

Intyg EKONOMISK PLAN för Bostadsrättsföreningen Silvret

org.nr 769615-7903

Vi som för detta syfte som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614) har granskat Ekonomiska planen daterad av styrelsen 2022-05-02 och lämnar följande intyg.

Följande handlingar har varit tillgängliga för vår granskning:

- **Bolagsverkets Reg.bevis dat 2022-02-21**
- **Stadgar registrerade 2020-08-19**
- **Tidigare ekonomiska planer**
- **Ekonomisk plan med underhållsplan, uppgifter om belåning, avskrivningar, kalkyl med intäkter, kostnader och avsättning till underhållsfond samt bakgrund till uppdateringen.**
- **Tingsrättsdom T223:18 med förlikning med tidigare fastighetsägare/grundare av bostadsrättsföreningen**
- **Bygglov för ändrad användning av källarlokal till kontor**
- **Erhållet information om skiljaktiga meningar har uppstått ang. köket som föreningen ska installera och att tidigare fastighetsägaren som ska erhålla lokalerna ej har installerat ventilation i enlighet med dess åtagande i dom T223:18 vid tidpunkten för Ekonomiska planens upprättande**

De faktiska uppgifter som lämnats i Ekonomiska planen har granskats och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda kalkyler och beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Följande huvudsakliga omständigheter ligger till grund för vår bedömning:

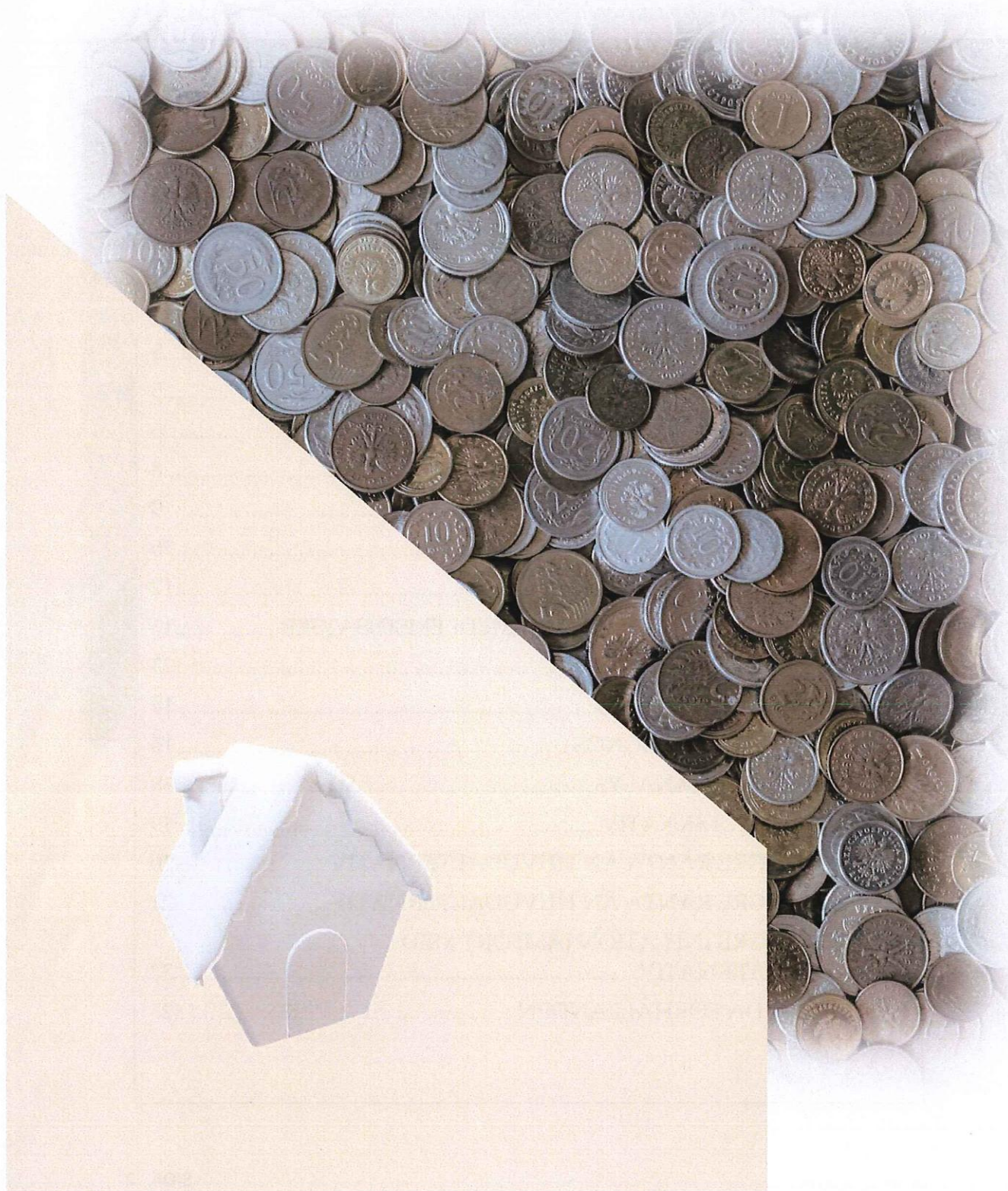
- Lägenheterna som omfattas av planen ligger i en fastighet och ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
- Föreningen fungerar som en bostadsrättsförening och har så gjort under ett antal år. Denna plan är upprättad framförallt för att redogöra och klargöra nyttjandet av bostadsrätterna som föreningen disponerar över.

Malin Åhman
2Happyhearts AB

Roger Sandling
Fastighetsforum i Luleå AB

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

EKONOMISK PLAN 2022



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTEN BRF SILVRET LULEÅ

Innehåll

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
B.1 RUMSBESKRIVNING.....	6
B2. UNDERHÅLLSBEHOV	8
B3. FÖRSÄKRINGAR.....	9
C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV	10
D. FINANSIERINGSPLAN	12
D1. FONDAVSÄTTNINGAR OCH MEDLEMSINSATSER.....	13
D2. LÖPANDE KOSTANDER	13
D3. LÖPANDE INTÄKTER.....	14
D4. EKONOMISK PROGNOSE	15
E. KÄNSLIGHETSANALYS	18
E1. HUVUDALTERNATIV	19
E2. 1 % HÖGRE RÄNTA ÄN HUVUDALTERNATIV	20
E3. 3 % HÖGRE RÄNTA ÄN HUVUDALTERNATIV	21
E4. 1 % HÖGRE INFLATION JÄMFÖRT MED HUVUDALTERNATIV	22
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	23

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Silvret, 769615-7903, som ursprungligen registrerades hos Bolagsverket 2006-12-27, har enligt stadgarna ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har köpt fastigheten Bokhållaren 4 av North Real Estate AB 2007-02-26.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) samt mål T223:18 (2020-01-23) har styrelsen bedömt att det föreligger behov av att upprätta en ny ekonomisk plan. T223:18 gällde besittning av bostadsrättslokal L5 och L6. Föreningen förvärvade fastigheten Bokhållaren 4, 2007-02-26 av North Sea Real Estate AB, vilken ombesörjde omstruktureringen och ombyggnation av ett flerfamiljshus till en bostadsrättsförening. Under representation av North Sea Real Estate AB:s VD som styrelseordförande upplåts bostadsrättslokal L5 och L6 2008-08-29 till North Sea Real Estate AB samt registrerades en ekonomisk plan hos boverket där bostadsrättslokal L5 och L6 felaktigt registrerats som bostadslägenheter då inget bygglov för användandet vare sig sökts eller erhållits. Under ombyggnadsperioden fanns inga boende i fastigheten.

2009-2010 såldes L1-L4 och bostadsrättshavare flyttade in i fastigheten. Tom. 2012 hyrdes bostadsrättslokal L5 och L6 ut i andra hand av North Sea Real Estate AB som bostadslokal. Nyinflyttade styrelse år 2010 saknade vetskap om bristande i nyttjande för bostadsrättslokal L5 och L6. 2012 uppdagades det av dåvarande styrelse att bygglov saknas för bostadsrättslokal L5 och L6 och nyttjanderätt för dessa utrymmen som bostäder inte var tillåtet. Dåvarande styrelse bröt i samband med detta besittning till bostadsrättslokal L5 och L6. Byggnadsnämnden ålade bostadsrättsförening Silvret den 7:e maj 2013 att avsluta olovligt användande av källarlokal L5 och L6 och återställa olovligt inredda ytor till ursprungligt skick. Beslut var belagt med vite. Kök i L6 nedmonteras i samband med Luleå kommuns beslut. Alla ägodelar tillhörande North Sea Real Estate AB magasineras i 6 månader under 2013. Mål T223:18 reglerade besittning av bostadsrättslokal L5 och L6 där North Sea Real Estate AB återigen gavs tillträde till bostadsrättslokal L5 och L6. Skadestånd för utebliven besittning till North Sea Real Estate AB betalades ut och parterna förlikade.

I enlighet med mål T223:18 avser föreningen att upplåta ytterligare två bostadsrättslokaler (L5 samt L6) i källaren som enligt tidigare ekonomisk plan varit styrelserum samt hobbyrum. Tillträde samt avläggande av årsavgift sammanfaller med registrering av fastslagande av denna ekonomiska plan, vilken beräknas ske under maj månad 2022.

Föreningens ekonomi har påverkats negativt i och med tillståndskostnader samt skadestånd i samband med T223:18 för bostadsrättslokal L5 och L6. Kostnadsökningen anses vara av viss betydelse för föreningens ekonomi.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen, vilken registrerades år 2006-12-27, bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har lån hos Handelsbanken och är fullvärdesförsäkrad.

Fastigheten är besiktigad av Lars Romme 2007-01-30.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Namn	Brf Silvret
Organisationsnummer	769615-7903
Adress	Ringgatan 20 974 34 Luleå
Fastighetsbeteckning	Bokhållaren 4
Fastighetens areal	1002 m ²

PLANBESTÄMMELSER

Bygglöv (omregistrering av L5 och L6)	Beviljat 2020-09-22
Antal byggnader	1 huvudbyggnad, 1 garage, 1 bod
Byggnadsår	1944 samt påbyggnad 1972/1976
Huvudbyggnadens utformning	Ett flerfamiljshus uppdelat i 4 lägenheter i 2 plan samt källarplan med 2 bostadsrättslokaler. Lägenheterna L1-L4 har balkong i SV läge. De två bostadsrättslokalerna (L5 samt L6) får ej nyttjas för bostadsändamål.
Antal lägenheter	6
Total lägenhetsarea	452 m ²
Bostadsarea (BOA)	397 m ²
Lokalarea (LOA)	55 m ²

BESKRIVNING AV FÖRENINGEHS HUVUDBYGGNAD

Fasad	Trä
Tak	Plåt
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Grundläggning	Gjuten, betong
Fönster	Tvåglas
Hiss	Nej
Tvättstuga	Nej
Lägenhetsförråd	Ja, 4 stycken i källare, tillhör L1-L4.
Ventilation	Frånluft och självdrag
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme

INSTALLATIONER

Vatten/Avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning	Uppvärmning via fjärrvärme ansluten till Luleå energi.

EL	Fastighetsmätare och individuell mätare i el-central. Övrig el delas lika mellan lägenheterna.
Ventilation	Fastighet har installerad frånluftsystem för L1-L4. Bostadsrättslokal L5 och L6 kommer utrustas med ventilation som uppfyller lag- och normkrav för lokal.
TV/tele/bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät.

GARAGE OCH EXTERNA FASTIGHETER

Garage	För L1 till respektive L4.
Biluppsställningsplats	2 stycken
Bod/uthus	Fastighet med gemensamt material för trädgårdsbruk

B.1 RUMSBESKRIVNING¹

L1

<u>RUM</u>	<u>GOLV</u>	<u>VÄGGAR</u>	<u>TAK</u>
Hall	Eklaminat	Målade	Målat
Vardagsrum	Eklaminat	Målade	Målat
Sovrum (2st)	Eklaminat	Målade	Målat
Kök	Eklaminat	Målade	Målat
Gillestuga	Eklaminat	Målade	Målat

L2

<u>RUM</u>	<u>GOLV</u>	<u>VÄGGAR</u>	<u>TAK</u>
Hall	Eklaminat	Tapet	Målat
Vardagsrum	Eklaminat	Tapet	Målat
Sovrum (2st)	Eklaminat	Målade	Målat
Kök	Bastant furu	Målade	Målat
Gillestuga	Eklaminat	Målade/Tapet	Målat

L3

<u>RUM</u>	<u>GOLV</u>	<u>VÄGGAR</u>	<u>TAK</u>
Hall	Eklaminat	Målade	Målat
Vardagsrum	Eklaminat	Målade	Målat
Sovrum (2st)	Eklaminat	Målade	Målat
Kök	Eklaminat	Målade	Målat

L4

¹ Avvikelse kan förekomma från beskrivning

<u>RUM</u>	<u>GOLV</u>	<u>VÄGGAR</u>	<u>TAK</u>
Hall	Eklaminat	Målade	Målat
Vardagsrum	Eklaminat	Målade	Målat
Sovrum (2st)	Eklaminat	Målade	Målat
Kök	Eklaminat	Målade	Målat

L5

<u>RUM</u>	<u>GOLV</u>	<u>VÄGGAR</u>	<u>TAK</u>
Hall	Klinkers	Målade	Målat
Rum (2)	Klinkers	Målade	Målat
Kök	Klinkers	Målade	Målat

L6

<u>RUM</u>	<u>GOLV</u>	<u>VÄGGAR</u>	<u>TAK</u>
Rum	Klinkers	Målade	Målat
Kök	Klinkers	Målade	Målat

B2. UNDERHÅLLSBEHOV

Tidigare underhåll enligt tabell.

ÅRTAL	ÅTGÄRD
2006-2008	Genomfattande renovering av fastighet där stammar, el och ytskikt gjordes samt golvvärme lades in i källarplan.
2015	Nytt golv trapphus
2015	Nytt kodlås entré
2016	Byte termostatventiler
2016	Tilläggsisolering vind
2016	Målning av fasad, bostadsfastighet
2016	Ny kantsten gräsmatta
2016	Nya postlådor
2017	Byte av pump undercentral samt byte av säkerhetsventil till värmeväxlare
2017	Spolning av avloppet
2018	Byte av AVTQ ventil
2019	OVK genomförd
2019	Nya garageportar
2020	Brandlarm
2020	Branddörr
2020	Målning garageportaler
2020-2021	Målning och restaurering av balkonger
	NB
2020	Invändigt byte av isolerlister fönster/dörrar

Styrelsen bedömer att följande fastställbara underhållsbehov föreligger de närmaste 16 åren är enligt följande tabell²

HUVUDKOMPONENTER		Sammanställning årskostnad 20 år																			
		ÅRTAL																			
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1 MARK			9				14		5				4		9	6			4	25	5
2 FASADER					26				28								26				78
3 TAK		3				3		26		3		2		3							
4 BALKONGER		0					3	2					3	6						3	3
5 LOKALER																54					9
6 FÖNSTER OCH DÖRRAR		23											26				45				
7 TRAPPHUS OCH ENTREER		5									0										6
8 ELEKTRISKA STÄMMAR OCH SERVISER				97																	97
9 INTERNET/ANTENN																					
10 GARAGE						16					2							16	46		2
11 VÄRMESYSTEM		8				5											15				
12 VENTILATION		2			2						2			2							
13 STÄMMAR, AVLOPP OCH VATTEN					5				5						5						5
Summa per m³ BOA [sek/m²]		77	17	108	62	45	32	72	142	14	7	5	63	9	27	115	167	35	89	58	271
Summa [Tsek]		40	9	57	33	24	17	38	75	8	4	2	33	5	14	60	87	19	47	31	142
Summa 5-års intervall [Tsek]				162				140					114						326		
Akkumulerad kostnad [Tsek]		40	49	106	138	162	179	216	251	259	302	305	338	342	356	417	504	523	569	600	742
Total kostnad [Tsek]																					

ÅRSKOSTNAD KOMMANDE 20 ÅREN	
ÅR	KOSTNAD [Tsek]
2021	40
2022	9
2023	162
2024	33
2025	24
2026	17
2027	38
2028	75
2029	8
2030	4
2031	2
2032	33
2033	5
2034	14
2035	60
2036	87
2037	19
2038	47
2039	31
2040	142

B3. FÖRSÄKRINGAR:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Söderberg och Partners. Fastighetens försäkring kompletteras av bostadsrättshavarnas hemförsäkring.

² Från 2019BRF Silvret Underhållsplan 2020

C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETSFÖRVÄRV

På fastigheten finns 4 lägenheter samt lokaler i källarplanet. En tvist kring lokalerna har lösts i och med mål T223:18, varefter bostadsrättlokaler L5-L6 skall upplåtas enligt upplåtelseavtal 2008-08-29.

I enlighet med anskaffningsvärde upptaget i bokföring 4 605 675 SEK
Projektförändringar inkl. gjorda investeringar 2017-2021 49 775 SEK
Summa slutgiltig anskaffningskostnad 4 665 450 SEK

Uttagna pantbrev uppgår till 4 335 000 SEK
Taxeringsvärde för år 2021 uppgår till 3 928 000 SEK
Varav mark 1 214 000 SEK

Följande avskrivningar har bokförts sedan 2007

ÅRTAL	BYGGNAD	MARK	ACCAVSKR	SUMMA
2007	4 005 540 kr	600 135 kr	-19 885 kr	4 585 790 kr
2008	4 005 540 kr	600 135 kr	-59 940 kr	4 545 735 kr
2009	4 005 540 kr	600 135 kr	-99 995 kr	4 505 680 kr
2010	4 005 540 kr	600 135 kr	-140 050 kr	4 465 625 kr
2011	4 005 540 kr	600 135 kr	-180 105 kr	4 425 570 kr
2012	4 005 540 kr	600 135 kr	-220 160 kr	4 385 515 kr
2013	4 005 540 kr	600 135 kr	-260 216 kr	4 345 459 kr
2014	4 005 540 kr	600 135 kr	-300 271 kr	4 305 404 kr
2015	4 005 540 kr	600 135 kr	-340 327 kr	4 265 348 kr
2016	4 005 540 kr	600 135 kr	-380 382 kr	4 225 293 kr
2017	4 005 540 kr	600 135 kr	-420 437 kr	4 185 238 kr
2018	4 005 540 kr	600 135 kr	-460 493 kr	4 145 182 kr
2019	4 005 540 kr	600 135 kr	-500 548 kr	4 105 127 kr
2020	4 005 540 kr	600 135 kr	-540 604 kr	4 065 071 kr
2021	4 005 540 kr	600 135 kr	-620 714 kr	3 984 961 kr

Följande investeringar i underhåll av betydande vikt har gjorts 2010-2017

ÅRTAL	ÅTGÄRD	KOSTNAD [SEK]
2015	Nytt golv trapphus	32 500
2015	Nytt kodlås entré	8 200
2016	Byte termostatventiler	15 800
2016	Tilläggsisolering vind	25 000
2016	Målning hus	135 000
2016	Ny kantsten	4 500
TOTALT 2015-2016		221 000

Följande investeringar i underhåll av betydande vikt har gjorts perioden 2017-2021

ÅRTAL	ÅTGÄRD	KOSTNAD [SEK]
2017	Ny postlåda	400
2017	Säkerhetsventiler	5 200
2018	Spolning avlopp	5 625
2019	Byte AVTQ värmeterminal	10 850
2020	Brandlarm	21 900
2020	Branddörr	5 800
TOTALT 2017-2021		49 775



D. FINANSIERINGSPLAN

Nyckeltal för verksamheten ges av följande tabell. År 2020 belastades föreningen med skadestånd om 125 000 sek i samband med mål T223:18. Inga ytterligare höjningar av årsavgifter är planerade. I omsättning 2001-2112 redovisas post om vidareförsäljning av el för bostadsrätter om 14 458 SEK, detta belastar ej bostadsrättsföreningen, men varje individuell medlem.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
NETTOOMSÄTTNING	323 927	312 385	317 064	344 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	60 609	-118 578	98 851	62 297
SOLIDITET %	6	5	8	6
ÅRSAVGIFT [SEK/BOA]	770	646	654	696
LÅN [SEK/BOA]	9 619	9 734	9 855	9 980
ELKOSTNAD [SEK/BOA]	36	44	50	52
VÄRMEKOSTNAD [SEK/BOA]	92	95	91	106
VATTENKOSTNAD [SEK/BOA]	41	35	27	32

Förening har följande finansiering och räntevillkor av verksamheten 2021-12-31.

<u>LÅN</u>	<u>BELOPP</u>	<u>RÄNTESATS</u> [%]	<u>ÅRSRÄNTA</u> [KR]	<u>LÖPTID</u>
Stadshypotek lån 1	1 006 000	1,75	17 605	2023-01-03
Stadshypotek lån 2	1 077 371	1,92	20 686	3 månader rörligt
Stadshypotek lån 3	821 552	1,65	13 556	3 månader rörligt
Stadshypotek lån 4	75 000	1,64	1 230	2024-07-30
Stadshypotek lån 5	838 791	1,65	13 840	2024-09-30
SUMMA	3 818 714		66 916	
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Ackumulerade amorteringar	525 235			
Tidigare erlagda insatser	218 962			
SUMMA TOTAL	4 608 675			

Föreningen tillämpar en rak amortering om 1,2 % per år av lånebeloppet.

Inga nya lån kommer att tas upp.

Säkerheten för lån är pantbrev i fastigheten.

D1. FONDAVSÄTTNINGAR OCH MEDLEMSINSATSER

Enligt stadgar avsätts ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll 11 784 SEK

Storlek på nuvarande fond för yttre underhåll är 48 000 SEK

Medlemsinsatser för L1-L4 uppgår totalt till 2020 till 218 962 sek och är enda insatser upptagna i räkning.

D2. LÖPANDE KOSTNADER

<u>UTGIFTSPOST</u>	<u>KOSTNAD [SEK]</u>
El Fastighet	2 000
Värme	36 000
VA	16 000
Städning/fastighetskötsel ³	2 345
Föreningsavgifter	2 345
Fastighetsskatt/avgift	5 836
Fastighetsförsäkringspremier	12 870
Ersättning till revisor	5 000
Redovisningstjänster	11 250
Bankkostnader	1 250
Tillsynsavgifter	4500
Föreningsavgifter	2 560
SUMMA DRIFT	101 956
RÄNTEKONSTNADER	66 916
AVSKRIVNINGAR BYGGNAD/MARK	40 055

Utöver givna driftskostnader förväntas engångskostnad 2022 för installation av kök om totalt 70 000 SEK samt registrering av ekonomisk plan om 50 000 SEK.

Löpande kostnader för underhåll för kommande år redovisas under B2, underhållsbehov. Detta underhållsbehov ligger även till grund för ekonomisk kalkyl och prognos i D4 samt D4.

³ Bostadsrättsägare förutsätts själva utföra fastighetsskötsel så som städning, snöskottning samt trädgårdsskötsel. Detta kan vara till ligga till grund för hyresnedsättning.

D3. LÖPANDE INTÄKTER

Följande löpande intäkter förväntas erhållas från bostadsrätter.

Lägenhet nr	Area [m2]	Andelstal	Årsavgift [kr]	Månadsavgift [kr]	Insats [kr]	
Befintliga	1	118	0,26106	91372	7614	62300
	2	113	0,25000	87500	7292	56662
	3	83	0,18363	64270	5356	50000
	4	83	0,18363	64270	5356	50000
Tillkommande	5	39	0,08628	30199	2517	5000
	6	16	0,03540	12389	1032	3000
Summa	452	1	350000	29167	226962	

I årsavgiften ingår garagen för L1 – L4. Årsavgifterna fördelas enligt stadgarna på andelstal. Varje lägenhet står för sin elförbrukning.

Totalsumman för årsavgifter är heltalsavrundad till 350 000 kr från 350 004 kr.

D4. EKONOMISK PROGNOIS

Antagen ränta i den ekonomiska prognosen är 2 % from 2023 baserat på nuvarande avtal, med utrymme för viss räntehöjning. Antagen inflation för den ekonomiska prognosen är 2 %.

Underlag för avsättning till underhållsfond baseras på underhållsplan och antagandet att 80% av kostnaderna för underhåll skall täckas av underhållsfond.

Likviditetsprognos med värden i svenska kronor.

År	Ing. bal.	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Lån	3 818 714	3 772 889	3 727 615	3 682 883	3 638 689	3 595 025	3 551 884	3 509 262	3 467 150	3 425 545	3 384 438
Amortering	45 825	45 275	44 731	44 195	43 664	43 140	42 623	42 111	41 606	41 107	40 613
Ränta %		1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ränta	66 916	64 139	74 552	73 658	72 774	71 900	71 038	70 185	69 343	68 511	67 689

År	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Lån	3 343 825	3 303 699	3 264 055	3 224 886	3 186 187	3 147 953	3 110 178	3 072 855	3 035 981	2 999 549	2 963 555
Amortering	40 126	39 644	39 169	38 699	38 234	37 775	37 322	36 874	36 432	35 995	35 563
Ränta %	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ränta	66 876	66 074	65 281	64 498	63 724	62 959	62 204	61 457	60 720	59 991	59 271

Resultaträkning 2022-2032. Ingående balans för år 2022 redovisas i tabell.

ÅR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Intäkter	307 412	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Drift	221 956	103 995	106 075	108 197	110 360	112 568	114 819	117 115	119 458	121 847
Löpande underhåll	9 000	57 000	33 000	24 000	17 000	38 000	75 000	8 000	4 000	2 000
Ränta	64 139	74 552	73 658	72 774	71 900	71 038	70 185	69 343	68 511	67 689
Avskrivning	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055
Årets resultat	-27 738	131 398	130 212	128 975	127 684	126 340	124 941	123 487	121 976	120 409
Utg balans	48 000	20 262	281 872	410 846	538 531	664 870	789 811	913 298	1 035 274	1 155 683
Återföring avskrivning	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055
Amortering	45 825	45 275	44 731	44 195	43 664	43 140	42 623	42 111	41 606	41 107
Årets betalnetto	-33 508	69 178	92 536	100 835	107 075	85 254	47 373	113 430	116 426	117 358

Resultaträkning år 2023-2042

ÅR	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
Intäkter	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 001	350 002	350 003
Drift	124 284	126 769	129 305	131 891	134 529	137 219	139 964	142 763	145 618	148 531	151 501
Löpande underhåll	33 000	5 000	14 000	60 000	87 000	19 000	47 000	31 000	142 000	0	0
Ränta	66 876	66 074	65 281	64 498	63 724	62 959	62 204	61 457	60 720	59 991	59 271
Avskrivning	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055
Årets resultat	118 785	117 102	115 359	113 556	111 692	109 767	107 778	105 725	103 608	101 425	99 176
Utg balans	1 274 468	1 391 570	1 506 929	1 620 485	1 732 177	1 841 944	1 949 722	2 055 447	2 159 055	2 260 480	2 359 656
Återföring avskrivning	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055	-40 055
Amortering	40 613	40 126	39 644	39 169	38 699	38 234	37 775	37 322	36 874	36 432	35 995
Årets betalnetto	85 226	112 031	101 770	54 443	26 049	92 587	63 057	77 458	-35 211	105 049	103 236



E. KÄNSLIGHETSANALYS

Följande fall utreds under känslighetsanalys.

E1. Huvudalternativ

E2. 1 % högre räntekostnad

E3. 3 % högre räntekostnad

E4. 1 % högre inflation

För alla utredda fall har faktiska driftskostnader använts utifrån BRF Silvrets fastslagna underhållsplan. Underlag för avsättning till underhållsfond baseras på underhållsplan och antagandet att 80% av kostnaderna för underhåll skall täckas av underhållsfond.

För analys E2 ökar de totala kostnaderna med som högst 13 %, för E3 som högst 40% samt för analys E4 kostnader om 2 % jämfört med grundfallet. I huvudalternativet E1 finns utrymme att på sikt sänka årsavgifterna. Det råder osäkerhet om framtida ränteläge och därför har två alternativ utretts E2 samt E3.

E1. HUVUDALTERNATIV

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	...	År 11
Räntekostnader	64 139	74 552	73 658	72 774	71 900	71 038	...	66 876
Avskrivning	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	...	40 055
Drift och skatt	230 956	160 995	139 075	132 197	127 360	150 568	...	157 284
Amortering	45 825	45 275	44 731	44 195	43 664	43 140	...	40 613
Avsättning till fond	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	24 776	...	27 354
Nettokostnader	335 150	275 602	252 788	245 025	239 316	261 660	...	264 215
SEK/m2 kostn	741	610	559	542	529	579	...	585
Nettobetalningar Inkl. avsättn.	363 360	303 711	280 811	272 978	267 215	289 521	...	292 128
SEK/m2 nettobetalningar	804	672	621	604	591	641	...	646
Nödvändig avgift	363 000	304 000	281 000	273 000	267 000	290 000	...	292 000
Nuvarande avgift	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	...	350 000
Skillnad behov och faktisk avgift	4%	-15%	-25%	-28%	-31%	-21%	...	-20%

E2. 1 % HÖGRE RÄNTA ÄN HUVUDALTERNATIV

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	...	År 11
Räntekostnader	113 187	111 828	110 487	109 161	107 851	106 557	...	100 315
Avskrivning	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	...	40 055
Drift och skatt	230 956	160 995	139 075	132 197	127 360	150 568	...	157 284
Amortering	45 825	45 275	44 731	44 195	43 664	43 140	...	40 613
Avsättning till fond	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	24 776	...	27 354
Nettokostnader	384 198	312 879	289 617	281 412	275 266	297 179	...	297 654
SEK/m2 kostn	850	692	641	623	609	657	...	659
Nettobetalningar Inkl. avsättn.	412 407	340 987	317 639	309 365	303 165	325 040	...	325 566
SEK/m2 nettobetalningar	912	754	703	684	671	719	...	720
Nödvändig avgift	412 000	341 000	318 000	309 000	303 000	325 000	...	326 000
Ökning mot huvudfall	13%	12%	13%	13%	13%	12%	...	12%
Nuvarande avgift	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	...	350 000
Skillnad behov och faktisk avgift	15%	-3%	-10%	-13%	-16%	-8%	...	-7%

E3. 3 % HÖGRE RÄNTA ÄN HUVUDALTERNATIV

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	...	År 11
Räntekostnader	188 644	186 381	184 144	181 934	179 751	177 594	...	167 191
Avskrivning	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	...	40 055
Drift och skatt	230 956	160 995	139 075	132 197	127 360	150 568	...	157 284
Amortering	45 825	45 275	44 731	44 195	43 664	43 140	...	40 613
Avsättning till fond	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	24 776	...	27 354
Nettokostnader	459 655	387 431	363 274	354 186	347 167	368 217	...	364 530
SEK/m2 kostn	1 017	857	804	784	768	815	...	806
Nettobetalningar Inkl. avsättn.	487 865	415 539	391 297	382 139	375 066	396 078	...	392 443
SEK/m2 nettobetalningar	1 079	919	866	845	830	876	...	868
Nödvändig avgift	488 000	416 000	391 000	382 000	375 000	396 000	...	392 000
Ökning mot huvudfall	34%	37%	39%	40%	40%	37%	...	34%
Nuvarande avgift	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	...	350 000
Skillnad behov och faktisk avgift	28%	16%	10%	8%	7%	12%	...	11%

E4. 1 % HÖGRE INFLATION JÄMFÖRT MED HUVUDALTERNATIV

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	...	År 11
Räntekostnader	64 139	74 552	73 658	72 774	71 900	71 038	...	66 876
Avskrivning	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	40 055	...	40 055
Drift och skatt	233	162 545	140 406	133 458	128 574	152 013	...	158 797
	206							
Amortering	45 825	45 275	44 731	44 195	43 664	43 140	...	40 613
Avsättning till fond	22 660	23 340	24 040	24 761	25 504	26 269	...	30 453
Nettokostnader	337	277 152	254 118	246 287	240 530	263 106	...	265 728
	400							
SEK/m2 kostn	746	613	562	545	532	582	...	588
Nettobetalningar	365	305 712	282 835	275 188	269 643	292 460	...	296 740
Inkl. avsättn.	829							
SEK/m2 nettobetalningar	809	676	626	609	597	647	...	657
Nödändig avgift	366 000	306 000	283 000	275 000	270 000	292 000	...	297 000
Ökning mot grundfall	1%	1%	1%	1%	1%	1%	...	2%
Nuvarande avgift	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	...	350 000
Skillnad behov och faktisk avgift	4%	-14%	-24%	-27%	-30%	-20%	...	-18%

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga insats med belopp som angivits enligt ovan och årsavgift med belopp, som angivits enligt ovan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämman.
3. Bostadsrättsinnehavaren skall teckna eget abonnemang för eventuell internet-uppkoppling
4. Elkostnaderna för hushållsström delas upp efter förbrukning i varje lägenhet.
5. Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
6. Andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen.
7. Försäljning av bostadsrätt/bostadsrättslokal till juridisk person får endast ske efter godkännande av styrelsen.

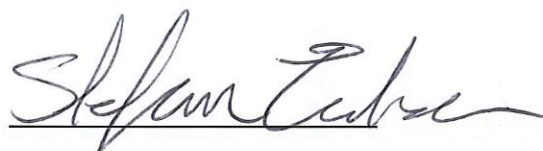
Bostadsrättsföreningen Silvret

Ort och datum Luleå 2022-05-02

Anders Finnberg



Stefan Ericsson



Rickard Nordsten



Lars Leopold Weingarten



Verification

Transaction 09222115557468816184

Document

Ekonomisk Plan BRF Silvret Plan + intyg

Main document

25 pages

Initiated on 2022-05-08 11:26:16 CEST (+0200) by Lars Leopold Weingarten (LLW)

Finalised on 2022-05-08 16:00:47 CEST (+0200)

Signing parties

<p>Lars Leopold Weingarten (LLW) BRF Silvret <i>brfsilvret@gmail.com</i> +46730209506 <i>Signed 2022-05-08 11:26:34 CEST (+0200)</i></p>	<p>Malin Åhman (MÅ) 2HappyHearts AB <i>malin@2happyhearts.com</i> +46705251455 <i>Signed 2022-05-08 16:00:47 CEST (+0200)</i></p>
<p>Roger Sandling (RS) Fastighetsforum i Luleå AB <i>info@fastighetsforum-lulea.se</i> +4673 073 99 26 <i>Signed 2022-05-08 15:47:18 CEST (+0200)</i></p>	<p>Stefan Eriksson (SE) Brf Silvret <i>stefan.eriksson@allt3.se</i> +46702449731 <i>Signed 2022-05-08 12:47:59 CEST (+0200)</i></p>
<p>Rickard Nordsten (RN) Brf Silvret <i>Rnordsten@gmail.com</i> +46730970894 <i>Signed 2022-05-08 11:36:15 CEST (+0200)</i></p>	<p>Anders Finnberg (AF) BRF Silvret <i>anders.finnberg@gmail.com</i> <i>Signed 2022-05-08 11:31:02 CEST (+0200)</i></p>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

