

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Förstlingen

Org. nr. 769634-0665

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänna förutsättningar	2
2	Beskrivning av fastigheten	2
2.1	Fastighetens beteckning och areal m.m.....	2
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.....	3
2.3	Underhållsbehov samt kostnader för detta	3
2.4	Försäkring.....	3
2.5	Taxeringsvärde	4
3	Beräknad Anskaffningskostnad för fastigheten.....	4
4	Kostnader för nödvändigt underhåll och eventuella byggnadsarbeten	5
5	Kostnader för andra åtgärder av betydelse.....	5
6	Finansieringsplan	5
6.1	Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7	Löpande kostnader och intäkter – likviditetsbudget.....	5
7.1	Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.	6
7.2	Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
8	Andelstal, insatser, årsavgifter m.m.	7
8.1	Nyckeltal.....	8
9	Särskilda förhållanden.....	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRSTLINGEN

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Förstlingen med org. nr 769634–0665, som registrerats hos Bolagsverket 2017-02-27 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra 2 flerbostadshus med totalt 35st bostadsrättslägenheter. Bostadsarean kommer totalt att uppgå till 3138 m² samt lokalarea om 160 m². Beräknad tidpunkt för upplåtelse är under kvartal tre 2019. Inflyttning är beräknad till kvartal fyra 2019.

Föreningen förfogar över 24 st garageplatser på grannfastigheten via en gemensamhetsanläggning.

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag. I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60% kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.

Beteckning:	Eskilstuna Notskriften 1
Adress:	John Engelläus gata 10 & 12 samt Brädgårdsgatan 1 & 3
Kommun:	Eskilstuna
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	2 621 m ²
Lägenhetsarea:	3138 m ²
Lokalarea:	160 m ² varav 30 m ² utgörs av förråd
Antal lägenheter:	35 st bostadslägenheter
Byggnadsår:	2017-2019
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Detaljplan:	Nithammaren 8 Akt:0484-P2017/1
Servitut:	Inga servitut belastar fastigheten
Gemensamhetsanläggning:	Eskilstuna Eskilshem GA:1
Aktuell status:	Bygglov erhållits

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRSTLINGEN

2.2 BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Stomme:	Platsgjuten betong med vattenburen golvvärme
Bjälklag:	Betong med vattenburen golvvärme
Yttertak:	Plåttak
Innertak:	Målad betong
Yttervägg:	Tegelpanel
Fönster:	3-glasfönster
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	FTX
Tv, tele, dator:	Stadsnät (fiber)
P-plats:	24 st platser i garage

Inredning i bostäder

Hall:	Kalkstensgolv vid entrén i övrigt parkettgolv. Ljust målade väggar.
Sovrum:	Parkettgolv samt ljust målade väggar. Flertalet garderober för förvaring.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och väggar, Dusch, WC-stol och kommod. Golvvärme. Förberett för tvättmaskin och torktumlare.
Kök:	Ljusa köksluckor från Vedum, bänkskiva och stänkskydd i terazzo. Kyl, frys, ugn, Micro samt diskmaskin. Ljust målade väggar och parkettgolv.

2.3 UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER FÖR DETTA

Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till underhållsfonden med 40 kr/m², se avsnitt 7.1 nedan.

2.4 FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad inklusive styrelseförsäkring.

2.5 TAXERINGSVÄRDE

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till 47 787 000 kr varav bostäder 46 600 000 kr. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten antas få typkod 320. Eftersom byggnaden är nyproducerad, kommer bostadsdelen enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. År 16 kommer fastighetsskatt att erläggas, se bilaga 1 Prognos och känslighetsanalys.

	Bostäder	Lokaler
Taxvärde byggnad	38 000 000 kr	1 016 000 kr
Taxvärde mark	8 600 000 kr	171 000 kr
Totalt taxvärde		47 787 000 kr

3 BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade aktierna i det bolag som ägde Eskilstuna Notskriften 1. Bostadsrättsföreningen förvärvade sedan fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling mark och aktier*	36 676 735 kr
Entreprenadkostnad **	136 425 000 kr
Lagfart	245 505 kr
Pantbrevskostnad	870 760 kr
Anskaffningskostnad	174 218 000 kr
Kassa	50 000 kr
Summa att finansiera	174 268 000 kr

* Varav det skattemässiga värdet är 16 312 000 kr

** Entreprenadform: Totalentreprenad

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRSTLINGEN

4 KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 174 268 000 kr i en garantiutfästelse från RG Projekt AB, (556784–2405). RG Projekt AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5 KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6 FINANSIERINGSPLAN

Föreningens beräknade nya lån med snittränta 2,0%*	43 538 000 kr
Medlemmarnas insatser vid förvärv	130 730 000 kr
Summa	174 268 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev

6.1 FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSPOSTER

Föreningen har fått bankkoffert med en snittränta om 1,75%. I kalkylen är ekonomin baserad på en högre ränta om 2,00% i snitt. Överskottet mellan kalkylerad räntekostnad och faktisk räntekostnad beräknas gå till amortering.

7 LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar. Föreningen beräknas i prognosen göra en linjär avskrivning med 1% (1 394 000 kr) på byggnadens värde. Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastighetens löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRSTLINGEN

7.1 KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER.

Kapitalkostnad	<u>Kr</u>
Räntekostnad 2,00 % vilket motsvarar en bindningstid och kredittid på ca 5 år.	870 760
Amortering	435 380
Planenlig avskrivning* 1 394 000 kr	
Driftkostnader**	965 000
Administration	60 000
Fastighetsskötsel	125 000
Löp underhåll	65 000
Städning	30 000
Renhållning	65 000
Vatten	100 000
Abonnemangsavgift el	90 000
Värme	350 000
Försäkringar	40 000
Övrigt	40 000
Fastighetsskatt/lokal	12 710
Avsättning underhåll (43 kr/m ²)***	<u>135 900</u>
Summa kostnader	2 419 750

*Då avskrivningar är en bokföringsteknisk kostnad är den inte medräknad.

** Driftkostnaderna är uppskattade och jämförda med likvärdiga objekt. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än de beräknade värdet.

***Enligt föreningens stadgar § 47 ska en årlig avsättning ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet.

7.2 FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, HYROR OCH ÖVRIGA INTÄKTER

	<u>Kr</u>
Hyror lokaler	260 000
Hyror parkering*	96 360
Årsavgifter medlemmar	<u>2 060 390</u>
Summa intäkter	2 419 750

*Garageplatserna planeras kosta ca 345kr/mån och plats.

8 ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lgh	Vån-	Rum &	Area	Andelstal	Totalt	Insats	Årsavgift	Årsavgift
nr	plan	Kök	m ²	%	kr	kr/m ²	kr	kr/mån
101	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
102	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
103	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
104	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
105	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
106	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
107	Plan 0	4	95	3,0279%	3 790 000	39 895	62 386	5 199
111	Plan 1	2	49	1,5458%	2 180 000	44 948	31 850	2 654
112	Plan 1	4	108	3,4422%	4 890 000	45 278	70 923	5 910
121	Plan 2	4	96	3,0438%	3 350 000	35 079	62 715	5 226
122	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
123	Plan 2	2	50	1,5777%	2 340 000	47 273	32 507	2 709
124	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
125	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
126	Plan 2	2	50	1,5777%	2 340 000	47 273	32 507	2 709
127	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
128	Plan 2	2	73	2,3108%	3 300 000	45 517	47 611	3 968
129	Plan 2	4	108	3,4263%	4 950 000	46 047	70 595	5 883
131	Plan 3	3	84	2,6773%	4 140 000	49 286	55 163	4 597
201	Plan 0	3	84	2,6773%	4 040 000	48 095	55 163	4 597
202	Plan 0	4	95	3,0279%	3 790 000	39 895	62 386	5 199
203	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
204	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
205	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
206	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
207	Plan 0	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
211	Plan 1	4	112	3,5697%	4 990 000	44 554	73 550	6 129
221	Plan 2	4	112	3,5538%	5 090 000	45 650	73 222	6 102
222	Plan 2	2	49	1,5618%	2 340 000	47 755	32 178	2 682
223	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
224	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
225	Plan 2	2	50	1,5777%	2 340 000	47 273	32 507	2 709
226	Plan 2	4	96	3,0438%	3 790 000	39 686	62 715	5 226
227	Plan 2	4	96	3,0438%	3 350 000	35 079	62 715	5 226
231	Plan 3	4	112	3,5697%	5 290 000	47 232	73 550	6 129
35		126	3 138	100,00%	130 730 000		2 060 390	171 699

Kostnaden för lägenhetens Hushållsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgift medlemmar" ovan.
En lägenhet förbrukar i snitt 2500kwh/år vilket motsvarar ca 313kr/mån.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRSTLINGEN

8.1 NYCKELTAL

Insats, snitt per m ² BOA	41 667 kr
Driftkostnad i snitt per m ² BOA	308 kr
Årsavgift i snitt per m ² /år BOA	657 kr
Anskaffningskostnad per m ² BOA	55 528 kr
Föreningslån per m ² BOA	13 877 kr
Avsättning underhållsfond per m ² BOA	43 kr
Avskrivningar per m ² BOA	444 kr
Kassaflöde per m ²	43 kr

2019082801071

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÖRSTLINGEN

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning enligt gällande mätregler SS 21054:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2 §.
- G. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas utförande av efterarbetet, garantiarbetet och andra arbeten.
- H. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Eskilstuna den 2019-06-26

Bostadsrättsföreningen Förstlingen

Bengt Bruzell

Kristofer Strååth

Jan Kruhsberg

BILAGA 1 PROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Kapitalkostnader (kr)																
Räntor	870 760	862 052	853 345	844 637	835 950	827 222	818 514	809 807	801 099	792 392	783 684	774 976	766 269	757 561	748 854	740 146
Avskrivningar	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000	1 394 000
Driftkostnader (kr)																
Driftkostnader	965 000	984 300	1 003 986	1 024 066	1 044 547	1 065 438	1 086 747	1 108 482	1 130 651	1 153 264	1 176 330	1 199 856	1 223 853	1 248 330	1 273 297	1 298 763
Övriga kostnader																
Fastighetslöst/kommunal avgift																
Lokaler (1% på taxv)	12 710	12 964	13 223	13 488	13 758	14 033	14 314	14 600	14 892	15 190	15 493	15 803	16 119	16 442	16 771	64 864 17 105
Intäkter exkl årsavgifter																
Hyror lokaler	260 000	265 200	270 504	275 914	281 432	287 061	292 802	298 658	304 651	310 724	316 939	323 277	329 743	336 338	343 064	349 926
Hyror parkering	99 360	101 347	103 374	105 442	107 550	109 701	111 895	114 133	116 416	118 744	121 119	123 542	126 013	128 533	131 103	133 725
Amorteringar/Avsättningar																
Avsättning underhåll	135 900	138 618	141 390	144 218	147 103	150 045	153 045	156 106	159 229	162 413	165 661	168 975	172 354	175 801	179 317	182 904
Amortering	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380
Erforderlig årsavgift exkl avskrivningar	2 060 390	2 066 767	2 073 447	2 080 433	2 087 734	2 095 355	2 103 302	2 111 583	2 120 203	2 113 981	2 122 997	2 132 368	2 142 101	2 152 202	2 162 680	2 238 405
Årsavgift kr/kvm/år	657	659	661	663	665	668	670	673	676	674	677	680	683	686	689	713
Underskott avskrivning + avsättning underhåll	822 720	820 002	817 230	814 402	811 517	808 575	805 575	802 514	799 391	796 207	792 959	789 645	786 266	782 819	779 303	775 716
ikövd använd nivå på årsavgifter																
Årsavgifter medlemmar	2 060 390	2 066 767	2 073 447	2 080 433	2 087 734	2 095 355	2 103 302	2 111 583	2 120 203	2 113 981	2 122 997	2 132 368	2 142 101	2 152 202	2 162 680	2 238 405
Kassaflöde																
Intäkter	2 419 750	2 433 315	2 447 325	2 461 789	2 476 717	2 492 117	2 508 000	2 524 375	2 541 251	2 543 443	2 561 055	2 579 187	2 597 856	2 617 073	2 636 848	2 722 056
Kostnader	1 835 760	1 846 352	1 857 391	1 868 703	1 880 477	1 892 660	1 905 261	1 918 288	1 931 751	1 945 656	1 960 014	1 974 833	1 990 122	2 005 892	2 022 151	2 103 773
Asterinförda avskrivningar																
Kassaflöde för löpande drift	583 990	586 962	589 994	593 086	596 240	599 457	602 739	606 086	609 500	597 793	601 041	604 355	607 734	611 181	614 697	618 284
Amorteringar	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380	435 380
Investeringar																
Summa kassaflöde	148 610	151 582	154 614	157 706	160 860	164 077	167 359	170 706	174 120	162 413	165 661	168 975	172 354	175 801	179 317	182 904
Prognosförutsättningar																
Räntebetrande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Inflationsantagande	2,0%															
Hyreshöjning	2,0%															
Taxeringsvärde	47 871 000	48 828 420	49 804 988	50 801 088	51 817 110	52 853 452	53 910 521	54 988 732	56 088 506	57 210 276	58 354 482	59 521 572	60 712 003	61 926 249	63 164 768	64 428 053
Föreningslån	43 538 000	43 102 620	42 667 240	42 231 860	41 796 480	41 361 100	40 925 720	40 490 340	40 054 960	39 619 580	39 184 200	38 748 820	38 313 440	37 878 060	37 442 680	37 007 300
Fastigheten förvärs under löpande kalenderår. Men ovanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1-31/12.																
Föreningen gör i prognosen linjär avskrivning med 1394000 kr.Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning och summan av årlig amortering och avskrivning till underhållsfond.																

KÄNSLIGHETSANALYS																
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos kr/kvm/år	657	659	661	663	665	668	670	673	676	674	677	680	683	686	689	713
Årsavgifter om:																
Dagens inflationsnivå och																
1. Dagens räntenivå +1%	657	796	797	798	799	800	801	802	803	805	806	808	810	812	814	863
2. Dagens räntenivå +2%	661	938	937	937	936	936	936	936	936	936	936	937	937	938	939	986
1. Dagens räntenivå -1%	657	521	525	528	532	536	540	544	548	552	557	561	566	570	575	627
2. Dagens räntenivå -2%	658	385	390	395	400	405	411	416	422	427	433	439	445	451	458	525
Dagens räntenivå och																
1. Dagens inflationsnivå +1%	657	661	666	671	676	681	687	693	699	705	712	720	729	738	748	812
2. Dagens inflationsnivå +2%	657	664	671	679	687	695	704	713	723	733	744	756	768	780	793	865
1. Dagens inflationsnivå -1%	653	652	652	651	651	651	651	650	650	650	650	649	649	649	649	549
2. Dagens inflationsnivå -2%	653	650	647	644	642	639	636	633	630	628	625	622	619	617	614	611

GARANTI OCH UTFÄSTELSE

RG Projekt AB, 556784-2405, lämnar härmed följande garanti och utfästelse till Bostadsrättsföreningen Förstlingen, 769634-0665, (nedan Föreningen).

RG Projekt AB garanterar gentemot Föreningen, att den slutliga kostnaden för föreningens hus enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte under några omständigheter kommer att överstiga 174 268 000 kr. Det innebär att RG Projekt AB i alla avseenden garanterar gentemot Föreningen, att den slutliga anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick i enlighet med föreningens ekonomiska plan skall vara 174 268 000 kr. Om föreningen i aktieöverlåtelseavtal avtalat om justerad köpeskilling p g a ändrade insatser och upplåtelseavgifter eller ändrad anskaffningskostnad, så omfattas inte en sådan justering av denna garanti.

Om den faktiska anskaffningskostnaden för fastigheten med byggnad i nybyggt och färdigställt skick skulle överstiga 174 268 000 kr, utfäster sig RG Projekt AB att erlagga mellanskillnaden till Föreningen. Betalning skall ske vid den tidpunkt då Föreningen själv övertar förvaltningen av fastigheten.

RG Projekt AB garanterar gentemot Föreningen, att betala samtliga kostnader för Föreningen avseende eventuella osålda bostadsrätter, intill dess att de är slutligt sålda. Med slutligt sålda bostadsrätter menas de lägenheter för vilka bindande avtal träffas. Bindande avtal är förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Detta får ske genom att RG Projekt AB förvärvar de osålda bostadsrätterna för de insatser och upplåtelseavgifter som finns angivna i Föreningens ekonomiska plan. Om Föreningen nekar RG Projekt AB att förvärva bostadsrätterna eller att upplåta bostadsrätterna i andra hand, upphör garantin i detta stycke.

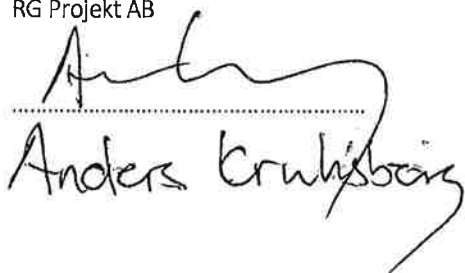
Om förhandstecknare till bostadsrätter inte förvärvar bostadsrätten genom upplåtelseavtal garanterar RG Projekt AB med undantag för fall som avses i 5 kap 8 § bostadsrättslagen (1991:614) att ersätta Föreningen för alla eventuella kostnader som kan uppkomma till följd av att förhandsavtal inte fullföljts. Föreningen har rätt att erhålla ersättning för skadan först sedan det visat sig att ersättning för skadan inte kunnat erhållas från Förhandstecknaren/na. Föreningen ska på uppmaning av RG Projekt AB överlåta alla sådana krav som Föreningen har mot förhandstecknaren till RG Projekt AB.

RG Projekt AB förbinder sig att för en krona förvärva bostadsrätter som bostadsrättshavare, enligt 4 kap 11 § Bostadsrättslagen, har av sagt sig inom en period av fem år från att lägenheten ursprungligen upplåtits med bostadsrätt.

I samband med RG Projekt AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt denna GARANTI OCH UTFÄSTELSE förbinder sig Föreningen att bevilja RG Projekt AB medlemskap i Föreningen.

Ort och datum: NÄSHULTA 20190626

RG Projekt AB


Anders Cronhjert

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Förstlingen*, organisationsnummer 769634-0665, daterad 2019-06-26 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

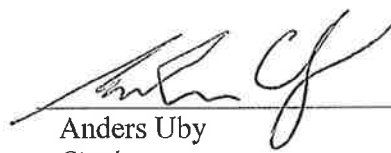
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2019-08-19


Claes Mörk
Jur.kand.
Anders Uby
Civ.ek.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Aktieöverlåtelseavtal, 2018-02-26
Köpebrev, 2018-01-31
Intyg om transportköp, 2018-02-26
Ansökan om lagfart
Köpebrev 2018-01-31
Bygglov Eskilstuna kommun, 2017-08-28, startbesked 2018-03-07
Bankoffert Sparbanken Rekarne, 2019-04-30
Entreprenadkontrakt, Byggnadsfirma G Insulanders AB, 2017-08-21
Garanti och utfästelse, RG Projekt AB, 2019-06-26

Restate Bjurfors Isaksson Partners A
Kungsgatan 26, 2 tr
111 35 STOCKHOLM

Vi har registrerat följande ärende

Organisationsnummer: 769634-0665

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Förstlingen

Bolagsverket har registrerat detta ärende om
- ekonomisk plan



REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769634-0665	
Objektets registreringsdatum 2017-02-27	Företagsnamnets registreringsdatum 2017-02-27
Dokumentet skapat 2019-08-30 14:49	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769634-0665

Företagsnamn: Bostadsrättsföreningen Förstlingen

Adress: C/o RG Förvaltning
Haneberg Säteri
643 97 VÄSTRA NÄSHULTA

Säte: Södermanlands län, Eskilstuna kommun

Registreringslän: Södermanlands län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

500119-1070 Bruzelli, Bengt Åke Ingmar, Sankt Eriksgatan 58 B,
112 34 STOCKHOLM

460731-0077 Kruhsberg, Nils Jan Axel, Haneberg Stenhuset,
643 97 VÄSTRA NÄSHULTA

760609-7215 Strååth, Daniel Kristofer, Karljohansvägen 12,
725 91 VÄSTERÅS

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 4 ledamöter
med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2017-09-01, 2017-09-05

VERKSAMHET

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska
intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och
lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.
Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på
grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar
bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads
utgång.

REGISTRERINGSBEVIS**BOSTADSRÄTTSFÖRENING**

Organisationsnummer 769634-0665	
Objektets registreringsdatum 2017-02-27	Förelagsnamnets registreringsdatum 2017-02-27
Dokumentet skapat 2019-08-30 14:49	Sida 3 (3)

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post.

Andra meddelande till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

E-POSTADRESS

info@rgforvaltning.se

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2019-08-30

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

