

# **Brf Fyllerydpark 2**

**Org nr 769629-0654**

## **ÅRSREDOVISNING**

För räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31

Styrelsen för Brf Fyllerydpark 2 härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens sjunde räkenskapsår.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 2015-04-27 fastigheten i Växjö kommun.

Upplåtelseavtal har tecknats med medlemmarna och byggnation av 11 st lägenheter, förråd, carportar och miljöhus påbörjas med start och inflyttning under 2016.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

### **Styrelsen 1/1 – 31/12 2021**

Harald Breide  
Rasmus Pettersson  
Cecilia Willstein

Henrik Axelsson  
Viktor Hagström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Revisor**

Per Magnusson, Växjö Revisionsbyrå AB

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2014-06-11.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att:

Balanserad vinst	296.843
Årets resultat	<u>42.531</u>
	339.374

disponeras enligt nedan

avsättning till

fond för yttre underhåll

balanseras i ny räkning

100.000

239.374

339.374

## RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Rörelsens intäkter:</i>			
Årsavgifter		573.958	574.936
Övriga rörelseintäkter		<u>9.130</u>	<u>0</u>
		583.088	574.936
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Kostnader för fastighetsförvaltning		178.358	156.406
Styrelsearvoden mm	1	15.349	4.700
Övriga externa kostnader		27.575	14.687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	<u>203.000</u>	<u>203.000</u>
		424.282	378.793
<b>Rörelseresultat</b>		158.806	196.143
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 116.275</u>	<u>- 129.359</u>
		- 116.275	- 129.359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		42.531	66.784
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>42.531</u>	<u>66.784</u>

dm

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<u>Not</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	2	19.167.000	19.370.000
Mark	3	<u>4.250.000</u>	<u>4.250.000</u>
		23.417.000	23.620.000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		<u>8.250</u>	<u>2.000</u>
		8.250	2.000
<b>Kassa och bank</b>		<u>768.112</u>	<u>609.244</u>
		768.112	609.244
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24.193.362</u>	<u>24.231.244</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
		15.000.000	15.000.000
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Balanserat resultat</i>		296.842	230.058
Årets resultat		<u>42.531</u>	<u>66.784</u>
		339.373	296.842
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån	4	<u>8.788.500</u>	<u>8.881.500</u>
		8.788.500	8.881.500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		12.500	0
Övriga skulder		5.235	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>47.754</u>	<u>52.902</u>
		65.489	52.902
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>24.193.362</u>	<u>24.231.244</u>

## **BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTER**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

*dm*

## NOTER

<b><u>Not 1 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Styrelsearvode	12.397	4.700
Sociala kostnader	<u>2.952</u>	<u>0</u>
	15.349	4.700

<b><u>Not 2 Byggnader</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärde	20.300.000	20.300.000
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20.300.000	20.300.000
 <i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
Ingående avskrivningar	930.000	727.000
Årets avskrivningar	<u>203.000</u>	<u>203.000</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	1.133.000	930.000
 <i>Bokfört värde byggnader</i>	<u>19.167.000</u>	<u>19.370.000</u>

<b><u>Not 3 Mark</u></b>	<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärde	4.250.000	4.250.000
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	4.250.000	4.250.000
 <i>Bokfört värde mark</i>	<u>4.250.000</u>	<u>4.250.000</u>

### **Not 4 Lån**

Föreningens lån skall omförhandlas under april 2022, och det kan förväntas att ränteläget ger höjda räntor i framtiden.

<b><u>Not 5 Poster inom linjen</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Växjö den 8/5 2022

  
\_\_\_\_\_  
Harald Breide  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_  
Henrik Axelsson

  
\_\_\_\_\_  
Rasmus Pettersson

  
\_\_\_\_\_  
Viktor Hagström

  
\_\_\_\_\_  
Cecilia Willstein

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/6 2022

  
\_\_\_\_\_  
Per Magnusson  
Auktoriserad revisor

## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Fyllerydpark 2, org.nr 769629-0654

### **Rapport om årsredovisningen**

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyllerydpark 2 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om eventuella betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyllerydspark 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö den 15/16 2022



Per Magnusson  
Auktoriserad revisor

# Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fyllerydpark 2 i Växjö. (Org. nr. 769629-0654)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

	Sid
A. Allmänna förutsättningar.	2
B. Beskrivning av fastigheten.	3 - 4
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.	5
D. Preliminär finansieringsplan.	5
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader.	6
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter. Redovisning av andelstal, insatser och årsavgifter m.m. Lägenhetsredovisning.	7
G. Ekonomisk prognos.	8
H. Känslighetsanalys.	9
I. Särskilda förhållanden.	10
J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivit intyg.	11

**Registrerades av Bolagsverket 2015-05-28**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Fyllerydspark 2 i Växjö, som registrerats hos Bolagsverket 2014-11-07 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

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 i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april månad 2015. Inflyttning beräknas ske med början våren 2016.

Byggnadsprojektet består av nybyggnation av 7+4 radhuslägenheter.

### **Genomförande.**

Entreprenadavtal för byggnation av 11 radhuslägenheter, infrastruktur m.m. har träffats 2015-04-21.

Byggnadsprojektet genomförs som ett totalåtagande från Fagnes AB(org.nr.556856-2275),vilka anlitat Sävsjö Trähus (org. nr. 556121-5467) som totalentreprenör för dess byggnation.

Fagnes AB svarar under sex månader för de kostnader som uppstår på grund av osålda lägenheter. Därefter köper Fagnes AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Fagnes AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Bolaget, under en tid av 3 år från färdigställandet av projektet, och om föreningen så önskar, skall överta de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare har sålts genom Bolagets försorg.

Bolaget tecknar en 10-årig byggfelsförsäkring och färdigställandeförsäkring för föreningens hus.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.**

Fastighetsbeteckning:	Gårdsby-Fylleryd 2:14 Växjö.
Adress:	Lilla Fylleryd 352 49 Växjö.
Fastighetens areal:	2488 m <sup>2</sup>
Lägenhetsyta:	Primär: 883,2 m <sup>2</sup> 11 st lägenheter
Planförhållanden:	För området gäller antagen detaljplan 2012-11-13
Försäkring:	Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad.

**Byggnadernas antal och utformning samt gemensamma utrymmen och anordningar.**

Tre byggnader i två plan med 11 lägenheter kommer att nyproduceras. Husen är anslutna för el leverans. Separat värmepump till varje lägenhet.  
Alla lägenheter har uteplats/balkong.

I anslutning till lägenheterna finns en separat förrådsbyggnad, miljöhus (Gårdsby-Fylleryd GA:2 delas med Brf Fyllerydspark) 2 st handikapparkering.  
Parkeringsplatserna ingår i månadsavgiften. Carportar kan väljas som tillval. Antingen som en månadsavgift(350kr/månaden) eller kontantavgift motsvarande 50000 kr. Begränsat till max 5 st i förening och kan enbart tecknas 1st/ lägenhet.  
Föreningen ansvarar för att luft/vattenvärmepumpen funktion och underhåll.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning.****Nyproducerade Bostadshus.**

Grundläggning:	Betongplatta med underliggande värmeisolering.
Yttervägg:	Träregelvägg. Fasad av trä.
Rumsskiljande väggar:	Regelkonstruktion med gips.
Mellanbjälklag:	Trä.
Yttertak:	Röda takpannor.
Fönster/-dörr:	Trä fabriksmålat, 3-glas
Ventilation:	Ventilation genom värmepump.
Hushållsel:	Separat mätning för varje lägenhet.
Värmeanläggning:	Luft/vatten värmepump
TV:	Fiberkabel samt markbundet nät.

Data: Fiberkabel.

Telefoni: Fiberkabel.

### Förrådsbyggnader.

Grundläggning: Betong

Yttervägg: Utvändigt klädd med träpanel.

Yttertak: Papp.

### Kortfattad rumsbeskrivning (ex. eventuella tillval).

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Målat
Hall	Parkett, ek	Målade	Målat
Vardagsrum	Parkett, ek	Målade	Målat
Kök	Parkett, ek	Målade	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat
Sovrum	Parkett, ek	Målade	Målat

### Lägenhetsutrustning:

Kök med spishäll, inbyggadsugn, micro, diskbänk, kyl, frys, och köksfläkt.

Vitlackade luckor och lådfronter. Stänkskydd av kakel.

Badrummen innehåller wc, tvättställ och dusch med duschväggar.

Badrumsinredning med spegel, skåpsinredning, tvättmaskin och kondensumlare.

**En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.**

**C. SLUTLIGA KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV.**

Köpeskilling för föreningens fastighet.	4.250.000
Entreprenadkostnader*	20.050.000

\*Beloppet under entreprenadkostnader inkluderar kostnader för fastighetsbildning, lagfart, anslutningsavgifter, byggherrekostnader, kreditivkostnader, marknadsföring, konsultarvoden, pantbrev, föreningsbildning och ekonomisk plan

<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>24.300.000</b>
------------------------------------	-------------------

Taxeringsvärde cirka xxxxx kronor.

**D: PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN.**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt (fördelat enligt nedan)

Lån : 9.300.000:- 3,00 % ränta	<b>9.300.000</b>
--------------------------------	------------------

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser:	<b>15.000.000</b>
-----------	-------------------

<b>Summa beräknad finansiering</b>	<b>24.300.000</b>
------------------------------------	-------------------

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.**

Räntekostnader

Investeringslån

Lån 9.300.000 3,00% ränta 279.000

**Beräknad kapitalkostnad år 1 279.000****Delsumma amortering (= avskrivning) 93.000**

Amortering år 93.000 per år.

Baserat på bankens nuvarande amorteringskrav.

**Avsättning till fastighetsunderhåll 40.000****Driftkostnader och övriga kostnader**

Ekonomisk förvaltning	14 000
Arvode styrelse och revisor	5 000
Fastighetsförsäkring	12 000
Löpande underhåll	21 000
Ytterbelysning	5 000
Sophantering	14 000
Snöröjning sandning, grönyta	18 000

**Delsumma driftskostnader 89.000****Driftsreserv 20.000****Summa beräknade årliga kostnader 521.000**

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt Bostadsrättföreningen)

Gäller kostnader som: uppvärmning, VA, fiber och hushållsel

( ca 135 kr / m<sup>2</sup> )

**Avskrivningar.**

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. Avskrivningarna förutsätts vara desamma som de amorteringar bostadsrättföreningen gör årligen. För de fall avskrivningar görs utöver detta kan det komma att leda till ett bokföringsmässigt negativt resultat.



**F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

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

Årsavgifter	<b>521.000</b>
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>521.000</b>

**Lägenheternas andelstal, insatser, årsavgifter och beräknad månadskostnad till bostadsrättsföreningen.**

Av lägenheterna är 7 st på 89,2 kvm .

Respektive 4 st 64,7 kvm

Totalt 11 st.

Total yta 883,2 kvm.

**Lägenhet 89,2 kvm**

**Andelstal: 10,10 %**

**Insats : 1.395.000 kr – 1.575.000 kr**

**Årsavgift :52.620 kr**

**Månadsavgift: 4.385 kr**

**Lägenhet 64,7 kvm**

**Andelstal:7,33 %**

**Insats : 1.095.000 kr – 1.250.000 kr**

**Årsavgift :38.167 kr**

**Månadsavgift: 3.181 kr**

**LÄGENHETSREDOVISNING****Redovisning över insatser, årsavgifter m.m.**

Lgh nr	Typ	Yta m2	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr	Månadsavgift kr	Driftskostnad kr per månad uppskattad
1	4 rok	89,2	1.575.000	10,1	52.620	4.385	900
2	4 rok	89,2	1.415.000	10,1	52.620	4.385	900
3	4 rok	89,2	1.510.000	10,1	52.620	4.385	900
4	4 rok	89,2	1.495.000	10,1	52.620	4.385	900
5	3 rok	64,7	1.250.000	7,3	38.167	3.181	650
6	3 rok	64,7	1.170.000	7,3	38.167	3.181	650
7	4 rok	89,2	1.475.000	10,1	52.620	4.385	900
8	4 rok	89,2	1.425.000	10,1	52.620	4.385	900
9	3 rok	64,7	1.195.000	7,3	38.167	3.181	650
10	3 rok	64,7	1.095.000	7,3	38.167	3.181	650
11	4 rok	89,2	1.395.000	10,1	52.620	4.385	900
			Tot: 15.000.000				

## G. EKONOMISK PROGNOSEN.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Summa kostnader</b>	521	521	521	522	522	523	525
Samtliga kostnader anges i kkr om inget annat anges							
<i>Kapitalkostnader</i>	372	369	366	364	361	358	344
Räntor	279	276	273	271	268	265	251
Avskrivningar	93	93	93	93	93	93	93
<i>Drifkostnader *</i>	68	69	71	72	74	75	83
<i>Underhållskostnader</i>	61	62	63	65	66	67	74
Löpande underhåll*	21	21	22	22	23	23	26
Avsättning för underhåll *	40	41	42	42	43	44	49
<i>Övriga kostnader</i>	20	20	21	21	22	22	24
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0
Övriga oföruts kostnader *	20	20	21	21	22	22	24
<b>Summa intäkter</b>	521	521	521	522	522	523	525
Erforderliga årsavgifter	521	521	521	522	522	523	525
D:o kronor per m2	590	590	590	591	591	592	594
Hysesintäkter *		0	0	0	0	0	0
Räntebidrag							
Ränteantagande %	3,00						
Subventionsränta %							
Inflationsantagande %	2,00						
Lägenhetsyta m2	883,2						
Räntebidragsunderlag kkr							
Investeringslån kkr	9 300						
Taxeringvärde kkr							
Antal lägenheter	11						

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen

\*\*Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande

**H. KÄNSLIGHETSANALYS.**

**Erforderlig årsavgift** Belopp i  
kr / m<sup>2</sup>  
( exkl uppvärmning, VA, fiber, hushållsel  
)

Löpande priser	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Dagens inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå	590	590	590	591	591	592	594
2. Dagens räntenivå + 1 %	696	694	694	693	692	692	689
3. Dagens räntenivå + 2 %	800	799	797	795	793	792	784
4. Dagens räntenivå + 3 %	906	903	900	897	894	892	879
6. Dagens räntenivå - 1 %	485	486	487	489	490	492	500
7. Dagens räntenivå - 2 %	379	382	384	386	389	392	405
Dagens räntenivå och							
8. Dagens inflationsnivå + 1 %	590	592	594	596	598	601	615
9. Dagens inflationsnivå + 2 %	590	593	597	601	606	611	636
10. Dagens inflationsnivå - 1 %	590	588	587	586	584	583	576
11. Dagens inflationsnivå - 2 %	590	587	584	580	577	574	558

Ovanstående belopp avser kr / m<sup>2</sup> BRA och år

Ränte- och inflationsantagande	
Räntenivå %	3,00
Subventinsräntenivå %	
Inflationsnivå %	2,00

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

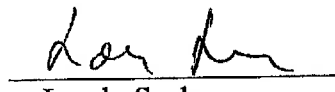
**I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.**

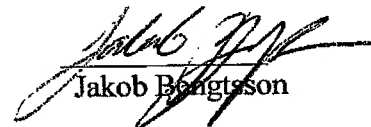
- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Kostnad för uppvärmning, vatten 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 kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättsinnehavaren 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.

Växjö den 21 / 5 - 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYLLERYDPARK 2 I VÄXJÖ.

  
Richard Coucher

  
Laszlo Szabo

  
Jakob Bengtsson

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fyllerydspark 2 i Växjö, org.nr. 769629-0654, i Växjö kommun, daterad 2015-05-21 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas elva bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

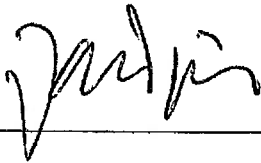
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, köpekontrakt, entreprenadavtal, garanti osålda lägenheter, finansieringsoffert, styrelseprotokoll och allmän fastighetsinformation.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2015-05-22

Växjö 2015-05-22



Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö



Kristina Ehrner-Vilhelmsson  
Hyreshuset  
S. Järnvägsgatan 9  
352 34 Växjö

Av Boverket utsetts behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.