

Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDRA RÅSTENEN

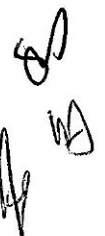
Organisationsnummer: 769636-2743

Kommun: Kalmar

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Preliminär finansieringsplan	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	7
G. Ekonomisk prognos	9
H. Känslighetsanalys och nyckeltal	10
I. Särskilda förhållanden	11



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Södra Råstenen i Kalmar, som registrerats hos Bolagsverket 2018-04-27, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen kommer att bli äkta.

Det skattemässiga värdet uppskattas till 57,9 Mkr avseende byggnad respektive 12,0 kr avseende mark.

Nybyggnad av 29 lägenheter i flerbostadshus som påbörjades hösten/vintern 2018 och med planerad inflyttning februari 2020.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket och den slutliga kostnaden redovisats på extra föreningsstämma.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

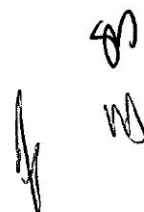
Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december 2019.

Föreningen äger fastigheten Råstenen 2 i Kalmar som är bebyggd med föreningens hus.

Byggnadsprojektet har genomförts som ett totalåtagande från GBJ Construction AB (556938-7318), nedan kallat "Bolaget", enligt entreprenadkontrakt tecknat 2018-09-14.

Bolaget svarar under sex månader efter färdigställandet för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Bolaget de osålda lägenheterna.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 4 kap 2§ 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Moderna Garanti alternativt en särskild garantiförbindelse av GBJ Bygg AB alternativt Bankgaranti.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Råstenen 2, Kalmar

Adress: Hemvägen 14 - 16

Fastighetens areal: 3 877 kvm

Lägenhetsyta: 2 112 kvm BOA (mätt enligt SS21054:2009) fördelat på 29 lägenheter

Parkering: 32 öppna platser

Planförhållanden: Detaljplan Krafslösa 5:1, 5:2 m.fl. Norra vimpeltorpet

Försäkring: Fastigheten är vid tillträdet fullvärdeförsäkrad.

Servitut: Last - Avtalsservitut, fjärrvärmeledning (D201600175340:1.1)
Last - Avtalsservitut, fjärrvärmeledning (D201600512842:1.1)
Last - Ledningsrätt (0880-102.1)

Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar

Totalt har två flerbostadshus i tre respektive fyra plan att uppföras med 13 respektive 16 lägenheter, totalt 29 lägenheter.

Lägenheterna kommer vara belägna så nära varandra, på en sammanhållen tomt, att bostadsrättshavarna kan samverka på ett ändamålsenligt sätt.

I upplåtelsen ingår balkong för lägenheter ovanför markplan samt uteplats, motsvarande balkongs projicerade yta på mark, för lägenheter på markplan. Separata avtal tecknas för förråd och parkeringsplats.

Vidare gäller:

- Byggnaderna är anslutna till elnät med separat mätare för varje lägenhet
- Byggnader är anslutna till vatten och avlopp
- Respektive lägenhet är ansluten till fjärrvärme med egen mätare, uppvärmning via radiatorer, komfortgolvvärme i bad/tvätt (abonnemang och förbrukning ingår inte i månadsavgift)
- Respektive lägenhet är ansluten till fibernät
- Respektive lägenhet har tillgång till parkeringsplats
- Respektive lägenhet har egen balkong eller uteplats
- Respektive lägenhet har tillgång till kallförråd i separat byggnad eller varmförråd i lägenhetsbyggnad
- Respektive lägenhet har tillgång till sophantering via underjordisk container
- Byggnaderna har hiss till samtliga plan

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Bostadshus

Grundläggning: Betongplatta med underliggande värmeisolering

Yttervägg: Utfackningsväggar med murad fasad eller fasadskivor.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

<i>Lägenhetsskiljande väggar:</i>	Betong
<i>Rumsskiljande väggar:</i>	Trä/gips
<i>Yttertak:</i>	Papp
<i>Fönster/-dörr:</i>	Trä/aluminium
<i>Trappor:</i>	Smidesstomme med betongsteg
<i>Balkong:</i>	Smide och betong
<i>Vind:</i>	Finns ej
<i>Källare:</i>	Finns ej
<i>Ventilation:</i>	Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning. FTX-aggregat i samtliga lägenheter.
<i>Hushållsel:</i>	Separat mätning för varje lägenhet. Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift.
<i>Värmeanläggning:</i>	Byggnaderna är anslutna till kommunalt fjärrvärmenät. Abonnemang och förbrukning ingår ej i månadsavgift.
<i>TV/ data/ telefoni:</i>	Fiberkabel. Abonnemang ingår inte i månadsavgift.

Förrådsbyggnader

<i>Grundläggning:</i>	Betong
<i>Yttervägg:</i>	Oisolerat, träfasad
<i>Yttertak:</i>	Sedumtak

Kortfattad rumsbeskrivning (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
<i>Hall</i>	Klinker/ekparkett	Målade	Målat
<i>Allrum</i>	Ekiparkett	Målade	Målat
<i>Kök, matplats</i>	Ekiparkett	Målade	Målat
<i>Bad/tvätt</i>	Klinker	Kakel	Målat
<i>Sovrum</i>	Parkett, ek	Målade	Målat

Lägenhetsutrustning:

- Kök med spishäll, inbyggnadsugn och -mikrovågsugn, diskbänk, diskmaskin, kyl, frys, och utdragbar spisfläkt.
- Vitlackade släta luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.
- Bad/tvätt med wc, tvättställ, dusch med duschväggar, handdukstork, tvättmaskin, torktumlar.
- Badrumsinredning med spegel, skåpinredning med arbetsbänk med tvättho

En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet:	12 000 000 kr
Nybyggnadskostnad ¹ inkl. mervärdesskatt:	57 900 000 kr
Beräknad slutlig anskaffningskostnad:	69 900 000 kr

Fastigheten kommer vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom GBJ:s entreprenadförsäkring eller av GBJ anlitat byggentreprenad-företag.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men har preliminärt bedömts till 28 305 000 kr, varav byggnad utgör 29 305 000 kr och mark utgör 4 505 000 kr. Det preliminära taxeringsvärdet har bedömts enligt Skatteverkets schablon, värdeområde 880119 för flerbostadshus.

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Lån med fördelning enligt nedan **26 400 000**

Bindningstid	Räntesats	Ränte- kostnad	Amortering	Belopp
3 mån	2,10%	183 599	97 363	8 742 800
3 år	2,35%	211 500	100 227	9 000 000
5 år	2,45%	212 101	96 410	8 657 200
Lån totalt	2,30%	607 200	294 000	26 400 000

Insatser: 43 500 000

Upplåtelseavgift: 0

Summa beräknad finansiering **69 900 000**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering (som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet).

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADE

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning)

Föreningens totala lån 26 400 000 kr

Räntekostnader (snittränta 2,3 %) 607 200 kr

¹ Inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

Amortering	294 000 kr
Delsumma kapitalkostnader	901 200 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll	120 000 kr
--	-------------------

Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning, revisor, styrelse	50 000 kr
Fastighetsförsäkring	35 000 kr
Löpande underhåll	45 000 kr
Fastighetsskötsel, snöröjning	100 000 kr
VA	70 000 kr
Sophämtning	45 000 kr
Gemensam el	15 000 kr

Delsumma driftskostnader	360 000 kr
---------------------------------	-------------------

Driftsreserv	34 900 kr
---------------------	------------------

Kommunal fastighetsavgift för bostäder, avgiftsfritt de första 15 kalenderåren efter byggnadens färdigställande	0 kr
--	------

Summa beräknade årliga kostnader (exkl. avskrivning)	1 416 100 kr
---	---------------------

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen): Fiber, värme, varmvatten, hushållsel. Årskostnaden bedöms till 190 kr/kvm och år.

Avskrivningar

I uppställningen ovan redovisas endast likviditetspåverkande kostnader (utbetalningar) som skall täckas av årsavgifterna. Därutöver tillkommer en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning med 1,0% (avskrivningstid 100 år) av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen utgörs dels av amortering, dels av övrig avskrivning varav det senare ej påverkar månadsavgiften. Regelverket K2 avses användas.

Det åligger föreningens styrelse att slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter, 29 lägenheter:	1 373 900 kr
Övriga hyresintäkter, avgift p-platser*:	43 500 kr
Summa beräknade årliga intäkter	1 417 400 kr

*) 29 platser á 125 kr/månad



I tabellen nedan redovisas samtliga lägenheters andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

LGHNR	TYP	YTA; KVM	INSATS, KR	ANDELS- TAL, %	ÅRSAVG, KR	MÅNADS- AVG, KR	EGEN DRIFT, KR/MÅN
L101	4RK	78,0	1 650 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L102	3RK	68,0	1 450 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L103	3RK	68,0	1 450 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L104	4RK	78,0	1 650 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L105	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L106	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L107	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L108	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L109	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L110	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L111	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L112	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L113	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L114	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L115	3RK	68,0	1 450 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L116	4RK	78,0	1 650 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L201	4RK	78,0	1 650 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L202	3RK	68,0	1 450 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L203	4RK	78,0	1 650 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L204	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L205	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L206	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L207	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L208	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L209	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L210	3RK	68,0	1 375 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
L211	4RK	78,0	1 575 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L212	4RK	78,0	1 650 000	3,6932%	50 730	4 227	1 235
L213	3RK	68,0	1 450 000	3,2197%	44 226	3 685	1 077
		2 112,0	43 500 000	100,0000%	1 373 600	114 467	

Egen drift avser: Fiber, värme, varmvatten, hushållsel. Årskostnaden bedöms till 190 kr/kvm och år.

G. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden/data:			
Höjning årsavg. per år, fr o m år 2:	2%	Lägenhetsyta:	2 112
Driftkostnadsutveckling (inflation):	2%	Antal lägenheter:	29
Räntenivå, snitt:	2,30%	Investeringslån, kkr:	26 400
Amortering, år	90	Taxeringsvärde, kkr:	29 305
Avskrivning, år	100		

<i>Alla belopp i kkr</i>	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
LIKVIDITETSPROGNOS								
INBETALNINGAR								
Årsavgift	1374	1401	1429	1458	1487	1517	1674	1849
Årsavgift, kr/kvm	650	663	677	690	704	718	793	875
Hysesinbetalningar*	44	44	45	46	47	48	53	59
Summa inbetalningar	1 417	1 445	1 474	1 504	1 534	1 565	1 727	1 907
UTBETALNINGAR								
Räntor	607	600	594	587	580	573	540	506
Amorteringar	294	294	294	294	294	294	294	294
Driftkostnader*	315	321	328	334	341	348	384	424
Löpande underhåll*	45	46	47	48	49	50	55	61
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	56
Övrigt/oförutsett*	35	36	36	37	38	39	43	47
Summa utbetalningar	1 296	1 297	1 299	1 300	1 302	1 303	1 315	1 387
Årets nettobetaling	121	148	176	204	232	261	412	520

LIKVIDITET								
Kassabehållning	121	269	445	649	881	1 142	2 898	5 389
varav avsättning underhåll*	120	122	125	127	130	132	146	162
ackumulerad avsättning	120	242	367	495	624	757	1 460	2 237

RESULTATPROGNOS								
Rörelseintäkter	1 417	1 445	1 474	1 504	1 534	1 565	1 727	1 907
Rörelsekostnader inkl fondavsättn.	515	525	536	546	557	568	628	749
Räntekostnader	607	600	594	587	580	573	540	506
Avskrivning byggnad	579	579	579	579	579	579	579	579
Bokföringsmässigt resultat	-284	-259	-234	-208	-183	-156	-19	74
Ack. bokföringsmässigt resultat	-284	-543	-777	-986	-1 168	-1 325	-1 698	-1 407

*) Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

**) Fastighetsavgiften 2020 uppgår till 1 429 kr/lgh för lägenhet i flerbostadshus alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta ger lägre avgift. Räknas upp med inflationen.

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avsättning till underhåll samt avskrivning

Avskrivningen (görs enligt rak plan, 100 år) resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed heller inte på årsavgiften.

H. KÄNSLIGHETSANALYS OCH NYCKELTAL

Tabellen nedan redovisar hur månadsavgiften påverkas av förändrad ränta respektive inflation (driftkostnadsutveckling) om föreningens kassalikviditet ska behållas oförändrad.

Erforderlig årsavgift (kr/kvm) med oförändrad likviditet

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgift enligt plan, kr/kvm	650	663	677	690	704	718	793	875
A. ...om räntenivån ändras från antagen nivå om:	2,30%							
- med +1 %-enhet, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	775	787	799	811	823	836	904	979
- med +2 %-enheter, erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	900	911	921	932	943	954	1 015	1 084
- med -1 %-enhet, kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	525	540	554	569	585	600	682	771
B. ... om inflationsnivån ändras från antagen nivå om :	2,0%							
- med +1 %-enhet,erfordras avgiftshöjning till (kr/kvm):	650	668	686	705	724	744	852	975
- med -1 %-enhet, kan avgiften sänkas till (kr/kvm):	650	659	667	676	684	693	739	788

Nyckeltal (snitt) per kvm BOA resp. BTA år 1

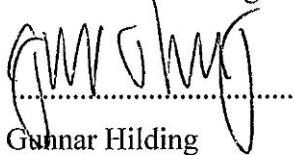
Anskaffningsvärde:	29 787 kr/kvm BTA
Insats:	20 597 kr/kvm BOA
Lån:	12 500 kr/kvm BOA
Årsavgift:	650 kr/kvm BOA
Varav drift:	149 kr/kvm BOA
Driftkostnad utöver årsavgift:	190 kr/kvm BOA
Kassaflöde:	57 kr/kvm BOA
Avsättning till underhåll + avskrivningar:	331 kr/kvm BOA

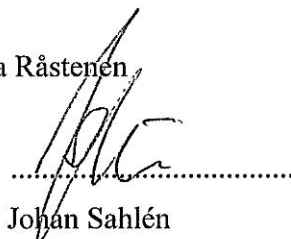
I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnad för fiber, värme, varmvatten och hushållsel ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt den mark som är upplåten med bostadsrätt.
4. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2020- 01-08

Bostadsrättsföreningen Södra Råstenen


Gunnar Hilding


Johan Sahlén


Staffan Dahlström

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-01-08 för Bostadsrättsföreningen S Råstenen, Kalmar kommun, organisationsnummer 769636-2743, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har/har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd och foton från fastigheten har företetts. KA-ansvarig bedömer att slutbesked kan utfärdas 2020-02-10.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat. Samtliga lägenheter är tecknade med förhandsavtal.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Utlåtande om Färdigställande daterat 2020-01-17.
- Överlåtelseavtal aktier daterat 2019-03-26.
- Garanti Förskott daterad 2018-11-14.
- Fastighetsdatautdrag uttaget 2020-01-20.
- Ränteoffert daterad 2019-12-20.
- Totalentreprenadkontrakt mellan föreningen och GBJ Konstruktion AB, undertecknat 2018-09-14.
- Styrelseprotokoll och beställning av granskning av kostnadskalkyl daterade 2018-09-14.
- Bofaktarapport.
- Registreringsbevis Brf Södra Råstenen utskrivet 2018-04-27.
- Situationsplan daterad 2018-08-30.
- Bygglövsansökan daterad 2018-06-28.
- Bygglövsritningar daterade 2018-06-27.
- Garanti osålda lägenheter påtecknat av GBJ Konstruktion AB 2018-09-14.
- Detaljplanehandlingar.
- Föreningsstadgar antagna 2018-04-03 och registrerade 2018-04-17.
- Värdeutlåtande bostadsrätt daterat 2020-01-10.
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2019-2021.

Göteborg 2020-01-20



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Sköldeberg FastighetsVärdering

2020012301544

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk planen från 2020-01-10 för **Bostadsrättsföreningen Södra Råstenen** (769636-2743 i Kalmar kommun 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens hus är i slutfasen av uppförandet enligt utlåtande från kontrollansvarig och erhållna foton.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

Lägenheternas insatser överensstämmer med marknadsvärdena, så upplåtelseerna bedöms ske för alla lägenheterna.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2020-01-17



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

▪	Uppdragsbeställning **	Brf Södra Råstenen	2018-09-14
▪	Föreningsstadgar	Brf, stämmobeslut	2018-04-03
▪	Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2018-04-27
▪	Fastighetsdatautdrag,	Infotrader	2020-01-03
▪	Protokoll, entreprenad *	Brf	2018-09-14

▪	Garantiutfästelse, osålda ***	GBJ Construction AB	2018-09-14
▪	Värdeintyg	Svensk Fastighetsförmedling	2020-01-10
▪	Bygglovansökan	GBJ Construction AB	2018-06-08
▪	Bygglov	Kalmar kommun	2018-09-19
▪	Detaljplan	Kalmar kommun	2017-11-26
▪	Ritningar	Mats Dahlström Arkitektkontor	2018-06-27
▪	Situationsplan	Landskapsarkitekterna	2018-08-30
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	AFT 2019-21
▪	Överlåtelseavtal-aktier	Brf / GBJ Bostadsutveckling Holding AB	2019-03-26
▪	Totalentreprenadkontrakt	Brf / GBJ Construction AB	2018-09-14
▪	Färdigställandegaranti	GBJ Bygg AB	2018-09-14
▪	Indikativa räntor	Swedbank	2019-12-20
▪	Garant för förskott	Moderna Garanti	2018-11-14
▪	Utlåtande om färdigställande	Projekthuset i Kalmar AB	2020-01-17



- 1* fastighetsköp
- 2* styrelseprotokoll
- 3* lägenheter