

2021041604555

Ekonomisk plan för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Arkitraven**  
Organisationsnummer: 769637-3013



*UUS*

**Nyckeltal för Bostadsrättsföreningen Arkitraven**

Insatser (genomsnitt)	63 822 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Upplåtelseavgifter (genomsnitt)	25 686 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Insatser o upplåtelseavgifter (genomsnitt)	89 508 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter exkl moms för hushållsel (genomsnitt)	758 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter inkl moms för hushållsel (genomsnitt)*	768 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Årsavgifter exkl hushållsel o TV/bredband (genomsnitt)	672 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Räntekänslighet Årsavgift (Kalkylränta Bottenlån + 1%)	170 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Bostadsrättsföreningens lån	16 965 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Bostadsrättsföreningen lån	16 011 kr/m <sup>2</sup> BOA o LOA
Amortering och avsättning underhållsfond	166 kr/m <sup>2</sup> Boarea
Energiförbrukning (Värme, Varmvatten, Fastighetsel)	83 kWh/m <sup>2</sup> Boarea
Kalkylerad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörl, 2 år o 5 år)	2,80 %
Offererad ränta bostadsrättsföreningens lån (rörl, 2 år o 5 år)	0,85 %
Kalkylerad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,60 %
Offererad amortering bostadsrättsföreningens lån	0,60 %
Hyra från Lokaler - Andel av intäkter	24 %
Boarea (BOA)	6 713,5 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	400 m <sup>2</sup>

\* Del av årsavgifterna avseende IMD (Individuell mätning av hushållsel) faktureras med tillägg för moms enligt Skatteverket krav.

**Bakgrund**

Brf Arkitraven omfattar det första kvarteret av Cederhusen i Hagastaden - Stockholms första stora flerbostadshus i massivträ och ett av de största trähusprojekten i världen i innerstadsmiljö. Cederhusen är ännu mer, det är ett unikt boende att leva i, en passion för att skapa ett modernt, vackert boende som både tar hänsyn till människan och miljön.

**Fastigheten**

**Kommun:** Stockholm  
**Fastighetsbeteckning:** Bologna 1 och Bologna 2  
 Fastigheterna innehas med äganderätt  
 Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten Bologna 2 sedan 2020-07-08.  
 Bostadsrättsföreningen är civilrättslig ägare till fastigheten Bologna 1 sedan 2021-02-04.  
 När denna plan undertecknas håller fastigheten Bologna 1 på att regleras in i fastigheten Bologna 2.  
 När fastighetsregleringen är klar kommer Bologna 1 och Bologna 2 utgöra en registerenhet, Bologna 2.  
**Adress:** Hagaesplanaden 59, 61, 63, 65, Ninni Kronbergs gata 8, 10, 12, 14, 16, 18  
**Postadress:** 113 68 Stockholm  
**Tomtareal:** 1 347 m<sup>2</sup>  
**Urholkning:** Fastigheten urholkas av fastigheterna Vasastaden 1:123 och 1:124 (3-D utrymmen för underliggande tunnlar)

**Servitut:**

Rätt att utnyttja underliggande tunnels väggar och grundläggning för lastnedförning  
 Till förmån för Bologna 1 och Bologna 2. Belastar Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt att anlägga bärande konstruktioner inom till fastigheten angränsande gatumark  
 Till förmån för Bologna 1 och 2. Belastar Vasastaden 1:16.

Rätt att anlägga bärande konstruktioner inom fastigheten (ovan tunnelvägg)  
 Till förmån för Bologna 1 och Bologna 2. Belastar Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt att nyttja till gata angränsande byggkonstruktion som stöd för gatuanläggning och ledningsnät  
 Belastar Bologna 1 och Bologna 2. Till förmån för Vasastaden 1:16.

Rätt att nyttja fasad mot allmän gata för belysning och skyltar för allmänna gator och vägar.  
 Belastar Bologna 1 och Bologna 2. Till förmån för Vasastaden 1:16.

Rätt att anlägga tätskikt mot balkkonstruktion  
 Belastar Bologna 1 och Bologna 2. Till förmån för Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt till tillträde för inspektion av tunneltak  
Belastar Bologna 1 och Bologna 2. Till förmån för Vasastaden 1:123 och 1:124.

Rätt att avvattna yta genom ytlig avrinning till angränsande gatumark.  
Till förmån för Bologna 2. Belastar Vasastaden 1:16.

Dessutom finns servitut mellan Bologna 1 och Bologna 2 för att upprätthålla funktionerna enligt Stockholm GA:1 nedan.  
Dessa servitut kommer utgå då fastighetsregleringen är klar.

#### Gemensamhetsanläggningar:

Bologna 1 och Bologna 2 ingår idag, som enda andelsägare, i Stockholm Bologna GA:1 med ändamål cykelrum, sopsug, sprinkleranläggning, miljörum, gemensamma utrymmen, fasad och trappor, gård, takterrass, fjärrvärmeväxlare, varmvattenväxlare, elserviscentral, vattenservis, avloppsservis, dagvattenledningar, luft huv, utrymningsvägar samt bärande konstruktion. Denna GA kommer att utgå när fastighetsregleringen är klar.

Bygglov beviljades 2018-12-14 och 2020-02-19

Färdigställandegrad av byggnation när denna plan undertecknas uppgår till ca 27% av utfört arbete och erlagd entreprenadkostnad.  
Förhandsavtal är tecknade för 94 lägenheter.

## Byggnader

### Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	Två byggnader med fyra trapphus
Våningsantal:	7-12 våningar med underliggande källare/cykelrum
Färdigställandeår:	2022

Bostadshusen är belägna inbördes på ett sätt så att ändamålsenlig samverkan i en enda förening föreligger.

<b>Boarea:</b>	6 713,5 m <sup>2</sup>
<b>Lokalarea:</b>	400 m <sup>2</sup>

### Byggnadsbeskrivning

#### Grundläggning

	Fastigheten urholkas av två st 3d-fastigheter innehållande bil och järnvägstunnilar. Dessa medger kravställda förutsättningar för lastnedföringen av byggnationen att last enbart får ledas genom tunnelvägg och att konstruktionen över tunneltak måste byggas med min 60 cm distans. Betongplintar placerade på väg- samt järnvägstunnelns tak där det finns underliggande tunnelvägg tar ner laster från husen genom tunnelväggarna och primärbalkar upplagda på dessa, i husens längdriktning, fördelar lasterna rätt samt fungerar som källarväggar. Golv i plan -1 är i princip platta på mark med uppbyggnad över tunneltak. Bjälklag över planet bärs av primär- och sekundärbalkar. Plan 0 och 1 består av väggar och pelare som för stomlaster ner till primärbalkarna och har en stabiliserande verkan. Bjälklaget över planen bärs av väggar och pelare i desamma. Bjälklaget i plan 1 utförs med större tjocklek än övriga för att möjliggöra omfördelning av stomlaster från trästommen ovanför.
Bärande stomme	Betong på plan -1, 0 och 1 (första bostadsplan). Massiv trästomme från plan 2 och uppåt.
Yttervägg	Träfasad klädd med cederspån och limträpanel.
Innerväggar, ej bärande	Gips
Innerväggar bärande	Trä med gips/betong beroende av våningsplan
Yttertak	Stomme av trä med sedumbeklädnad och terrasser.
Fönster/fönsterdörr	Trä/aluminium
Balkong/uteplats	Lägenheter i markplan har uteplatser med betongmarksten. Balkonger har balkongplatta av betong, trätrall och räcken i metall och trä.
Ventilation	FTX (från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning)
Värmeesystem	Uppvärmning via fjärrvärme, via vattenburen golvvärme. Golvvärmeskåp placerade i lägenhet Uppvärmning under uppvärmningssäsong.
Elinstallation	Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare i lägenhet.
Sprinklersystem	Sprinklersystem i alla rum, ventil med pop-down funktion aktiveras i händelse av värme. Brandvarnare i alla lägenheter.
Sopsug	Fastigheten är ansluten till Stockholm Vatten och Avfalls allmänna sopsugsanläggning för Hagastaden.
Entrégolv trapphus	Natursten
Trapphusgolv våningspl.	Kubbgol
Väggar i allmänna utr.	Målade/trä
Post	Postboxar i entré. Tidningshållare utanför lägenhetsdörr.

Lägenhetsförråd källare Betong. Ytterväggar av betong och mellanväggar av trådnät.  
 Hylla med klädstång.  
 Media Telia TV-paket Lagom och Bredband 100/100  
 Multimediacentral i varje lägenhet. Trådlös uppkoppling.

### Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	22
2 RoK	40
3 RoK	25
4 RoK	19
5 RoK	4
8 RoK	1
Summa	111

### Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Kokosmatta	Målat	Målat	
Kök	Askparkett	Målat	Målat	Snickerier: ekfaner med takanslutning Bänkskiva av stenkomposit, Planlimmad rostfri diskho. Kyl/Frys i 1-2 Rok. Kyl och frys i större lägenheter Induktionshäll, inbyggd ugn i underskåp. Uttag för mikro i skåp Kolfilterfläkt. Stänkskydd kakel.
Badrum/dusch (WC/bad) modulbyggt	Klinker	Kakel	Plåtkassetter m inf. spotlights	Tvättmaskin o torktumlare alternativt kombimaskin i mindre lägenheter
Badrum/dusch (WC/bad) platsbyggt	Klinker	Kakel	Målat med inf. spotlights	Tvättmaskin o torktumlare alternativt kombimaskin i mindre lägenheter
Extra WC	Klinker	Kakel	Plåtkassetter med infällda spotlights	
Vardagsrum	Askparkett	Målat	Målat	
Övriga rum	Askparkett	Målat	Målat	

Fönsterbänkar i natursten och fönstersmygar i ekfanér i alla rum.

### Gemensamt

#### Gemensamma utrymmen:

Gård:

Gårdsyta mellan husen i två plan. I anslutning till gårdsytan finns utrymmen för föreningen att disponera för förvaring av trädgårdsverktyg, verkstad eller liknande.

Avfallshantering:

Sopsugsnedkast är placerade på övre gårdsytan mellan husen. Det är tre fraktioner enligt Hagastadens anvisningar, restavfall, matavfall och tidningar.

Källsortering:

Källsortering sker i gemensamt miljörum i anslutning till nedre gårdsytan mellan husen mot Hagaesplanaden. Källsortering finns för glas, metall och kartong.

Cykelparkering:

Cykelparkering sker i cykelrum i källaren samt i utomhusställ på gården.  
 Ellådcykel finns för föreningens medlemmar i ett av utrymmena i anslutning till den nedre gårdsytan.  
 Cykeln ingår i cykelpool driftad av Our Green Car och bokning sker digitalt via dem.  
 Anslutningsavgift till cykelpoolen ingår för boende i föreningen.

Barnvagns- och rollatorförråd finns i anslutning till respektive entré.

Gemensam takterrass:

Belägen i hus ett, utrustad med sittplatser och utomhuskök.

Dessutom finns gemensamt:

Telia TV-paket Lagom, bredband 100/100  
 Postboxar i entrén

**Lägenhetsförråd:**

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren

**Parkering**

Det kommer att finnas 31 st parkeringsplatser för bostadsrättsinnehavare i föreningen att hyra i Stockholm Parkerings garage under Norra Stationsparken. Bostadsrättsinnehavare kommer i samband med inflyttning att ha förtur till parkeringsplatser i garaget och kommer att betala marknadsmässig hyra för parkeringsplatserna.

Parkeringsavtal för bostadsrättsinnehavare tecknas direkt med Stockholm Parkering AB

I garaget kommer även att finnas två eldrivna poolbilar för föreningens medlemmar. Anslutningsavgift till bilpoolen ingår för boende och bokning sker digitalt via bilpoolen, Our Green Car.

**Försäkring**

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.

Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.

Bostadsrättstillägg ingår för alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

**Taxeringsvärde**

Beräknat taxeringsvärde (tkr) året efter färdigställande 2023

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark	171 171	5 738	176 909
Byggnad	208 147	10 944	219 091
Totalt	379 318	16 682	396 000

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

**Upplåtelse**

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt. Upplåtelse beräknas ske trapphusvis enligt nedan:

Ninni Kronbergsg 10 vecka 19-20 2021

Hagaesplanaden 61 vecka 34-35 2021

Ninni Kronbergsg 16 vecka 13-14 2022

Hagaesplanaden 63 vecka 22-23 2022

Hysesavtal för lokalerna är ännu ej tecknade. Folkhem Trä AB har kommer ställa ut en 3-årig garanti avseende hyresbetalning i enlighet med ekonomisk plan.

En insatsgaranti tecknas som säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter.

**Inflyttning**

Inflyttning kommer att ske	Ninni Kronbergsg 10	Februari 2022
	Hagaesplanaden 61	Maj 2022
	Ninni Kronbergsg 16	Augusti 2022
	Hagaesplanaden 63	Oktober 2022

**Utgift för anskaffning av föreningens fastighet**

Utgift för förvärv av fastigheten*	253 080 tkr
Utgift för entreprenadavtal	469 800 tkr
Beräknad total utgift	722 880 tkr
Avgår momsrestitution IMD-installationer och lokaler	-8 074 tkr
Netto att finansiera	714 806 tkr

\*) Fastigheten, exploateringskostnader samt aktier i markbolag

**Bokfört värde på föreningens fastighet**

Bokfört värde mark (preliminärt)	254 583 tkr
Bokfört värde byggnad (preliminärt)*	460 223 tkr
Summa bokfört värde	714 806 tkr

\*) Bokfört värde byggnad är reducerat med investeringsmoms för lokaler/IMD om 8 074 tkr

**Skattemässigt anskaffningsvärde**

Skattemässigt anskaffningsvärde vid färdigställande (preliminärt)	693 004 tkr
---	-------------

## Finansiering

Anskaffningsutgiften reducerad med investeringsmoms för lokaler och IMD-installationer finansieras genom medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter och bostadsrättsföreningens lån. SE-banken har lämnat en offert avseende föreningens bottenlån. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inområde.

Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	600 910 tkr
Bottenlån	113 896 tkr
<b>Summa finansiering</b>	<b>714 806 tkr</b>

## Kapital

### Ränta och amortering

	Belopp tkr	Räntesats* %	Ränta tkr	Amortering** tkr	Ränta+ Amortering tkr	
Bottenlån	113 896	2,80	3 189	683	3 873	ränta preliminär
<b>Summa kapital</b>	<b>113 896</b>	<b>2,80</b>	<b>3 189</b>	<b>683</b>	<b>3 873</b>	

\*) I ekonomisk plan har höjd tagits för en högre ränta än bedömt ränteläge vid slutplacering av föreningens bottenlån. Föreningen har därmed en räntereserv motsvarande mellanskillnaden mellan nivå i ekonomisk plan och nivå vid slutplacering. Denna mellanskillnad kan t.ex. användas till extra amortering. Vid slutplacering planeras bottenlånet fördelas lika på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år. Ränta per 2021-03-31: 3 månader 0,72 %, 2 år 0,76 % och 5 år 1,08 %. Genomsnittsräntan blir 0,85 %.

\*\*) Amortering på bottenlån planeras att ske enligt en 50-årig serieplan i femårstrappa. Amorteringsplan är ej fastställd.

## Driftutbetalningar

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål	2,00%	
Uppvärmning	396 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	470 tkr	preliminär
Renhållning och återvinning	127 tkr	preliminär
VA-utbetalningar	128 tkr	preliminär
Fastighets- och hushållsel	567 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	71 tkr	preliminär
Fastighetsskatt lokaler	167 tkr	preliminär
TV paket Lagom samt bredband 100/100 från Telia	302 tkr	preliminär
Övriga utbetalningar (serviceavtal sprinkler, dörrautomatik m.m.)	158 tkr	preliminär
<b>Summa driftutbetalningar</b>	<b>2 384 tkr</b>	

### Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller liknande:

- Hemförsäkring
- Inre underhåll av lägenheten (omfattar även underhåll av balkongens trätrall)
- Bilplats i garage som hyrs ut av Stockholm Parkering AB

## Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till fond för yttre underhåll	431 tkr
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>431 tkr</b>

## Utbetalningar År 1

Kapital	3 873 tkr
Drift	2 384 tkr
Fondavsättning	431 tkr
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>6 688 tkr</b>

## Inbetalningar År 1

Årsavgift Fast del	Fördelas efter andelstal	672 kr/m <sup>2</sup>	4 511 tkr
Årsavgift Hushållsel	Fördelas efter förbrukning		271 tkr
Årsavgift Media	Fördelas lika per lägenhet		304 tkr
Hyresinbetalningar			
Lokaler	( 4 000 kr/m <sup>2</sup> )		1 601 tkr
<b>Summa inbetalningar</b>			<b>6 688 tkr</b>

Fördelning av årsavgifter (fast del) sker via andelstal, i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalens beräkning bygger till 81% på lägenhetens boarea samt därutöver på att lägenheten är utrustad med kök, våtrum, balkong, uteplats mm.  
Moms tillkommer på hyreskontrakt för lokaler.

## Årliga betalningar och fondavsättningar år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
<b>Utbetalningar</b>								
Ränta	3 189	3 170	3 151	3 132	3 113	3 093	2 974	2 824
Amortering	683	683	683	683	683	854	1 068	1 336
Uppvärmning *	396	404	412	420	429	437	473	522
Fast-skötsel och adm.*	470	479	489	498	508	518	572	632
Renhållning och återvinning*	127	130	132	135	137	140	155	171
VA-kostnader*	128	130	133	135	138	141	156	172
Fastighets- o hushållsel*	567	578	589	601	613	625	691	762
Försäkringar*	71	73	74	75	77	79	87	96
Fastighets-avgift och -skatt **	167	170	174	177	181	184	203	443
TV paket Lagom samt bredband	302	308	314	320	326	333	368	406
Övriga utbetalningar*	158	161	165	168	171	175	193	213
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>6 257</b>	<b>6 285</b>	<b>6 315</b>	<b>6 345</b>	<b>6 377</b>	<b>6 580</b>	<b>6 939</b>	<b>7 577</b>

\*) Driftutbetalningarna beräknas öka i takt med inflation.

\*\*) Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för bostäder som belöper på tiden tom 2022-12-31 ingår i anskaffningskostnaden. Fastighetsskatt för lokaler tom medellinflyttning ingår i anskaffningsutgift enligt ovan. Befrielse från fastighetsavgift för bostäder gäller tom år 15.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
<b>Hyresinbetalningar</b>								
Lokaler	1 601	1 633	1 665	1 699	1 733	1 767	1 951	2 154
<b>Summa hyror</b>	<b>1 601</b>	<b>1 633</b>	<b>1 665</b>	<b>1 699</b>	<b>1 733</b>	<b>1 767</b>	<b>1 951</b>	<b>2 154</b>

\*) Hyresintäkter för lokaler har bedömts öka i takt med inflation, här antagen till 2%/år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
<b>Fondavsättning*</b>								
Yttre underhållsfond**	431	440	449	457	467	476	526	580
<b>Summa fondavsättning</b>	<b>431</b>	<b>440</b>	<b>449</b>	<b>457</b>	<b>467</b>	<b>476</b>	<b>526</b>	<b>580</b>

\*) Belopp som sätts av till yttre underhållsfond kan de första åren utnyttjas för amortering på bottenlånet.

\*\*) Årlig avsättning till underhållsfond skall första året ske i enlighet med ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättningen i takt med inflation.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
<b>Årsavgifter*</b>								
Bostäder	5 087	5 189	5 292	5 398	5 506	5 616	6 201	6 846
<b>Summa årsavgifter</b>	<b>5 087</b>	<b>5 189</b>	<b>5 292</b>	<b>5 398</b>	<b>5 506</b>	<b>5 616</b>	<b>6 201</b>	<b>6 846</b>

\*) Förutsätter en årlig höjning av årsavgifterna i takt med inflation, här antagen till 2% per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
<b>Kassaflöde år 1-6, 11 och 16:</b>								
Summa utbetalningar	-6 257	-6 285	-6 315	-6 345	-6 377	-6 580	-6 939	-7 577
Summa hyror	1 601	1 633	1 665	1 699	1 733	1 767	1 951	2 154
Summa fondavsättning	-431	-440	-449	-457	-467	-476	-526	-580
Summa årsavgifter	5 087	5 189	5 292	5 398	5 506	5 616	6 201	6 846
<b>Netto årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>195</b>	<b>294</b>	<b>396</b>	<b>328</b>	<b>688</b>	<b>844</b>

WMS

## Redovisat resultat i Brf år 1-6, år 11 och år 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Netto årets kassaflöde	0	97	195	294	396	328	688	844
Tillägg amortering	683	683	683	683	683	854	1 068	1 336
Tillägg fondavsättning	431	440	449	457	467	476	526	580
Avgår avskrivning*	-6 397	-6 397	-6 397	-6 397	-6 397	-6 397	-6 397	-6 397
<b>Netto redovisat årsresultat</b>	<b>-5 283</b>	<b>-5 177</b>	<b>-5 070</b>	<b>-4 962</b>	<b>-4 851</b>	<b>-4 739</b>	<b>-4 115</b>	<b>-3 637</b>

\*) Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde uppdelat i olika komponenter från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på i genomsnitt cirka 100 år, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning som trätt i kraft 2014-01-01. Föreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan å ena sidan komponentavskrivningsplan och å andra sidan amorteringsplan samt avsättning till fond för yttre underhåll.

## Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

## Räntescenarios

År	Årsavgift i (kr/m <sup>2</sup> ) i olika räntelägen*		
	1% lägre	2,80%	1% högre
1	588	758	927
2	604	773	942
3	621	788	956
4	638	804	971
5	655	820	986
6	672	837	1 001
11	765	924	1 082
16	870	1 020	1 170

## Inflationsscenarios

År	Årsavgift i (kr/m <sup>2</sup> ) vid olika inflation*		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	758	758	758
2	771	773	774
3	785	788	792
4	799	804	809
5	814	820	827
6	828	837	845
11	906	924	943
16	991	1 020	1 053

\*) Angivna årsavgifter utgör genomsnittlig årsavgift för föreningens samtliga bostadsrättslägenheter. För föreningens medlemmar tillkommer moms på den del som avser IMD.



# Lägenhetsförteckning

2021041604563

Adress	Plan	Lgh-nr Brf	Lgh-nummer Lgh-reglster	Lgh- storlek	Boarea m²	Balkongyta m² (ca)	Uleplats m² (ca)	Årsavgift/mån exkl. hushållsel och TV/bredband	Årsavgift/mån* hushållsel exkl moms	Årsavgift/mån* hushållsel inkl moms	Årsavgift/mån TV/bredband	Insats	Uppplåtelseavgift	Insats + Uppplåtelseavgift	Låneandel i Brf	Andelstal årsavgift
Ninni Kronbergsgata 10	1	1-1101	1101	1 rok	32,5		10	2 041	123	153	229	2 287 000	538 000	2 825 000	618 227	0,5428%
	2	1-1201	1201	1 rok	33,5			2 021	122	152	229	2 316 000	534 000	2 850 000	612 419	0,5377%
	2	1-1202	1202	2 rok	41			2 361	142	177	229	2 676 000	569 000	3 245 000	715 381	0,6281%
	2	1-1203	1203	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 250 000	945 000	4 195 000	888 685	0,7827%
	2	1-1204	1204	1 rokv	25			1 537	92	115	229	1 743 000	507 000	2 250 000	465 721	0,4089%
	3	1-1301	1301	1 rok	33,5	1		2 141	129	161	229	2 452 000	523 000	2 975 000	648 752	0,5696%
	3	1-1302	1302	2 rok	41	1		2 481	149	187	229	2 813 000	582 000	3 395 000	751 714	0,6600%
	3	1-1303	1303	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 250 000	1 050 000	4 300 000	888 685	0,7827%
	3	1-1304	1304	1 rokv	25			1 537	92	115	229	1 743 000	582 000	2 325 000	465 721	0,4089%
	4	1-1401	1401	1 rok	33,5	1		2 141	129	161	229	2 452 000	598 000	3 050 000	648 752	0,5696%
	4	1-1402	1402	2 rok	41	1		2 481	149	187	229	2 813 000	682 000	3 495 000	751 714	0,6800%
	4	1-1403	1403	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 250 000	945 000	4 195 000	888 685	0,7827%
	4	1-1404	1404	1 rokv	25			1 537	92	115	229	1 743 000	657 000	2 400 000	465 721	0,4089%
	5	1-1501	1501	2 rok	60	1		3 344	201	251	229	3 791 000	1 204 000	4 995 000	1 013 105	0,8895%
5	1-1502	1502	2 rok	41,5	1		2 505	151	188	229	2 839 000	756 000	3 595 000	758 775	0,6682%	
5	1-1503	1503	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 250 000	1 410 000	4 660 000	888 685	0,7627%	
6	1-1601	1601	3 rok	72,5	1		3 912	235	294	229	4 460 000	1 435 000	5 895 000	1 185 316	1,0407%	
6	1-1602	1602	2 rok	54,5	1		3 095	186	233	229	3 508 000	687 000	4 195 000	937 582	0,8232%	
7	1-1701	1701	3 rok	72,5	1		3 912	235	294	229	4 460 000	1 835 000	6 295 000	1 185 316	1,0407%	
7	1-1702	1702	2 rok	54,5	1		3 095	186	233	229	3 508 000	787 000	4 295 000	937 582	0,8232%	
Hägesplanaden 61	1	2-1101	1101	3 rok	67			3 542	213	266	229	4 015 000	2 435 000	6 450 000	1 073 014	0,9421%
	1	2-1102	1102	2 rok	45,5			2 566	154	193	229	2 934 000	316 000	3 250 000	777 454	0,6826%
	1	2-1103	1103	2 rok	41		11	2 426	146	182	229	2 750 000	500 000	3 250 000	734 971	0,6453%
	2	2-1104	1104	3 rok	65,5			3 474	209	261	229	3 938 000	2 312 000	6 250 000	1 052 627	0,9242%
	2	2-1201	1201	4 rok	93			4 904	295	369	229	5 585 000	2 015 000	7 600 000	1 485 773	1,3045%
	2	2-1202	1202	1 rok	31,5			1 930	116	145	229	2 188 000	162 000	2 350 000	584 856	0,5135%
	2	2-1203	1203	2 rok	40,5			2 339	141	176	229	2 652 000	543 000	3 195 000	708 661	0,6222%
	2	2-1204	1204	3 rok	69,5			3 656	220	275	229	4 144 000	1 501 000	5 645 000	1 107 630	0,9725%
	3	2-1301	1301	4 rok	93	2		5 047	304	379	229	5 747 000	1 703 000	7 450 000	1 528 940	1,3424%
	3	2-1302	1302	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	126 000	2 450 000	621 189	0,5454%
	3	2-1303	1303	2 rok	40,5			2 339	141	176	229	2 652 000	748 000	3 400 000	708 661	0,6222%
	3	2-1304	1304	3 rok	69,5	2		3 799	228	286	229	4 306 000	1 489 000	5 795 000	1 150 919	1,0105%
	4	2-1401	1401	4 rok	93	2		5 047	304	379	229	5 747 000	1 803 000	7 550 000	1 528 940	1,3424%
	4	2-1402	1402	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	226 000	2 550 000	621 189	0,5454%
	4	2-1403	1403	2 rok	40,5			2 339	141	176	229	2 652 000	808 000	3 460 000	708 661	0,6222%
	4	2-1404	1404	3 rok	69,5	2		3 799	228	286	229	4 306 000	1 564 000	5 870 000	1 150 919	1,0105%
	5	2-1501	1501	4 rok	93,5	2		5 070	305	381	229	5 747 000	1 903 000	7 650 000	1 536 115	1,3487%
	5	2-1502	1502	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	426 000	2 750 000	621 189	0,5454%
	5	2-1503	1503	2 rok	41			2 361	142	177	229	2 676 000	819 000	3 495 000	715 381	0,6281%
5	2-1504	1504	3 rok	70	2		3 821	230	287	229	4 331 000	1 614 000	5 945 000	1 157 525	1,0163%	
6	2-1601	1601	4 rok	93,5	2		5 070	305	381	229	5 747 000	2 003 000	7 750 000	1 536 115	1,3487%	
6	2-1602	1602	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	526 000	2 850 000	621 189	0,5454%	
6	2-1603	1603	2 rok	41			2 361	142	177	229	2 676 000	889 000	3 565 000	715 381	0,6281%	
6	2-1604	1604	3 rok	70	2		3 821	230	287	229	4 331 000	1 764 000	6 095 000	1 157 525	1,0163%	
7	2-1701	1701	4 rok	93,5	2		5 070	305	381	229	5 747 000	2 103 000	7 850 000	1 536 115	1,3487%	
7	2-1702	1702	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	626 000	2 950 000	621 189	0,5454%	
7	2-1703	1703	2 rok	41			2 361	142	177	229	2 676 000	1 319 000	3 995 000	715 381	0,6281%	
7	2-1704	1704	3 rok	70	2		3 821	230	287	229	4 331 000	2 014 000	6 345 000	1 157 525	1,0163%	
8	2-1801	1801	4 rok	94,5	2		5 115	308	385	229	5 799 000	2 751 000	8 550 000	1 549 783	1,3607%	
8	2-1802	1802	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	971 000	3 295 000	621 189	0,5454%	
8	2-1803	1803	2 rok	41,5			2 385	143	179	229	2 703 000	1 017 000	3 720 000	722 442	0,6343%	
8	2-1804	1804	3 rok	70,5	2		3 844	231	289	229	4 358 000	2 137 000	6 495 000	1 164 587	1,0225%	
9	2-1901	1901	4 rok	94,5	2		5 115	308	385	229	5 799 000	3 451 000	9 250 000	1 549 783	1,3607%	
9	2-1902	1902	1 rok	31,5	1		2 050	123	154	229	2 324 000	1 241 000	3 565 000	621 189	0,5454%	
9	2-1903	1903	2 rok	41,5	1		2 505	151	188	229	2 839 000	656 000	3 495 000	758 775	0,6682%	
9	2-1904	1904	3 rok	70,5	2		3 844	231	289	229	4 358 000	2 287 000	6 645 000	1 164 587	1,0225%	
10	2-2001	2001	5 rok	128,5	4		6 899	415	519	229	7 821 000	4 774 000	12 595 000	2 090 219	1,8352%	
10	2-2002	2002	5 rok	115,5	3		6 189	372	465	229	7 018 000	3 484 000	10 500 000	1 875 070	1,6463%	
11	2-2101	2101	8 rok	206,5	4		10 065	605	757	229	11 405 000	18 085 000	29 500 000	3 049 224	2,8772%	
11	2-2102	2102	2 rok	41,5	4		2 573	155	193	229	2 916 000	1 479 000	4 395 000	779 390	0,6843%	
Ninni Kronbergsgata 16	1	3-1101	1101	2 rok	51		13	2 890	173	217	229	3 300 000	1 895 000	4 995 000	872 557	0,7661%
	2	3-1201	1201	4 rok	90			4 768	287	358	229	5 462 000	1 633 000	7 095 000	1 444 429	1,2682%
	2	3-1202	1202	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 285 000	710 000	3 995 000	888 685	0,7627%
	2	3-1203	1203	2 rok	41			2 361	142	177	229	2 705 000	690 000	3 395 000	715 381	0,6281%
	3	3-1301	1301	4 rok	89,5	1		4 866	293	366	229	5 575 000	1 620 000	7 195 000	1 474 156	1,2943%
	3	3-1302	1302	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 285 000	810 000	4 095 000	888 685	0,7627%
	3	3-1303	1303	2 rok	41	1		2 481	149	187	229	2 843 000	652 000	3 495 000	751 714	0,6600%
	4	3-1401	1401	4 rok	89,5	1		4 866	293	366	229	5 575 000	1 820 000	7 395 000	1 474 156	1,2943%
	4	3-1402	1402	2 rok	46	8		2 867	172	216	229	3 285 000	910 000	4 195 000	888 685	0,7827

Adress	Plan	Lgh-nr Bf	Lgh-nummer Lgh-reglister	Lgh- störlek	Boarea m <sup>2</sup>	Balkongyta m <sup>2</sup> (ca)	Uteplats m <sup>2</sup> (ca)	Årsavgift/mån exkl. hushållsel och TV/bredband	Årsavgift/mån* hushållsel exkl moms	Årsavgift/mån* hushållsel inkl moms	Årsavgift/mån TV/bredband	Insats	Upplåtelseavgift	Insats + Upplåtelseavgift	Låneandel i Bf	Andelstal årsavgift
	1	4-1101	1101	3 rok	71			3 723	224	280	229	4 266 000	2 229 000	6 495 000	1 128 026	0,9904%
	1	4-1102	1102	2 rok	43,5		13	2 540	153	191	229	2 910 000	585 000	3 495 000	769 595	0,6757%
	1	4-1103	1103	2 rok	45,5			2 566	154	193	229	2 940 000	310 000	3 250 000	777 454	0,6826%
	1	4-1104	1104	3 rok	67			3 542	213	266	229	4 057 000	2 193 000	6 250 000	1 073 014	0,9421%
	2	4-1201	1201	3 rok	75,5			3 929	236	295	229	4 501 000	1 994 000	6 495 000	1 190 213	1,0450%
	2	4-1202	1202	2 rok	43			2 452	147	184	229	2 809 000	386 000	3 195 000	742 830	0,6522%
	2	4-1203	1203	1 rok	30,5			1 885	113	142	229	2 160 000	835 000	2 995 000	571 075	0,5014%
	2	4-1204	1204	4 rok	94			4 950	298	372	229	5 670 000	2 030 000	7 700 000	1 499 555	1,3166%
	3	4-1301	1301	3 rok	75,5	2		4 071	245	306	229	4 664 000	1 566 000	6 250 000	1 233 360	1,0829%
	3	4-1302	1302	2 rok	43			2 452	147	184	229	2 809 000	666 000	3 495 000	742 830	0,6522%
	3	4-1303	1303	1 rok	30,5	1		2 005	121	151	229	2 297 000	553 000	2 850 000	607 521	0,5334%
	3	4-1304	1304	4 rok	94	2		5 092	306	383	229	5 834 000	2 016 000	7 850 000	1 542 721	1,3545%
	4	4-1401	1401	3 rok	75,5	2		4 071	245	306	229	4 664 000	1 666 000	6 350 000	1 233 360	1,0829%
	4	4-1402	1402	2 rok	43			2 452	147	184	229	2 809 000	586 000	3 395 000	742 830	0,6522%
	4	4-1403	1403	1 rok	30,5	1		2 005	121	151	229	2 297 000	653 000	2 950 000	607 521	0,5334%
	4	4-1404	1404	4 rok	94	2		5 092	306	383	229	5 834 000	2 016 000	7 850 000	1 542 721	1,3545%
	5	4-1501	1501	3 rok	76	2		4 093	246	308	229	4 689 000	1 861 000	6 550 000	1 240 100	1,0888%
	5	4-1502	1502	2 rok	43			2 452	147	184	229	2 809 000	786 000	3 595 000	742 830	0,6522%
	5	4-1503	1503	1 rok	30,5	1		2 005	121	151	229	2 297 000	853 000	3 150 000	607 521	0,5334%
	5	4-1504	1504	4 rok	94,5	2		5 115	308	385	229	5 860 000	2 090 000	7 950 000	1 549 783	1,3607%
	6	4-1601	1601	3 rok	76	2		4 093	246	308	229	4 689 000	2 161 000	6 850 000	1 240 100	1,0888%
	6	4-1602	1602	2 rok	43			2 452	147	184	229	2 809 000	886 000	3 695 000	742 830	0,6522%
	6	4-1603	1603	1 rok	30,5	1		2 005	121	151	229	2 297 000	953 000	3 250 000	607 521	0,5334%
	6	4-1604	1604	4 rok	94,5	2		5 115	308	385	229	5 860 000	2 190 000	8 050 000	1 549 783	1,3607%
	7	4-1701	1701	3 rok	76	2		4 093	246	308	229	4 689 000	2 661 000	7 350 000	1 240 100	1,0888%
	7	4-1702	1702	2 rok	43			2 452	147	184	229	2 809 000	886 000	3 695 000	742 830	0,6522%
	7	4-1703	1703	1 rok	30,5	1		2 005	121	151	229	2 297 000	1 053 000	3 350 000	607 521	0,5334%
	7	4-1704	1704	4 rok	94,5	2		5 115	308	395	229	5 860 000	2 490 000	8 350 000	1 549 783	1,3607%
	8	4-1801	1801	3 rok	76,5	2		4 117	248	309	229	4 716 000	2 434 000	7 150 000	1 247 161	1,0950%
	8	4-1802	1802	2 rok	43,5			2 476	149	185	229	2 836 000	1 114 000	3 950 000	750 005	0,6585%
	8	4-1803	1803	1 rok	31	1		2 027	122	152	229	2 322 000	1 228 000	3 550 000	614 127	0,5392%
	8	4-1804	1804	4 rok	95	2		5 138	309	386	229	5 886 000	2 864 000	8 750 000	1 556 503	1,3666%
	9	4-1901	1901	5 rok	121,5	5		6 410	365	482	229	7 343 000	3 652 000	10 995 000	1 941 927	1,7050%
	9	4-1902	1902	5 rok	129	5		6 750	406	507	229	7 732 000	5 263 000	12 995 000	2 044 889	1,7954%
					6 713,5			375 944	22 606	28 256	25 364	428 467 000	172 443 000	600 910 000	113 896 000	100,00%

\*) Angiven årsavgift avser normalförbrukning av hushållsel. Förbrukning kommer att mätas separat för varje lägenhet och faktureras efter uppmätt förbrukning. Energianvändning för varmvatten ingår i årsavgiften

## Särskilda förhållanden

### A Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.

Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett pris per kWh som årligen fastställs av föreningens styrelse.

Del av årsavgift som avser mediaförsörjning fördelas med lika belopp per lägenhet med ett pris per månad som årligen fastställs av föreningens styrelse.

Upplåtelseavgift tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall tas ut enligt föreningens stadgar.

Avgift för administration av andrahandsuthyrning skall tas ut enligt med föreningens stadgar.

### B Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:

Aktieöverlåtelseavtal avseende Folkhem Lönn AB.

Aktieöverlåtelseavtal avseende Folkhem Björk AB

Två totalentreprenadavtal med Folkhem Trä AB avseende byggnation på föreningens fastighet.

Avtal med el-nätägare

Avtal med el-energileverantör

Avtal avseende fastighetsskötsel och städning

Avtal med Simpleko avseende ekonomisk förvaltning

Renhållnings- och återvinningsavtal

VA-abonnemang

Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med bostadsrättstillägg

Fjärrvärmeabonnemang

Avtal om kabel-TV och bredband

Serviceavtal dörrautomatik

Serviceavtal sprinkler

Serviceavtal hiss

### C Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna Stockholm Bologna 1 och Bologna 2 genom att köpa aktierna i Folkhem Lönn AB och Folkhem Björk AB, vilka var ägare till fastigheterna. Fastigheterna har överförts till bostadsrättsföreningen till bokfört värde genom överlåtelse av fastigheterna.

2021041604565

Anskaffningsvärdet för aktierna kommer därefter att skrivas ned och markvärdet på fastigheterna att skrivas upp med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastigheternas redovisade värde marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet kommer att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga, motsvarande det uppskrivna beloppet preliminärt 21 802 256 kronor.

Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld om ca 4 490 000 kronor. Skatteskulden värderas till noll kronor eftersom syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostäder och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden. Skulle bostadsrättsföreningen ändå överlåta fastigheterna till någon annan faller den uppskjutna skatten ut till betalning.

- D Uppgifterna i denna ekonomiska plan hänför sig till de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för upprättandet.
- E I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

---

**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.**

Stockholm 2021-04-14



.....  
Maria Wideroth



.....  
Björn Isaksson



.....  
Anna Salqvist

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Arkitraven , orgnr. 769637-3013, Stockholms kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2021-04-14, får härmed 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

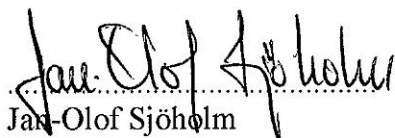
Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Stockholm den 14 april 2021

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

**Bilaga till granskningsintyg dat 2021-04-14 för Brf Arkitraven**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis daterat 2021-02-18

Föreningens Stadgar registrerade 2020-01-10

Bankoffert 2021-03-31

2 st Fastighetsfakta 2021-03-25

2 st Startbesked 2018-12-21 resp. 2020-06-04

Bekräftelse Ansökan om fastighetsreglering 2021-02-08

2 st Köpekontrakt 2020-06-22 resp. 2021-02-04

2 st Köpebrev 2020-06-22 resp. 2021-02-04

2 st Totalentreprenadkontrakt 2020-06-22 resp. 2021-02-04

2 St Överenskommelser om slutreglering av köpeskilling aktier 2021-04-13

Förbindelse till BRF 2021-01-19

Beräkning Taxvärde

Energiberäkning

Beräkning driftkostnader 2021-04-08

Situationsplan, planer, fasader, sektioner

3D-rendering fasad