

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JÄRVEN 2 I NORRKÖPING

(Org nr 769621-0181)

### NORRKÖPINGS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	9
E. Nyckeltal	11
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	12
G. Ekonomisk prognos	14
H. Känslighetsanalys	15

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

**Registrerades av Bolagsverket 2011-11-03**



## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Järven 2 i Norrköping som har sitt säte i Norrköpings kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2010-01-26 (org nr 769621-0181) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under juni månad 2010 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 35 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske fjärdje kvartalet 2011.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mitten av första kvartalet 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskillning och på nedan redovisad upphandling.

De i denna plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2011.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelförsäkring har tecknats med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av SEB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Järven 3, Norrköping
Tomtens areal, ca:	4783 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA), ca:	3709 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	35 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med tre trappuppgångar

Huset är en ombyggnad av en befintlig byggnad som uppfördes på 1890-talet. Detta hus är q-märkt vilket innebär att huset inte får rivras samt att byggnadens yttre form och karaktär inte får förvanskas. Ombyggnaden kräver inte något direkt underhållsbehov då den har karaktär av nybyggnad.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen på Plan 1 i fastigheten Järven 7. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med centralt placerade fläktar. Hiss finns i trappuppgångarna.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för cykel- och barnvagnsförvaring samt lägenhetsförråd finns på Plan 1 i fastigheten Järven 7 (Järven GA:6). Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elcentral finns i fastigheten Järven 7. Gemensamt sophus finns i anslutning till garaget (Järven GA:5).

### Parkering

3 st garageplatser kommer att tillhöra föreningen från gemensamhetsanläggning GA:4 och 2 st utvändiga parkeringsplatser kommer att tillhöra föreningen från gemensamhetsanläggning GA:3. Garage- och parkeringsplatsen hyrs genom avtal med föreningen. Föreningen kommer preliminärt att blockförhyra 9 st garageplatser på fastigheten Järven 6.

### Servitut/Ledningsrätt

Avser: Ledning för avlopp  
Till förmån för: Järven 7  
Belastar: Järven 3, Järven GA:2, Järven GA:3

Avser: Fjärrvärme och vattenledningar  
Till förmån för: Järven 7  
Belastar: Järven 3, Järven GA:3

Avser: Fjärrvärme och vattenledning  
Till förmån för: Järven 3  
Belastar: Järven 7, Järven GA:3

**B. Forts****Servitut/Ledningsrätt**

Avser: Ledning för avlopp

Till förmån för: Järven 3

Belastar: Järven 7, Järven GA:3

Avser: Fjärrvärme och vattenledningar

Till förmån för: Järven 3, Järven 7

Belastar: Marielund 1:1

Avser: Avloppsledning

Till förmån för: Järven 3, Järven 7

Belastar: Marielund 1:1

Avser: Utrymningsväg

Till förmån för: Järven 5

Belastar: Järven 3, Järven 7

Avser: Utrymme för garage

Till förmån för: Järven GA:4

Belastar: Järven 3, Järven 7

Avser: Utrymme för sophus

Till förmån för: Järven GA:5

Belastar: Järven 3, Järven 7

Avser: Utrymme för förråd och cykeluppställning

Till förmån för: Järven GA:6

Belastar: Järven 3, Järven 7

Avser: Gårdsanläggning med tillbehör

Till förmån för: Järven GA:1

Belastar: Järven 3, Järven 5, Järven 6, Järven 7

Avser: Kvartersgata mm

Till förmån för: Järven GA:2

Belastar: Järven 3, Järven 4, Järven 5, Järven 7

Avser: Parkering

Till förmån för: Järven GA:3

Belastar: Järven 3, Järven 5, Järven 7

Avser: Gångväg

Till förmån för: Marielund 1:1

Belastar: Järven 3, Järven 6

**B. Forts****Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Fastigheten ingår i samfällighet med gemensamhetsanläggning Järven GA:1, GA:2, GA:3, GA:4, GA:5 och GA:6 med fastigheterna Järven 5, Järven 6, Järven 7 och Marielund 1:1 i Norrköpings kommun för gemensamma behov av:

GA:1 - gårdsanläggningar med tillbehör

GA:2 - kvartersgata, stängsel med låsbara grindar, belysning

GA:3 - parkering

GA:4 - garageutrymme i plan 2 inkl. utfarsramp och erforderlig utrustning

GA:5 - sophus med erforderlig utrustning

GA:6 - lägenhetsförråd och cykelförråd i plan 1 inkl. erforderlig utrustning

Föreningen svarar för 35/55 andelar av driftskostnaderna. Förvaltningen kommer att ske via en samfällighetsförening.

2011110202572

## B. Forts

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grundläggning</b>	Befintlig platsgjuten källare
<b>Stomme</b>	Bärande ytterväggar i tegel Mellanbjälklag i betong, vissa mellanbjälklag i trä/stål Ytterväggar av tegel
<b>Stomkomplettering</b>	Innerväggar av gips och stål Tamburdörrar ljudklassad säkerhetsdörr Innerdörrar släta vita Trappa av trä i vissa lägenheter
<b>Tak</b>	Befintlig takstomme som byggs på med ny trästomme Taktäckning med bandtäckt plåt Takbjälklaget isoleras med mineralull Takfönster av trä med aluminiumbeklädnad
<b>Fasad</b>	Befintliga tegelväggar Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrédörrar av metall
<b>Installationer</b>	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet  Mekanisk frånluftsventilation i kök via kåpa med forceringsflöde, i bad och förråd med fast flöde Tilluft via ventiler bakom radiatorer i yttervägg  Personhissar av typ linhiss Kone  Separata elcentraler med jordfelsbrytare och separat mätning

Om befintlig ej anges så är det nytt.

## B. Forts

## Rumsbeskrivning lägenheter

<b>Hall</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Ytbehandlad undertaksskiva, vit
	Övrigt	Kapphylla, garderober enligt ritning
<b>Vardagsrum</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Ytbehandlad undertaksskiva, vit
<b>Kök</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet, kakel ovan bänkytor
	Tak	Ytbehandlad undertaksskiva, vit
	Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Diskmaskin och mikrovågsugn Garderober och städskåp enligt ritning Separat kyl och frys Spishäll och inbyggnadsugn
<b>Bad</b>	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Ytbehandlad undertaksskiva, vit
	Övrigt	Inredning enligt ritning Tvättmaskin och torktumlare
<b>Sovrum</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet
	Tak	Ytbehandlad undertaksskiva, vit
	Övrigt	Garderober enligt ritning
<b>Klädkammare</b>	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målas
	Tak	Ytbehandlad undertaksskiva, vit
	Övrigt	Hylla med klädstång, städskåp enligt ritning

Om befintlig ej anges så är det nytt.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET**

Köpeskilling för fastigheten	35 000 000 kr
------------------------------	---------------

Nybyggnadskostnad inklusive mervärdesskatt	51 695 000 kr
--	---------------

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 140.000 kr inkl mervärdesskatt.

Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader	86 695 000 kr
-----------------	---------------

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2012 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	48 215 300 kr
-------------	---------------

varav bostäder	48 066 000 kr
----------------	---------------

varav garage	149 300 kr
--------------	------------

2011110202575



## D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

### Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 50 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader. Amorteringsvillkor 0,5% per år under år 1-10, därefter 40-årig serieplan.

### Finansiering

Lån	23 261 000 kr
Insatser	38 369 605 kr
Upplåtelseavgifter	25 064 395 kr
<b>Summa</b>	<b>86 695 000 kr</b>

### Kapitalkostnad

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Räntekostnad	Totalt
Lån 1	7 753 666	3 mån	2,86%	38 768	221 755	260 523
Lån 2	7 753 667	3 år	4,22%	38 768	327 205	365 973
Lån 3	7 753 667	5 år	4,70%	38 768	364 422	403 191
<b>Summa lån</b>	<b>23 261 000</b>		<b>3,93%</b>	<b>116 305</b>	<b>913 382</b>	<b>1 029 687</b>
<b>Genomsnittsräntan är 3,93 enligt offert</b>						
<b>Ekonomisk plan är beräknad med</b>			<b>4,50%</b>			

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	1 046 745 kr
Avskrivning	29 344 kr
(Amortering	116 305 kr)
<b>Summa kapitalkostnad</b>	<b>1 076 089 kr</b>



**D. Forts****Driftskostnader**

Vattenförbrukning	55 600
Elförbrukning	96 400
Uppvärmning (central anläggning)	296 800
TV/Tele/IT	85 700
Gemensamhetsanl/samfällighet (snöröjning, skötsel, förbrukning, underhåll)	35 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	3 500
Sophämtning	44 500
Städning	85 300
Hisservice, besiktning, div underhåll	12 000
Teknisk förvaltning	44 500
Ekonomisk förvaltning	35 000
Fastighetsförsäkringar	33 400
Revision	15 800
Styrelsearvoden	37 100
Blockförhyrning av preliminärt 9 st garageplatser	64 800
Oförutsedda kostnader	59 739

**Summa driftskostnader** **1 005 139 kr**

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för garageplats, biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

**Övriga kostnader**

Fastighetsskatt (garage)	1 493 kr
--------------------------	----------

**Summa kostnader år 1** **2 082 721 kr**



**D. Forts**

**Årsavgifter** 2 188 310 kr

**Övriga intäkter**

Hysesintäkter garageplatser 25 200 kr

Intäkter p-platser 7 200 kr

Blockförhyrning av preliminärt 9 st garageplatser 60 480 kr

**Summa intäkter år 1** 2 281 190 kr

**Överskott år 1** 198 469 kr

**Avsättning för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll 111 300 kr

**E. NYCKELTAL**

Anskaffningskostnad 23 374 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 17 103 kr/kvm

Belåning år 1 6 272 kr/kvm

Driftskostnad år 1 271 kr/kvm

Årsavgift år 1 590 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

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

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
311	4 rok		105	2,83095	383 775	1 086 225	1 470 000	61 950	5 163
312	5 rok		147	3,96333	464 285	1 520 715	1 985 000	86 730	7 228
321	4 rok	Balkong	112	3,01968	559 360	1 158 640	1 718 000	66 080	5 507
322	3 rok		87	2,34565	491 985	900 015	1 392 000	51 330	4 278
323	2 rok		66	1,77946	373 230	682 770	1 056 000	38 940	3 245
324	2 rok		66	1,77946	373 230	682 770	1 056 000	38 940	3 245
325	4 rok	Balkong	113	3,04664	563 015	1 168 985	1 732 000	66 670	5 556
333	5 rok		145	3,90941	384 975	1 500 025	1 885 000	85 550	7 129
334	4 rok		112	3,01968	521 360	1 158 640	1 680 000	66 080	5 507
335	4 rok	Balkong	109	2,93880	657 395	1 127 605	1 785 000	64 310	5 359
411	4 rok	Balkong	108	2,91184	706 740	1 117 260	1 824 000	63 720	5 310
412	4 rok	Balkong	111	2,99272	722 705	1 148 295	1 871 000	65 490	5 458
413	5 rok	Balkong	149	4,01726	694 595	1 541 405	2 236 000	87 910	7 326
421	4 rok	Balkong	111	2,99272	722 705	1 148 295	1 871 000	65 490	5 458
422	3 rok	Balkong	86	2,31868	808 330	889 670	1 698 000	50 740	4 228
423	3 rok	Balkong	86	2,31868	808 330	889 670	1 698 000	50 740	4 228
424	4 rok	Balkong	114	3,07360	794 670	1 179 330	1 974 000	67 260	5 605
433	5 rok	Balkong	145	3,90941	969 975	1 500 025	2 470 000	85 550	7 129
434	4 rok	Balkong	112	3,01968	783 360	1 158 640	1 942 000	66 080	5 507
435	4 rok	Balkong	109	2,93880	711 395	1 127 605	1 839 000	64 310	5 359

2011110202579

2011110202580

Lgh nr	Lgh storlek	Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelse-avgift	Insats	Insats och upplåtelse-avgift	Arsavgift	Månads-avgift
511	3 rok	Balkong	116	3,12753	863 980	1 200 020	2 064 000	68 440	5 703
512	3 rok	Balkong	123	3,31626	907 565	1 272 435	2 180 000	72 570	6 048
513	2 rok	Balkong	72	1,94122	845 160	744 840	1 590 000	42 480	3 540
514	2 rok	Balkong	72	1,94122	845 160	744 840	1 590 000	42 480	3 540
515	4 rok	Balkong	91	2,45349	755 605	941 395	1 697 000	53 690	4 474
521	3 rok	Balkong	117	3,15449	870 635	1 210 365	2 081 000	69 030	5 753
522	4 rok	Balkong	124	3,34322	851 220	1 282 780	2 134 000	73 160	6 097
523	2 rok	Balkong	72	1,94122	845 160	744 840	1 590 000	42 480	3 540
524	4 rok	Balkong	123	3,31626	845 565	1 272 435	2 118 000	72 570	6 048
525	3 rok	Balkong	116	3,12753	805 980	1 200 020	2 006 000	68 440	5 703
533	4 rok		92	2,48045	612 260	951 740	1 564 000	54 280	4 523
534	2 rok	Balkong	77	2,07603	855 435	796 565	1 652 000	45 430	3 786
535	2 rok	Balkong	77	2,07603	855 435	796 565	1 652 000	45 430	3 786
536	3 rok	Balkong	131	3,53195	890 805	1 355 195	2 246 000	77 290	6 441
537	3 rok	Balkong	113	3,04664	919 015	1 168 985	2 088 000	66 670	5 556
Diff				0,00001					
			<b>3 709</b>	<b>100,00000</b>	<b>25 064 395</b>	<b>38 369 605</b>	<b>63 434 000</b>	<b>2 188 310</b>	

Årsavgifter			2 188 310
Hyra garageplatser	700 kr/mån/st	3 st	25 200
Intäkter p-platser	300 kr/mån/st	2 st	7 200
Blockförhyring garagepl.	560 kr/mån/st*	9 st	60 480
<b>Summa intäkter</b>			<b>2 281 190</b>

\* Moms tillkommer och månadshyran blir då 700 kr för hyresgästen.

## G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,5%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		2 188	2 232	2 276	2 322	2 368	2 416	2 667
Hysesintäkter garage		85	85	85	85	85	85	85
Intäker p-platser		7	7	7	7	7	7	7
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 280</b>	<b>2 324</b>	<b>2 368</b>	<b>2 414</b>	<b>2 460</b>	<b>2 508</b>	<b>2 759</b>
Drift/underhållskostnader		-1 005	-1 025	-1 046	-1 067	-1 088	-1 110	-1 225
Fastighetsavgift							-25	-56
Fastighetsskatt garage		-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2
<b>Summa kostnader</b>		<b>-1 006</b>	<b>-1 027</b>	<b>-1 048</b>	<b>-1 069</b>	<b>-1 090</b>	<b>-1 137</b>	<b>-1 283</b>
<b>DRIFTSNETTO</b>		<b>1 274</b>	<b>1 297</b>	<b>1 320</b>	<b>1 345</b>	<b>1 370</b>	<b>1 371</b>	<b>1 476</b>

Räntekostnader	-1 047	-1 042	-1 036	-1 031	-1 026	-1 021	-994
Amortering	-116	-116	-116	-116	-116	-116	-116
Fond för yttre underhåll	-111	-114	-116	-118	-120	-123	-136
<b>BETALNETTO</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>52</b>	<b>80</b>	<b>108</b>	<b>111</b>	<b>230</b>
<b>ACKUMULERAT BETALNETTO</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>77</b>	<b>157</b>	<b>265</b>	<b>376</b>	<b>1 338</b>

Amortering	116	116	116	116	116	116	116
Fond för yttre underhåll	111	114	116	118	120	123	136
Avskrivning	-29	-45	-61	-76	-92	-107	-186
<b>RESULTAT</b>	<b>198</b>	<b>210</b>	<b>223</b>	<b>238</b>	<b>252</b>	<b>243</b>	<b>296</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>	<b>198</b>	<b>408</b>	<b>631</b>	<b>869</b>	<b>1 121</b>	<b>1 364</b>	<b>2 786</b>

## TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	48 066	49 028	50 008	51 009	52 029	53 069	58 593
Beräknat taxeringsvärde (garage)	149	152	155	158	162	165	182

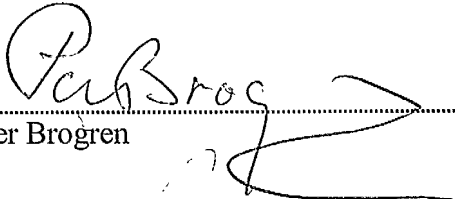
## H. KÄNSLIGHETSANALYS

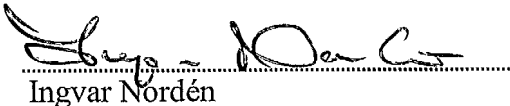
Antagen räntenivå 4,5%  
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

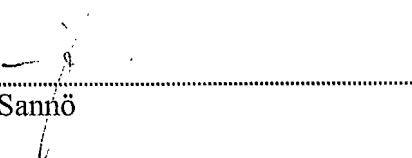
Årsavgift per m <sup>2</sup>	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		590	602	614	626	639	651	719
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	653	664	676	688	700	713	779
Ändring av årsavgift		10,7%	10,3%	10,1%	9,9%	9,5%	9,5%	8,3%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	590	605	620	636	652	667	756
Ändring av årsavgift		0,0%	0,5%	1,0%	1,6%	2,0%	2,5%	5,1%

Västerås 2011-08-30

Bostadsrättsföreningen  
 Järven 2 i Norrköping

  
 Per Brogren

  
 Ingvar Nordén

  
 Lars Sannö

2011110202583

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 30 augusti 2011 för bostadsrättsföreningen Järven 2 i Norrköping, org nr : 769621-0181.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

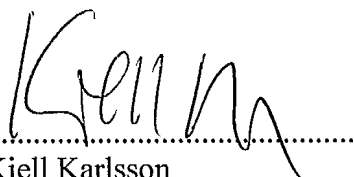
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

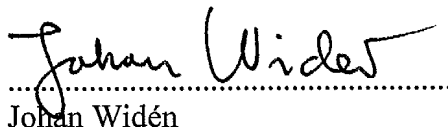
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 26 oktober 2011



Kjell Karlsson  
Advokat  
Delta Advokatbyrå AB  
Box 223 05  
104 22 STOCKHOLM



Johan Widén  
Civ.ing  
Fagottvägen 43  
192 74 SOLLENTUNA



**Bilaga till granskningsintyg dat 2011-10-26 för Brf Järven 2 i Norrköping**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2010-01-26
2. Registreringsbevis	2010-01-26
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2011-08-28
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2010-06-23
5. Finansieringsoffert	2011-02-25
6. Utdrag från fastighetsregistret Gemensamhetsanläggningar	2011-09-29
7. Beräkning av taxeringsvärde	2011-01-31
8. Försäkringsbevis byggfelsförsäkring	2011-03-24
9. Avskrivningsplan	2011-02-01
10. Detaljplan för Järven mm sid 6,7	2003-06-12
11. Förrättningshandling aktbilaga KA, E096015	2010-11-24