1607	2	rok	B	41	1 977 000	1 418 000	3 395 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1608	2	rok	B	32	1 917 000	1 278 000	3 195 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1609	1	rok	B	26	1 437 000	958 000	2 395 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1610	1	rok	B	26	1 437 000	958 000	2 395 000	1,12899	28 058	2 338	1 300	29 358	2 447	401 626
11-1611	2	rok	B	34	1 857 000	1 238 000	3 095 000	1,35138	33 585	2 799	1 700	35 285	2 940	480 741
11-1701	2	rok	B	42	2 127 000	1 418 000	3 545 000	1,48819	36 985	3 082	2 100	39 085	3 257	529 409
11-1703	2	rok	B	32	1 797 000	1 198 000	2 995 000	1,31710	32 733	2 728	1 600	34 333	2 861	468 545
11-1704	2	rok	B	41	2 157 000	1 488 000	3 645 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
11-1705	2	rok	B	41	2 217 000	1 478 000	3 695 000	1,47109	36 560	3 047	2 050	38 610	3 218	523 325
				2 541	**123 342 000**	**84 278 000**	**207 620 000**	**100,00000**	**2 485 234**		**127 050**	**2 612 284**		**35 574 000**

Alla lägenheter har förråd i källaren, med undantag för lägenhet 11-1101 och 11-1111 som har förråd i lägenheten.

*) Föreningen kommer ta ut årsavgift avseende varmvatten av respektive bostadsrättshavare efter uppmätt förbrukning. Ovan anges en normal avgift baserat på normalförbrukning. Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

**) Genomsnittlig total årsavgift om ca 1028 kr per kvm och år

H. EKONOMISK PROGNOS

Ränteantagande	3,50%
Amortering	0,70%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år	2,0%
Uppräkning av taxeringsvärde, fastighetsavgift och avsättning till fond	2,0%

(Belopp i kkr.) **År**	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Årsavgifter bostad	2 485 234	2 534 939	2 585 637	2 637 350	2 690 097	2 743 899	2 970 085	3 344 798	3 620 517
Årsavgift varmvatten	127 050	129 591	132 183	134 826	137 523	140 273	151 837	170 993	185 088
Hyresintäkter p-platser*	166 500	169 830	173 227	176 691	180 225	183 829	198 983	224 087	242 559
Likviditetsreserv	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	**2 808 784**	**2 834 360**	**2 891 047**	**2 948 868**	**3 007 845**	**3 068 002**	**3 320 904**	**3 739 877**	**4 048 164**
Drift/underhållskostnader inkl. varmvatten	-1 195 741	-1 219 656	-1 332 549	-1 359 200	-1 386 384	-1 407 112	-1 523 103	-1 715 261	-1 856 654
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-182 478	-197 520
Summa kostnader	**-1 195 741**	**-1 219 656**	**-1 332 549**	**-1 359 200**	**-1 386 384**	**-1 407 112**	**-1 523 103**	**-1 897 739**	**-2 054 174**
DRIFTSNETTO	**1 613 043**	**1 614 704**	**1 558 498**	**1 589 668**	**1 621 461**	**1 660 890**	**1 797 801**	**1 842 138**	**1 993 989**
Räntekostnader	-1 245 090	-1 236 374	-1 227 659	-1 218 943	-1 210 227	-1 201 512	-1 166 649	-1 114 356	-1 079 493
Amortering	-249 018	-249 018	-249 018	-249 018	-249 018	-249 018	-249 018	-249 018	-249 018
Fond för yttre underhåll	-88 935	-90 714	-92 528	-94 379	-96 266	-98 191	-106 286	-119 695	-129 562
KASSAFLÖDE	**30 000**	**38 598**	**-10 707**	**27 328**	**65 950**	**112 169**	**275 848**	**359 070**	**535 917**
ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	30 000	68 598	57 891	85 219	151 169	263 338	1 118 025	3 508 262	5 383 145
Amortering	249 018	249 018	249 018	249 018	249 018	249 018	249 018	249 018	249 018
Fond för yttre underhåll	88 935	90 714	92 528	94 379	96 266	98 191	106 286	119 695	129 562
Avskrivning	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*	*-2 089 917*
RESULTAT (BOKFÖRINGSMÄSSIGT)	**-1 721 964**	**-1 711 588**	**-1 759 078**	**-1 719 192**	**-1 678 683**	**-1 630 538**	**-1 458 765**	**-1 362 135**	**-1 175 421**
ACKUMULERAT RESULTAT	-1 721 964	-3 433 552	-5 192 629	-6 911 822	-8 590 505	-10 221 043	-16 317 152	-24 288 437	-29 273 949

* Hyresintäkt exkl. moms

År 1-2 bekostas trägårdsskötseln inom ramen för entreprenaden. År 3 behöver Föreningen således handla upp ett avtal för trädgårdsskötsel.

År 1-5 bekostas hisservice inom ramen för entreprenaden. År 6 tillkommer kostnad för hisserviceavtal.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	3,50%
Antagen kostnadsökning/inflation	2,00% per år

Årsavgift per m² **År**	1	2	3	4	5	6	10	16	20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå (ovan)									
	1 028	1 049	1 070	1 091	1 113	1 135	1 229	1 384	1 498
Ökning av antagen räntenivå med 1 % antagen kostnadsökning/inflation (ovan)									
	1 168	1 188	1 208	1 228	1 249	1 270	1 360	1 509	1 619
procentuell ändring av årsavgift	13,6%	13,3%	12,9%	12,6%	12,2%	11,9%	10,7%	9,1%	8,1%
Ökning av antagen räntenivå med 2 % antagen kostnadsökning/inflation (ovan)									
	1 308	1 327	1 346	1 365	1 385	1 405	1 491	1 634	1 740
procentuell ändring av årsavgift	27,2%	26,5%	25,8%	25,1%	24,5%	23,8%	21,4%	18,1%	16,2%
Antagen räntenivå (ovan) och ökning av antagen inflationsnivå med 1 % (3 %)									
	1 028	1 054	1 080	1 107	1 135	1 163	1 284	1 491	1 648
procentuell ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	4,5%	7,8%	10,0%
Antagen räntenivå (ovan) ökning av antagen inflationsnivå med 2% (4%)									
	1 028	1 059	1 090	1 123	1 157	1 192	1 344	1 614	1 826
procentuell ändring av årsavgift	0,0%	1,0%	1,9%	2,9%	4,0%	5,0%	9,4%	16,6%	21,9%

Planima

Bostadsrättsföreningen Hertha

År	Kategori	Namn	Antal	Enhet	Underhållskostnad (inkl. moms)
År 1-10					
2029	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2029	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2030	Stomme och grund	Kontrollera sättningar grundplatta	1	st	6 250
2031	Mark	Kantskära gräsmatta	200	m	17 500
2031	Mark	Olja pergola	10	m	3 750
2031	Mark	Röja sly/buskage	100	m2	75 000
2031	Avlopp	Slamsuga brunn	4	st	3 500
2032	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2032	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2035	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2035	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
År 11-20					
2036	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2036	Installationer	Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)	1	st	15 000
2036	Mark	Kantskära gräsmatta	200	m	17 500
2036	Mark	Kantskära gräsmatta	100	m	8 750
2036	Mark	Lägga om grusväg/grusyta	100	m2	62 500
2036	Mark	Mäla linjemarkering p-plats	15	st	11 250
2036	Mark	Olja pergola	10	m	3 750
2036	Avfall och återvinning	Renovera returstation	1	st	12 500
2036	Mark	Röja sly/buskage	100	m2	75 000
2036	Avlopp	Slamsuga brunn	4	st	3 500
2036	Avlopp	Slamsuga dräneringsrör	150	m	14 063
2036	Avlopp	Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	76	st	133 000
2036	Avlopp	stamspolning	76	lgh	47 500
2038	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2038	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2039	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2039	Värme och kyla	Byta tvillingpump	1	st	50 000
2040	Stomme och grund	Kontrollera sättningar grundplatta	1	st	6 250
2041	Värme och kyla	Byta flödesmätare	1	st	50 000
2041	Värme och kyla	Byta temperaturgivare	1	st	5 625
2041	Värme och kyla	Byta tryckgivare	1	st	7 500
2041	Mark	Kantskära gräsmatta	100	m	8 750
2041	Mark	Kantskära gräsmatta	200	m	17 500
2041	Mark	Laga asfalt	150	m2	93 750
2041	Mark	Mäla parkbord/utomhusbord	1	st	2 000
2041	Mark	Mäla parkbänk/utomhussoffa	3	st	2 625
2041	Fasad	Måla ståldörr	6	st	14 250
2041	Mark	Olja pergola	10	m	3 750
2041	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2041	Ventilation	Renovera ventilationsaggregat	1	st	250 000
2041	Mark	Röja sly/buskage	100	m2	75 000
2041	Avlopp	Slamsuga brunn	4	st	3 500
2041	Yttertak	Tvätta takplåt	300	m2	93 750

2041	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2042	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2044	El och belysning	Byta laddbox till elbil (2 uttag, stolpmonterad)	5	st	156 250
2044	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2044	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2045	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2045	Invändigt	Byta dörrautomatik/dörröppnare innerdörr	2	st	55 000
2045	Invändigt	Måla betonggolv	200	m2	87 500
2045	Ventilation	Rensa ventilationskanal (per m2)	1500	m2	46 875
2045	Fasad	Tvätta träpanel (träfasad)	2000	m2	425 000
	År 21-30				
2046	Brand och säkerhet	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	1	st	33 750
2046	Värme och kyla	Byta cirkulationspump värme/kyla (ca 0,5 kw)	1	st	28 750
2046	Fasad	Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	1	st	31 250
2046	Kommunikation och styrning	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	76	st	285 000
2046	Brand och säkerhet	Byta kortläsare	1	st	8 750
2046	Värme och kyla	Byta luftavskiljare	1	st	42 500
2046	Mark	Byta parkbord/utomhusbord	3	st	41 250
2046	Mark	Byta parkbänk/utomhussoffa	6	st	67 500
2046	Brand och säkerhet	Byta portkodlås	2	st	6 750
2046	Brand och säkerhet	Byta porttelefon	1	st	31 250
2046	Värme och kyla	Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten	1	st	10 000
2046	Brand och säkerhet	Byta rökdetektor	1	st	1 375
2046	Värme och kyla	Byta shuntgrupp	1	st	36 250
2046	Värme och kyla	Byta ställdon för värme/tappvatten	1	st	7 500
2046	Installationer	Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)	1	st	15 000
2046	Mark	Kantskära gräsmatta	200	m	17 500
2046	Mark	Kantskära gräsmatta	100	m	8 750
2046	Mark	Måla linjemarkering p-plats	15	st	11 250
2046	Mark	Olja pergola	10	m	3 750
2046	Avfall och återvinning	Renovera returstation	1	st	12 500
2046	Mark	Röja sly/buskage	100	m2	75 000
2046	Avlopp	Slamsuga brunn	4	st	3 500
2046	Avlopp	Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	76	st	133 000
2046	Avlopp	stamspolning	76	lgh	47 500
2047	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	100	st	475 000
2047	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	40	st	160 000
2047	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2047	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2048	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2048	Kommunikation och styrning	Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	76	st	285 000
2048	Invändigt	Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	8	st	330 000
2048	Avlopp	Slamsuga dräneringsrör	150	m	14 063
2049	Invändigt	Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	150	st	75 000
2050	Stomme och grund	Kontrollera sättningar grundplatta	1	st	6 250
2050	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2050	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2051	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2051	Mark	Kantskära gräsmatta	200	m	17 500
2051	Mark	Kantskära gräsmatta	100	m	8 750
2051	Mark	Lägga om grusväg/grusyta	100	m2	62 500
2051	Mark	Olja pergola	10	m	3 750

2051	Mark	Renovera uteplatser	8 st	100 000
2051	Mark	Röja sly/buskage	100 m2	75 000
2051	Avlopp	Slamsuga brunn	4 st	3 500
2052	Invändigt	Underhåll lägenhetsdörrar	76 st	190 000
2053	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76 st	57 000
2053	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1 st	6 875
2054	Mark	Beskära träd	10 st	25 000
2054	Värme och kyla	Byta avluftningsventil radiator	100 st	43 750
2054	Värme och kyla	Byta expansionskärl (ca 600 liter)	1 st	71 250
2054	Värme och kyla	Byta fjärrvärmecentral/undercentral	1 st	437 500
2054	Värme och kyla	Byta termostatventil radiator/element	120 st	135 000
2054	Värme och kyla	Byta tvillingpump	1 st	50 000
2055	Installationer	Byta komplett styrsystem värmeanläggning	1 st	125 000
2055	Invändigt	Måla betonggolv	200 m2	87 500
2055	Fasad	Tvätta träpanel (träfasad)	2000 m2	425 000
	År 31-40			
2056	El och belysning	Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	1 st	18 750
2056	El och belysning	Byta belysningspollare	6 st	67 500
2056	Mark	Byta buskar (plantera om befintliga och komplettera med nya vid behov)	150 m2	112 500
2056	Värme och kyla	Byta flödesmätare	1 st	50 000
2056	Fasad	Byta fönsterbleck	150 m	131 250
2056	Transport	Byta golvmatta i hiss	1 st	4 750
2056	Transport	Byta hissdörr	1 st	53 750
2056	Transport	Byta hisslinor	1 st	67 500
2056	Transport	Byta hissmaskin	1 st	275 000
2056	Transport	Byta inredning i hisskorg	1 st	53 750
2056	Invändigt	Byta skrapgaller entré	3 st	8 250
2056	Yttertak	Byta taklucka	3 st	22 500
2056	Värme och kyla	Byta temperaturgivare	1 st	5 625
2056	Värme och kyla	Byta tryckgivare	1 st	7 500
2056	Transport	Byta tryckknappsats i trapphus	8 st	22 000
2056	Installationer	Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)	1 st	15 000
2056	Mark	Kantskära gräsmatta	100 m	8 750
2056	Mark	Kantskära gräsmatta	200 m	17 500
2056	Mark	Laga asfalt	150 m2	93 750
2056	Mark	Måla linjemarkering p-plats	15 st	11 250
2056	Mark	Måla parkbord/utomhusbord	1 st	2 000
2056	Mark	Måla parkbänk/utomhussoffa	3 st	2 625
2056	Fasad	Måla ståldörr	6 st	14 250
2056	Mark	Olja pergola	10 m	3 750
2056	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76 st	57 000
2056	Avfall och återvinning	Renovera returstation	1 st	12 500
2056	Mark	Röja sly/buskage	100 m2	75 000
2056	Avlopp	Slamsuga brunn	4 st	3 500
2056	Avlopp	Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	76 st	133 000
2056	Avlopp	stamspolning	76 lgh	47 500
2056	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1 st	6 875
2057	Mark	Beskära träd	10 st	25 000
2058	Yttertak	Byta takpapp/ytpapp	600 m2	375 000
2059	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76 st	57 000
2059	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1 st	6 875
2060	Mark	Beskära träd	10 st	25 000

2060		Byta pergola	1 st	100 000
2060	Installationer	Injustera ventilationssystem (FT/FTX-system)	3600 m2	112 500
2060	Stomme och grund	Kontrollera sättningar grundplatta	1 st	6 250
2060	Fasad	Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	68 st	382 500
2060	Avlopp	Slamsuga dräneringsrör	150 m	14 063
2061	Mark	Kantskära gräsmatta	100 m	8 750
2061	Mark	Kantskära gräsmatta	200 m	17 500
2061	Mark	Olja pergola	10 m	3 750
2061	Ventilation	Renovera ventilationsaggregat	1 st	250 000
2061	Mark	Röja sly/buskage	100 m2	75 000
2061	Avlopp	Slamsuga brunn	4 st	3 500
2062	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76 st	57 000
2062	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1 st	6 875
2063	Mark	Beskära träd	10 st	25 000
2063	Invändigt	Slipa cementmosaik/terrazzogolv	100 m2	100 000
2063	Invändigt	Slipa stentrappa inomhus	80 m2	160 000
2064	El och belysning	Byta laddbox till elbil (2 uttag, stolpmonterad)	5 st	156 250
2064	Fasad	Byta ståldörr	5 st	93 750
2064	Invändigt	Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	150 st	75 000
2065	Invändigt	Byta dörrautomatik/dörröppnare innerdörr	2 st	55 000
2065	Kommunikation och styrning	Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	76 st	285 000
2065	Invändigt	Måla betonggolv	200 m2	87 500
2065	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76 st	57 000
2065	Ventilation	Rensa ventilationskanal (per m2)	1500 m2	46 875
2065	Fasad	Tvätta träpanel (träfasad)	2000 m2	425 000
2065	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1 st	6 875
	År 41-50			
2066	Mark	Beskära träd	10 st	25 000
2066	Värme och kyla	Byta avstängningsventil	1 st	7 500
2066	Brand och säkerhet	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	1 st	33 750
2066	Värme och kyla	Byta cirkulationspump värme/kyla (ca 0,5 kw)	1 st	28 750
2066	Fasad	Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	1 st	31 250
2066	Värme och kyla	Byta luftavskiljare	1 st	42 500
2066	Mark	Byta parkbord/utomhusbord	3 st	41 250
2066	Mark	Byta parkbänk/utomhussoffa	6 st	67 500
2066	Brand och säkerhet	Byta portkodlås	2 st	6 750
2066	Brand och säkerhet	Byta porttelefon	1 st	31 250
2066	Värme och kyla	Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten	1 st	10 000
2066	Brand och säkerhet	Byta rökdetektor	1 st	1 375
2066	Värme och kyla	Byta shuntgrupp	1 st	36 250
2066	Värme och kyla	Byta ställdon för värme/tappvatten	1 st	7 500
2066	Yttertak	Byta ventilationshuv	3 st	22 500
2066	Installationer	Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)	1 st	15 000
2066	Mark	Kantskära gräsmatta	200 m	17 500
2066	Mark	Kantskära gräsmatta	100 m	8 750
2066	Mark	Lägga om grusväg/grusyta	100 m2	62 500
2066	Mark	Måla linjemarkering p-plats	15 st	11 250
2066	Mark	Olja pergola	10 m	3 750
2066	Avfall och återvinning	Renovera returstation	1 st	12 500
2066	Mark	Röja sly/buskage	100 m2	75 000
2066	Avlopp	Slamsuga brunn	4 st	3 500
2066	Avlopp	Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	76 st	133 000

Planima

2066	Avlopp	stamspolning	76	lgh	47 500
2067	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	100	st	475 000
2067	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	40	st	160 000
2068	Kommunikation och styrning	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	76	st	285 000
2068	Invändigt	Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	8	st	330 000
2068	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2068	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2069	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2069	Värme och kyla	Byta tvillingpump	1	st	50 000
2070	Fasad	Byta balkongräcke aluminium	70	st	612 500
2070	Stomme och grund	Kontrollera sättningar grundplatta	1	st	6 250
2071	Värme och kyla	Byta flödesmätare	1	st	50 000
2071	Värme och kyla	Byta temperaturgivare	1	st	5 625
2071	Värme och kyla	Byta tryckgivare	1	st	7 500
2071	Mark	Kantskära gräsmatta	100	m	8 750
2071	Mark	Kantskära gräsmatta	200	m	17 500
2071	Mark	Laga asfalt	150	m2	93 750
2071	Mark	Måla parkbord/utomhusbord	1	st	2 000
2071	Mark	Måla parkbänk/utomhussoffa	3	st	2 625
2071	Fasad	Måla ståldörr	6	st	14 250
2071	Mark	Olja pergola	10	m	3 750
2071	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2071	Mark	Röja sly/buskage	100	m2	75 000
2071	Avlopp	Slamsuga brunn	4	st	3 500
2071	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2072	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2072	Avlopp	Slamsuga dräneringsrör	150	m	14 063
2074	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	76	st	57 000
2074	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	1	st	6 875
2075	Mark	Beskära träd	10	st	25 000
2075	Fasad	Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	68	st	382 500
2075	Invändigt	Måla betonggolv	200	m2	87 500
2075	Fasad	Tvätta träpanel (träfasad)	2000	m2	425 000
					15 522 750

Beräknat underhåll	15 522 750 kr
Beräknat underhåll per år	310 455 kr
Avsättning till yttre underhåll per boa	122 kr

Planima

Bostadsrättsföreningen Hertha

År	Kategori	Namn	Intervall	Antal	Enhet	Underhållskostnad (inkl. moms)
2029	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	3	76	st	57 000
2029	Installationer	Verifiering Miljöbyggnad	3	1	st	6 875
2030	Stomme och grund	Kontrollera sättningar grundplatta	10	1	st	6 250
2031	Mark	Kantskära gräsmatta	5	200	m	17 500
2031	Mark	Olja pergola	5	10	m	3 750
2031	Mark	Röja sly/buskage	5	100	m2	75 000
2031	Avlopp	Slamsuga brunn	5	4	st	3 500
2036	Mark	Beskära träd	3	10	st	25 000
2036	Installationer	Energideklaration mindre byggnad (0-5000 m2)	10	1	st	15 000
2036	Mark	Kantskära gräsmatta	5	100	m	8 750
2036	Mark	Lägga om grusväg/grusyta	15	100	m2	62 500
2036	Mark	Måla linjemarkering p-plats	10	15	st	11 250
2036	Avfall och återvinning	Renovera returstation	10	1	st	12 500
2036	Avlopp	Slamsuga dräneringsrör	12	150	m	14 063
2036	Avlopp	Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	10	76	st	133 000
2036	Avlopp	stamspolning	10	76	lgh	47 500
2039	Värme och kyla	Byta tvillingpump	15	1	st	50 000
2041	Värme och kyla	Byta flödesmätare	15	1	st	50 000
2041	Värme och kyla	Byta temperaturgivare	15	1	st	5 625
2041	Värme och kyla	Byta tryckgivare	15	1	st	7 500
2041	Mark	Laga asfalt	15	150	m2	93 750
2041	Mark	Måla parkbord/utomhusbord	15	1	st	2 000
2041	Mark	Måla parkbänk/utomhussoffa	15	3	st	2 625
2041	Fasad	Måla ståldörr	15	6	st	14 250
2041	Ventilation	Renovera ventilationsaggregat	20	1	st	250 000
2041	Yttertak	Tvätta takplåt	15	300	m2	93 750
2044	El och belysning	Byta laddbox till elbil (2 uttag, stolpmonterad)	20	5	st	156 250
2045	Invändigt	Byta dörrautomatik/dörröppnare innerdörr	20	2	st	55 000
2045	Invändigt	Måla betonggolv	10	200	m2	87 500
2045	Ventilation	Rensa ventilationskanal (per m2)	20	1500	m2	46 875
2045	Fasad	Tvätta träpanel (träfasad)	10	2000	m2	425 000
2046	Brand och säkerhet	Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	20	1	st	33 750
2046	Värme och kyla	Byta cirkulationspump värme/kyla (ca 0,5 kw)	20	1	st	28 750
2046	Fasad	Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	20	1	st	31 250
2046	Kommunikation och styrning	Byta elmätare för individuell mätning (IMD)	22	76	st	285 000
2046	Brand och säkerhet	Byta kortläsare	20	1	st	8 750
2046	Värme och kyla	Byta luftavskiljare	20	1	st	42 500
2046	Mark	Byta parkbord/utomhusbord	20	3	st	41 250
2046	Mark	Byta parkbänk/utomhussoffa	20	6	st	67 500
2046	Brand och säkerhet	Byta portkodlås	20	2	st	6 750
2046	Brand och säkerhet	Byta porttelefon	20	1	st	31 250
2046	Värme och kyla	Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten	20	1	st	10 000
2046	Brand och säkerhet	Byta rökdetektor	20	1	st	1 375
2046	Värme och kyla	Byta shuntgrupp	20	1	st	36 250
2046	Värme och kyla	Byta ställdon för värme/tappvatten	20	1	st	7 500
2047	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	20	100	st	475 000
2047	El och belysning	Byta belysningsarmatur LED utomhus	20	40	st	160 000
2048	Kommunikation och styrning	Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	17	76	st	285 000
2048	Invändigt	Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	20	8	st	330 000
2049	Invändigt	Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	15	150	st	75 000

2051	Mark	Renovera uteplatser	25	8	st	100 000
2052	Invändigt	Underhåll lägenhetsdörrar	25	76	st	190 000
2054	Värme och kyla	Byta avluftningsventil radiator	30	100	st	43 750
2054	Värme och kyla	Byta expansionskärl (ca 600 liter)	30	1	st	71 250
2054	Värme och kyla	Byta fjärrvärmecentral/undercentral	30	1	st	437 500
2054	Värme och kyla	Byta termostatventil radiator/element	26	120	st	135 000
2055	Installationer	Byta komplett styrsystem värmeanläggning	40	1	st	125 000
2056	El och belysning	Byta batteribackup/strömförsörjningsaggregat passersystem (24V, 15A, inkl batterier)	30	1	st	18 750
2056	El och belysning	Byta belysningspollare	30	6	st	67 500
2056	Mark	Byta buskar (plantera om befintliga och komplettera med nya vid behov)	30	150	m2	112 500
2056	Fasad	Byta fönsterbleck	30	150	m	131 250
2056	Transport	Byta golvmatta i hiss	30	1	st	4 750
2056	Transport	Byta hissdörr	30	1	st	53 750
2056	Transport	Byta hisslinor	30	1	st	67 500
2056	Transport	Byta hissmaskin	30	1	st	275 000
2056	Transport	Byta inredning i hisskorg	30	1	st	53 750
2056	Invändigt	Byta skrapgaller entré	30	3	st	8 250
2056	Yttertak	Byta taklucka	30	3	st	22 500
2056	Transport	Byta tryckknappsats i trapphus	30	8	st	22 000
2058	Yttertak	Byta takpapp/ytpapp	30	600	m2	375 000
2060		Byta pergola	30	1	st	100 000
2060	Installationer	Injustera ventilationssystem (FT/FTX-system)	20	3600	m2	112 500
2060	Fasad	Måla balkongplatta betong (ovansida och undersida)	15	68	st	382 500
2063	Invändigt	Slipa cementmosaik/terrazzogolv	40	100	m2	100 000
2063	Invändigt	Slipa stentrappa inomhus	40	80	m2	160 000
2064	Fasad	Byta ståldörr	40	5	st	93 750
2066	Värme och kyla	Byta avstängningsventil	40	1	st	7 500
2066	Yttertak	Byta ventilationshuv	40	3	st	22 500
2070	Fasad	Byta balkongräcke aluminium	45	70	st	612 500

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Hertha, org. nr 769642-5920, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av planen har handlingar genomgåtts enligt bilagda förteckning.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med hänsyn till tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Intyget undertecknas digitalt

Kjell Karlsson
Advokat

Joakim Grönwall
Advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Bilaga till granskningsintyg avseende ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Hertha, org. nr 769642-5920

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, Bostadsrättsföreningen, 2025-10-28
- Stadgar, registrerade 2024-11-18
- Tidplan, 2025-02-12
- Bygglov, 2024-06-11, 2024-10-02, 2024-10-17
- Ritningar, bygghandlingar, 2024-04-26, 2025-01-31
- Utdrag från fastighetsregistret, Danderyd Sjukhuset 21, 2025-12-01
- Entreprenadavtal, 2024-12-13, 2024-12-16
- Intyg över byggnation från entreprenör, 2025-11-10
- Uppdragsavtal, 2022-12-21, 2025-12-01
- Åtagande angående upphandling, 2025-12-11
- Beräkning anskaffningskostnad, 2025-12-05
- Avskrivningsunderlag, odaterat
- Finansieringsoffert, 2025-12-02
- Beräkningar taxeringsvärde, odaterade
- Fotografier över pågående byggnation, odaterade
- Garantiavtal osålda lägenheter, 2025-11-18
- Aktieöverlåtelseavtal, 2025-06-09, med tillägg, 2025-06-09
- Andelsöverlåtelseavtal avseende ekonomisk förening 2025-06-10

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564957944

Dokument

Ekonomisk plan BRF Hertha inkl. intyg
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-12-15 11:28:02 CET (+0100) av Anny Elfvén (AE)
Färdigställt 2025-12-15 11:51:30 CET (+0100)

Initierare

Anny Elfvén (AE)
Besqab AB
anny.elfven@besqab.se

Signerare

Andreas Bülow (AB)
andreas.bulow@skierfe.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Bülow"
Signerade 2025-12-15 11:40:30 CET (+0100)

Thomas Hollaus (TH)
thomas.hollaus@besqab.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS HOLLAUS"
Signerade 2025-12-15 11:38:50 CET (+0100)

Toni Lahdo (TL)
toni@externstyrelse.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni Lahdo"
Signerade 2025-12-15 11:29:57 CET (+0100)

Kjell Karlsson (KK)
kjell.karlsson@advokatdelta.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KJELL KARLSSON"
Signerade 2025-12-15 11:43:34 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564957944

Joakim Grönwall (JG)
joakim.gronwall@advokatdelta.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM GRÖNWALL"
Signerade 2025-12-15 11:51:30 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-02-06	3.5.3.4	925/2025

Anny-Kristin Elfvén
anny.elfven@besqab.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, och Joakim Grönwall, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Hertha, organisationsnummer 769642-5920.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Hertha har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kjell Karlsson och Joakim Grönwall 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.

Fastställd: dat 30/09/2024

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

Kjell Karlsson och Joakim Grönwall 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 Hertha om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare