

# EKONOMISK PLAN

EKONOMISK PLAN FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRÖPSTA 3426  
NYKVARN

ORG.NR: 769638-8052

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

- A. Bakgrund och allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknade kostnader för Föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Ekonomisk prognos**
- F. Nyckeltal**
- G. Lägenhetsredovisning**
- H. Känslighetsanalys**
- I. Särskilda förhållanden**

## **BILAGOR:**

**Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen**

## A. BAKGRUND OCH ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426, org.nr 769638-8052 ("Föreningen") registrerades hos Bolagsverket 2020-06-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och parkeringar till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Föreningens förvärv av Fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser förvärva fastigheten Ströpsta 3:426 i Nykvarn kommun ("Fastigheten"). Inom Fastigheten finns tre byggnader om sammanlagt 12 lägenheter. Både den första byggnaden (Stenkullevägen 25-27) och den andra byggnaden (Stenkullevägen 29-31) uppfördes år 2004, och har underhållits löpande och renoverades med bland annat ommålning 2023. Husen inrymmer sex bostadslägenheter vardera som samtliga är uthyrda. Den tredje byggnaden är en separat förrådsbyggnad, också uppförd 2004.

Lagfaren ägare till fastigheten är Mälardalen Bostäder AB som avser erbjuda hyresgästerna förvärva fastigheten genom köp av ett aktiebolag.

Föreningen avser att förvärva Bolaget och omedelbart därefter överlåta Fastigheten från Bolaget till Föreningen. Bolaget skall omedelbart därefter återköpas av Säljaren till en köpeskilling motsvarande Bolagets substansvärde. Köpeskillingen vid Föreningens förvärv av Fastigheten kommer att motsvara Fastighetens skattemässiga restvärde om 8 160 279 kr. Avsikten med transaktionen är att Föreningen ska bli lagfaren ägare till Fastigheten på samma sätt som om Fastigheten hade förvärvats genom överlåtelse av fast egendom.

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske under januari 2024 efter det att denna ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket och Föreningen tillträtt Fastigheten. Inflyttning har redan skett.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning:              | Ströpsta 3:426                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Adress:                            | Stenkullevägen 25-31, 155 34 NYKVARN                                                                                                                                                                                                                               |
| Kommun:                            | Nykvarn                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tomtens areal:                     | 3 888 kvm                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Boarea:                            | 612 kvm                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Antal bostäder:                    | 12                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Antal p-platser:                   | 12 bilplatser + 6 elbilsplatser                                                                                                                                                                                                                                    |
| Byggnadsår:                        | 2004                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Större renovering utförd:          | 2023                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Huset utformning:                  | Flerfamiljshus med två separata huskroppar i två våningsplan ovan mark. Vidare finns en fristående förrådsbyggnad i ett våningsplan ovan mark. Fastighetens obebyggda areal består av gräsytor, skogsparti, grusbelagd gårdsyta samt en lektya och parkeringsplats |
| Vatten/avlopp:                     | Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.                                                                                                                                                                                                                  |
| Övrigt:                            | Sopkärl vid infart till fastigheten                                                                                                                                                                                                                                |
| Servitut/Gemensamhetsanläggningar: | Enligt fastighetsregisterutdrag för Fastigheten finns servitut för avlopp över Föreningens mark (0140-04/2.1)                                                                                                                                                      |
| Gällande planbestämmelser:         | Detaljplan: 0140-P03/1211. Beslutsdatum 2003-12-11, Laga kraft 2004-01-09.                                                                                                                                                                                         |

Information om boarea är baserade på uppgifter från Säljaren. Fastigheten är friköpt, d.v.s. Föreningen blir markägare.

#### BYGGNADSBESKRIVNING (DE TVÅ BEFINTLIGA HUVUDBYGGNADERNA)

|                 |                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------|
| Grund:          | Krypgrund                                                |
| Stomme:         | Trä                                                      |
| Bjälklag:       | Trä                                                      |
| Fasad:          | Trä                                                      |
| Yttertak:       | Plåt                                                     |
| Fönster:        | 3-glas                                                   |
| Lägenhetsdörrar | Säkerhetsdörr (Swedoor 7, Typ S6 EI30/R'w 35dB)          |
| Uppvärmning:    | Värmepump (Daikin) till varje lägenhet samt elradiatorer |
| El:             | Separata elavtal för varje lägenhet                      |
| Ventilation:    | Mekaniserad frånluft                                     |
| Hiss:           | Nej                                                      |

#### LÄGENHETSBESKRIVNING (BEFINTLIG BYGGNAD)

|            |                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Golv:      | Parkett (vardagsrum)/klinker (hall)                                                |
| Väggar:    | Målat/tapet                                                                        |
| Tak:       | Målat                                                                              |
| Kök:       | Kyl/frys, induktionshäll, ugn, spisfläkt, diskmaskin, kökssnickerier från Marbodal |
| Hygienrum: | Kakel, dusch, tvättställ, wc-stol                                                  |
| Balkong:   | Balkong eller uteplats finns till varje lägenhet                                   |
| Förråd:    | Separata förråd för varje lägenhet i egen förrådsbyggnad                           |

Vissa avvikelser mellan bostäderna förekommer.

## UNDERHÅLLSBEHOV

Enligt stadgarna skall styrelsen upprätta en underhållsplan. Årlig kostnad för underhåll bedöms initialt till 46 237 kr per år. För mer detaljerad information om fastighetens underhållsbehov hänvisas till underhållsplan (daterad 2023-09-10) och besiktningsutlåtande (2023-08-31) från Lars Wimmercranz.

## FÖRSÄKRINGAR

Föreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för Fastigheten.

## C. BESKRIVNING AV FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

### C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| Köpeskilling fastighet och aktier        | 16 536 455 kr        |
| Lagfart                                  | 163 545 kr           |
| Pantbrev                                 | - kr                 |
| Föreningsbildning och Intygsgivning      | 40 000 kr            |
| Moms föreningsbildning och Intygsgivning | 10 000 kr            |
| <b>Slutlig anskaffningskostnad</b>       | <b>16 750 000 kr</b> |
| Kassa                                    | 50 000 kr            |
| <b>Summa att finansiera</b>              | <b>16 800 000 kr</b> |

En fond om 50 000 kr är avsatt för föreningens likviditet och oförutsedda kostnader.

Taxeringsvärdet är 10 848 000 kr, varav 2 448 000 kr för mark och 8 400 000 kr för byggnad. Taxeringsår 2022.

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1668 kr per lägenhet (prognos för 2024). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0% per år.

## D. FINANSIERINGSPLAN

### D. FINANSIERINGSPLAN

| Lån                       | Lånebelopp           | Räntesats | Ränta      | Amortering |
|---------------------------|----------------------|-----------|------------|------------|
| Banklån (1 år)            | 1 833 333 kr         | 5,60%     | 102 667 kr | 18 333 kr  |
| Banklån (3 år)            | 1 833 333 kr         | 5,60%     | 102 667 kr | 18 333 kr  |
| Banklån (5 år)            | 1 833 333 kr         | 5,60%     | 102 667 kr | 18 333 kr  |
| Summa banklån             | 5 500 000 kr         | 5,60%     | 308 000 kr | 55 000 kr  |
| Säljarrevers <sup>1</sup> | 2 300 000 kr         | 0,00%     | - kr       | - kr       |
| Medlemsinsatser           | 9 000 000 kr         |           |            |            |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>16 800 000 kr</b> |           |            |            |

<sup>1</sup> Ränta och amorteringsfri de första fem åren

Den ekonomiska planen är baserad på kalkylränta 5,6 % i överenskommelse med (Sparbanken Rekarne) som offererat att finansiera Föreningens lån. Säkerhet för lånen är befintliga pantbrev om 6 000 000 kr i Fastigheten.

## E. EKONOMISK PROGNOSE

| E. EKONOMISK PROGNOSE           | INFLATION           |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                 | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  | 2%                  |
|                                 | År 1                | År 2                | År 3                | År 4                | År 5                | År 6                | År 11               |
| Föreningslån bank               | 5 500 000 kr        | 5 445 000 kr        | 5 390 000 kr        | 5 335 000 kr        | 5 280 000 kr        | 5 225 000 kr        | 4 950 000 kr        |
| Säljarrevers                    | 2 300 000 kr        | 2 300 000 kr        | 2 300 000 kr        | 2 300 000 kr        | 2 300 000 kr        | 2 300 000 kr        | 2 300 000 kr        |
| <b>Totalt lånebelopp</b>        | <b>7 800 000 kr</b> | <b>7 745 000 kr</b> | <b>7 690 000 kr</b> | <b>7 635 000 kr</b> | <b>7 580 000 kr</b> | <b>7 525 000 kr</b> | <b>7 250 000 kr</b> |
| Räntekostnad föreningslån       | 308 000 kr          | 304 920 kr          | 301 840 kr          | 298 760 kr          | 295 680 kr          | 292 600 kr          | 277 200 kr          |
| Räntekostnad utest. Insatser    | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | 115 000 kr          | 115 000 kr          |
| Amortering                      | 55 000 kr           | 55 000 kr           | 55 000 kr           | 55 000 kr           | 55 000 kr           | 55 000 kr           | 55 000 kr           |
| <b>Avskrivning</b>              | <b>82 869 kr</b>    | <b>82 869 kr</b>    | <b>82 869 kr</b>    | <b>82 869 kr</b>    | <b>82 869 kr</b>    | <b>82 869 kr</b>    | <b>82 869 kr</b>    |
| <b>Summa kapitalkostnader</b>   | <b>445 869 kr</b>   | <b>442 789 kr</b>   | <b>439 709 kr</b>   | <b>436 629 kr</b>   | <b>433 549 kr</b>   | <b>545 469 kr</b>   | <b>530 069 kr</b>   |
| Administration                  | 30 000 kr           | 30 600 kr           | 31 212 kr           | 31 836 kr           | 32 473 kr           | 33 122 kr           | 36 570 kr           |
| Försäkring                      | 9 218 kr            | 9 402 kr            | 9 590 kr            | 9 782 kr            | 9 978 kr            | 10 177 kr           | 11 237 kr           |
| Elnät + förbrukning BIXIA       | 13 392 kr           | 13 660 kr           | 13 933 kr           | 14 212 kr           | 14 496 kr           | 14 786 kr           | 16 325 kr           |
| Bredband och TV                 | 37 440 kr           | 38 189 kr           | 38 953 kr           | 39 732 kr           | 40 526 kr           | 41 337 kr           | 45 639 kr           |
| Vatten & Avlopp                 | 34 321 kr           | 35 008 kr           | 35 708 kr           | 36 422 kr           | 37 150 kr           | 37 893 kr           | 41 837 kr           |
| Sophämtning                     | 4 724 kr            | 4 818 kr            | 4 915 kr            | 5 013 kr            | 5 113 kr            | 5 216 kr            | 5 759 kr            |
| Fastighetsskötsel               | 80 350 kr           | 81 957 kr           | 83 596 kr           | 85 268 kr           | 86 973 kr           | 88 713 kr           | 97 946 kr           |
| Löpande underhåll               | 9 180 kr            | 9 364 kr            | 9 551 kr            | 9 742 kr            | 9 937 kr            | 10 135 kr           | 11 190 kr           |
| <b>Summa driftskostnader</b>    | <b>218 625 kr</b>   | <b>222 998 kr</b>   | <b>227 458 kr</b>   | <b>232 007 kr</b>   | <b>236 647 kr</b>   | <b>241 380 kr</b>   | <b>266 503 kr</b>   |
| Tomträttsavgäld                 | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                | - kr                |
| Periodiskt underhåll            | 46 237 kr           | 47 162 kr           | 48 105 kr           | 49 067 kr           | 50 048 kr           | 51 049 kr           | 56 363 kr           |
| Fastighetsavgift                | 20 016 kr           | 20 416 kr           | 20 825 kr           | 21 241 kr           | 21 666 kr           | 22 099 kr           | 24 399 kr           |
| <b>Summa övriga kostnader</b>   | <b>66 253 kr</b>    | <b>67 578 kr</b>    | <b>68 930 kr</b>    | <b>70 308 kr</b>    | <b>71 714 kr</b>    | <b>73 149 kr</b>    | <b>80 762 kr</b>    |
| Återföring ej                   | -                   | 82 869 kr -         | 82 869 kr -         | 82 869 kr -         | 82 869 kr -         | 82 869 kr -         | 82 869 kr           |
| Likviditetspåverkande post      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTALA UTGIFTER</b>          | <b>647 878 kr</b>   | <b>650 496 kr</b>   | <b>653 227 kr</b>   | <b>656 075 kr</b>   | <b>659 041 kr</b>   | <b>777 129 kr</b>   | <b>794 465 kr</b>   |
| Hyreslägenheter, 2st            | 160 247 kr          | 163 452 kr          | 166 721 kr          | 170 055 kr          | 173 456 kr          | 176 925 kr          | 195 340 kr          |
| Kollektivanslutning Bredband/TV | 43 056 kr           | 43 917 kr           | 44 795 kr           | 45 691 kr           | 46 605 kr           | 47 537 kr           | 52 485 kr           |
| P-platser 6 st                  | 28 440 kr           | 29 009 kr           | 29 589 kr           | 30 181 kr           | 30 784 kr           | 31 400 kr           | 34 668 kr           |
| Elbilsplats, 6st                | 57 240 kr           | 58 385 kr           | 59 552 kr           | 60 744 kr           | 61 958 kr           | 63 198 kr           | 69 775 kr           |
| <b>Summa hyresintäkter</b>      | <b>288 983 kr</b>   | <b>294 762 kr</b>   | <b>300 658 kr</b>   | <b>306 671 kr</b>   | <b>312 804 kr</b>   | <b>319 060 kr</b>   | <b>352 268 kr</b>   |
| Nettoavgifter bostadsrätter     | 358 895 kr          | 355 733 kr          | 352 570 kr          | 349 404 kr          | 346 237 kr          | 458 068 kr          | 442 197 kr          |
| <b>TOTALA NETTOINTÄKTER</b>     | <b>647 878 kr</b>   | <b>650 496 kr</b>   | <b>653 227 kr</b>   | <b>656 075 kr</b>   | <b>659 041 kr</b>   | <b>777 129 kr</b>   | <b>794 465 kr</b>   |
| Nettoårsavgift kr/kvm/år        | 704 kr              | 698 kr              | 691 kr              | 685 kr              | 679 kr              | 898 kr              | 867 kr              |

Kostnad för försäkring, fastighetsel, vatten och avlopp baseras på faktiska fakturor. Administration och skötsel baseras på offert. Bostadsrättshavare bekostar hushållsel inklusive effektiv uppvärmning med egen värmepump för sina respektive lägenheter. Kostnad för löpande underhåll är baserat på offert och verkliga historiska kostnader, periodiskt underhåll är baserat på jämförelseobjekt och fastslagen underhållsplan. Kommunal fastighetsavgift erläggs enligt dagens nivå uppräknat med inflation.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning av anläggningstillgångarna enligt gällande K2-regelverk motsvarande 1 % av byggnadens bokförda värde. Avskrivningar påverkar bokföringsmässigt resultat men har ingen inverkan på likviditeten.

## F. NYCKELTAL

### F. Nyckeltal (SEK)

|                                                               |           |                    |
|---------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| Boarea per lägenhet (12 st identiska):                        | 51,0      |                    |
| Boarea kvm, BOA                                               | 612       |                    |
| Lokalarea kvm                                                 | -         |                    |
| Anskaffningskostnad per kvm BOA                               | 27 451 kr |                    |
| Insats per kvm BOA                                            | 17 647 kr |                    |
| Initiala föreningslån per kvm BOA                             | 8 987 kr  |                    |
| Initiala årsavgifter per kvm BOA                              | 704 kr    | 2 991 kr/lgh/månad |
| Initiala drift- och underhållskostnader per kvm BOA           | 357 kr    |                    |
| Initial avsättning till fond för yttre underhåll per kvm BOA  | 76 kr     |                    |
| Initial amortering per kvm BOA                                | 90 kr     |                    |
| Summa av initial amortering och underhållskostnad per kvm BOA | 180 kr    |                    |

## G. LÄGENHETSREDOVISNING

### G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

#### 10 Bostadsrätter och 2 hyresrätter

| Lgh          | Typ   | Area<br>kvm | Insats<br>kr        | Insats<br>kr/kvm | Andelstal<br>100% | Årsavgift         |               |
|--------------|-------|-------------|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|
|              |       |             |                     |                  |                   | kr/år             | kr/kvm        |
| 1            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 2            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 3            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 4            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 5            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 6            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 7            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 8            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 9            | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 10           | 2 rok | 51          | 900 000 kr          | 17 647 kr        | 10,00%            | 35 890 kr         | 704 kr        |
| 11           | 2 rok | 51          | - kr                | - kr             |                   | 80 123 kr         | 1 571 kr      |
| 12           | 2 rok | 51          | - kr                | - kr             |                   | 80 123 kr         | 1 571 kr      |
| <b>Summa</b> |       | <b>612</b>  | <b>9 000 000 kr</b> | <b>14 706 kr</b> | <b>100%</b>       | <b>519 142 kr</b> | <b>848 kr</b> |

#### 12 Bostadsrätter

| Lgh          | Typ   | Area<br>kvm | Insats<br>kr         | Insats<br>kr/kvm | Andelstal<br>100% | Årsavgift         |               |
|--------------|-------|-------------|----------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|
|              |       |             |                      |                  |                   | kr/år             | kr/kvm        |
| 1            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 2            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 3            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 4            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 5            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 6            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 7            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 8            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 9            | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 10           | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 11           | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| 12           | 2 rok | 51          | 900 000 kr           | 17 647 kr        | 8,33%             | 29 908 kr         | 586 kr        |
| <b>Summa</b> |       | <b>612</b>  | <b>10 800 000 kr</b> | <b>17 647 kr</b> | <b>100%</b>       | <b>358 895 kr</b> | <b>586 kr</b> |

| Övriga intäkter |                                 | kr/år             | kr/st/månad |
|-----------------|---------------------------------|-------------------|-------------|
| Hyresintäkter   | Kollektivanslutning Bredband/TV | 43 056 kr         | 299 kr      |
| Hyresintäkter   | P-platser, 6 st                 | 28 440 kr         | 395 kr      |
| Hyresintäkter   | Elbilsplats, 6st                | 57 240 kr         | 795 kr      |
| <b>Summa</b>    |                                 | <b>128 736 kr</b> | <b>- kr</b> |

Den ekonomiska planen är baserad på en initial anslutningsgrad om 83 % av boarean (10 av 12 identiska lägenheter).

Om någon av de befintliga lägenheterna inte upplåts på tillträdesdagen kommer de utestående medlemsinsatserna och avgifterna garanteras av säljaren i enlighet med separat garantiavtal.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

### H. KÄNSLIGHETSANALYS

#### Räntescenarios

Snittränta i prognosen ca 5,60% år 1-5  
 Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en och två procentenheter högre ränta

| År | Ränta<br>prognos | 1 %-enhet<br>högre ränta | 2 %-enheter<br>högre ränta |
|----|------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1  | 704              | 812                      | 919                        |
| 2  | 698              | 804                      | 911                        |
| 3  | 691              | 797                      | 903                        |
| 4  | 685              | 790                      | 894                        |
| 5  | 679              | 782                      | 886                        |
| 6  | 898              | 1 001                    | 1103                       |
| 11 | 867              | 964                      | 1061                       |

#### Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%  
 Årsavgift (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

| År | 1 %-enhet<br>lägre<br>inflation | Inflation<br>prognos | 1 %-enhet högre<br>inflation |
|----|---------------------------------|----------------------|------------------------------|
| 1  | 704                             | 704                  | 704                          |
| 2  | 686                             | 698                  | 709                          |
| 3  | 668                             | 691                  | 714                          |
| 4  | 650                             | 685                  | 721                          |
| 5  | 632                             | 679                  | 727                          |
| 6  | 838                             | 898                  | 960                          |
| 11 | 738                             | 867                  | 1008                         |

**I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

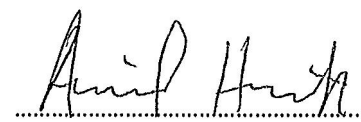
1. Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste beslut alltid fattas av en föreningsstämma.
2. Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av Föreningens kostnader.
3. Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår av lägenhetsförteckningen ovan.
4. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I dennadel hänvisas till 7 kap 12 § Bostadsrättslagen samt Föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall teckna samt bekosta eget abonnemang för hushållsel. Bostadsrättshavarna är skyldiga att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Kostnad för parkeringsplats tillkommer utöver årsavgiften.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter med mera hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader. Angivna ytuppgifter för lägenheter är uppgifter baserade på av Säljaren angiven information.
7. I övrigt hänvisas till Föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Föreningens upplösning eller likvidation.

Nykvarn den 19 oktober 2023

Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426

  
Björn Munkhammar

  
Jacob Lundberg Ander

  
Arvid Herlin

## INTYG

Avseende Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426, org.nr. 769638-8052, Nykvarn kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad 2023-10-19, 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.

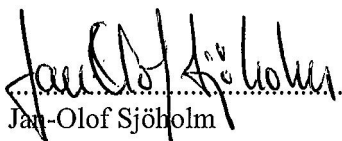
Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

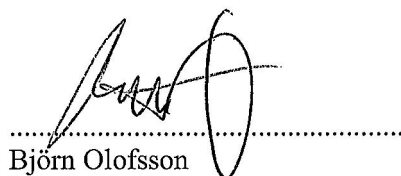
Vi har ej besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för vår granskning.

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 2023-10-20

  
Jan-Olof Sjöholm

  
Björn Olofsson

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

**Bilaga till granskningsintyg för ekonomisk plan upprättad 2023-10-19 för  
Bostadsrättsföreningen Ströpsta 3426**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2023-09-13  
Föreningens Stadgar registrerade, 2023-09-13  
Fastighetsfakta för Nykvarn Ströpsta 3:426, 2023-05-12  
Situationsplan  
Ritningar  
Aktieöverlåtelseavtal, utkast  
Fastighetsöverlåtelseavtal, utkast  
Revers, utkast  
Köpebrev, utkast  
Offert finansiering, räntor per 2023-10-11  
Garantiavtal, utkast  
Besiktningsutlåtande, 2023-08-30  
Underhållsplan, 2023-09-10  
Värdeutlåtande, 2023-10-18  
Energideklaration utförd 2021-10-19  
Radonmätning godkänd, 2013-06-17