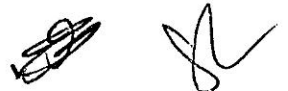


EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DYKAREN RINDÖ

ORG. NR. 769636-4855



Bostadsrättsföreningen Dykaren Rindö har 2020 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av

fastigheten Rindö 3:414 i Vaxholm kommun.

Bostadsrättsföreningen Dykaren Rindö, (org. 769636–4855) Vaxholm kommun, Stockholms län.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dykaren Rindö som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i november 2020. Ett belopp om 1 000 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Förhandsavtal har upprättats och förskott uttagits efter tillstånd av Bolagsverket.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Upplåtelser och tillträden beräknas ske i fem etapper med start den 25 mars 2021 och den sista den 27 augusti 2021 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

Bygglov är beviljat av Vaxholm kommun.

Tornstaden Projektutveckling Holding AB är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga andelar i Vaxholm Kv. Dykaren Ekonomisk förening, org. nr. 769634–4154 vars enda tillgång är fastigheten. Fastigheten kommer därefter, genom fusion, överföras till bostadsrättsföreningen. Fusionen är i nuläget pågående Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till ca 225 000 000 kronor varav markvärde 18 000 000 kronor.

Entreprenaden har utförts av Byggnads AB Tornstaden Öst, org. nr. 559006–2096, med garantier enligt reglerna i ABT 06.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet (utöver eventuell amortering) påverkar inte föreningens likviditet.

Som avskrivningsmetod avses användas K2-metoden.

Föreningen beräknas bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning (SS 21054:2009).



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Vaxholm Rindö 3:414
Adress	Östra Kasernvägen 6-12, 185 41 Vaxholm
Byggnadens utformning	3 flerbostadshus, i 4, 5 respektive 6 våningar med 85 bostadslägenheter med underjordiskt garage, samt 6 radhusenheter i en länga med två våningar utan källare samt takorangeri.
Nybyggnadsår	2021
Tomtareal	8 696 m ²
Bostäder	6 345 m ² BOA
Lokaler, garage	1 627 m ² LOA
Summa area	7 972 m ² BOA + LOA
Gällande planbestämmelser	Detaljplan lagakraftvunnen 2013-03-26
Servitut	Avtalsservitut, väg last Avtalsservitut, väg och vändplats last Ledningsrätt, starkström last
Gemensamma anordningar	Avseende flerbostadshusen finns gårdsyta med gemensamma anordningar för sophantering, förråd, barnvagns- och rullstolsförråd och 116 parkeringsplatser, varav 59 av dessa är belägna i garage och resterande 57 är belägna utomhus. Balkonger och uteplatser ingår i upplåtelsen. Avseende radhusen ingår 1 st. parkeringsplats per radhusenhet i upplåtelsen. Sophantering sker i återvinningshus. Uteplats och tillhörande gräsyta ingår i upplåtelsen. Förråd för respektive enhet placeras längs gavlarna och ingår inte i upplåtelsen.
IT-anslutning	Fastigheten kommer att förses med fiber där föreningen tecknar gruppavtal som debiteras bostadsrättshavarna med 150 kr/månad.
Sophantering	Sopsortering sker i form av gemensamt miljöhus. Hantering av hushållsavfall sker av kommunen.

Beräknat taxeringsvärde hus A, B och D, totalt:

	Bostäder:	Lokaler:
Byggnad	72 000 000 kr	9 800 000 kr
Mark	12 000 000 kr	0 kr
Summa:	84 000 000 kr	9 800 000 kr
Totalt:		93 800 000 kr

Beräknat taxeringsvärde radhus, HUS C, totalt:

Byggnad	7 890 000 kr
Mark	4 122 000 kr
Totalt:	12 012 000 kr

Beräknat taxeringsvärde ett radhus:

Byggnad	1 315 000 kr
Mark	687 000 kr
Totalt:	2 002 000 kr

Värdeår 2021

Försäkring Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad.



KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	85 st. bostadsrättslägenheter i 3 huskroppar, A, B och D. Byggnaderna består av 4, 5 respektive 6 våningsplan. Hus A och B har ett underjordiskt garage med 59 platser varav 4 st är elbilsaddplatser.
Byggnadsår	2021
Grundläggning	Grundläggning sker på fast botten/berg med platta på mark. I förekommande fall kan detta bytas till pålning.
Stomme	Prefabricerad betong
Lägenhetsskiljande väggar	Prefabricerad betong
Bjälklag	Prefabricerad betong
Yttertak	Takpapp och plåt, U värde motsvarande minst 450 mm lösnisisolering.
Fasader	Sandwichelement av betong och isolering
Balkonger/uteplatser	Prefabricerad betong. Pinnaräcke i aluminium. Uteplatser förses med trätrall.
Fönster	Trä/aluminium
Ytterdörrar	Entréparti i aluminium inklusive dörrautomatik. Tamburdörrar med säkerhetsklass SS EN 1627 RC 3, typ robust eller likvärdig med säkerhetskarm.
Trappa	Betong, stål med beläggning av Terazzo alternativt klinker.
Hiss	2 st i hus A, 1 st i hus B och 1 st i hus D. Totalt 4 hissar.
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme ansluten till bergvärmepump med återvinning på frånluften.
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler/radiatorventiler i fasaden.
El- och VA-anslutning	Kommunalt VA-nät och el via E.on.




KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING FLERFAMILJSHUS

Kök	Induktionshäll och inbyggadsugn, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin, inbyggadsmikrovågsugn, målade skåpsluckor samt kakel alternativt laminatskiva vid diskbänk.
Badrum	Kaklade badrum med dusch, tvättställskommod, spegel med integrerad belysning, tvättmaskin samt torktumlare alternativt kombimaskin.
Väggar	Målade samt kakel i badrum
Golvbeläggningar	Träparkett och klinker
Tak	Målad betong. Akustikundertak i entré och trappuppgångar vid behov.



KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING RADHUS

Byggnaden innehåller	6 st. radhusenheter med två våningar i en länga, hus C. Byggnaden har även takorangeri.
Byggnadsår	2021
Grundläggning	Grundläggning sker på fast botten/berg med platta på mark.
Stomme	Prefabricerad träelement
Lägenhetsskiljande väggar	Trä/gips
Bjälklag	Träkonstruktion
Yttertak	Prefabricerade takstolar av trä. Sedum som takbeklädning.
Fasader	Trä
Balkonger/uteplatser	Trätrall för uteplatser. Takterasser med räcke av glas.
Fönster	Trä/aluminium
Ytterdörrar	Trä, målad i mörkgrå nyans med slät utsida och klarglas med målad glaslist. Beslagning, låstyp Assa 2002 eller likvärdigt, dubbelfallås. Låscylinder ingående i systemet.
Trappa	Trappa med plansteg av mattlackad ek och vita sättsteg. Rund handledare av mattlackad ek.
Uppvärmningssystem	Vattenburet värmesystem anslutet till frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme på plan 1 samt på plan 2 är det nedsänkta konvektorer och radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft.
El- och VA-anlutning	Kommunalt VA-nät och el via E.on.




KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBEKRIVNING RADHUS

Kök	Induktionshäll, inbyggnadsugn, köksfläkt, kyl/frys, diskmaskin, inbyggnadsmikrovågsugn, målade skåpsluckor samt kakel vid diskbänk.
Badrum	2 st kaklade badrum, en per våning, med dusch/badkar, handdukstork, handfatskommod och spegel samt ett tvättutrymme med tvättmaskin och torktumlare.
Väggar	Målade väggar samt kakel i badrum.
Golvbeläggningar	Träparkett och klinker
Tak	Gipsplank, målade



3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFNING

Köpeskilling Fastighet	381 075 000
Lagfart (ingår i köpeskillingen)	
Fond Reparationer Likv. mm	1 000 000
Totalt	382 075 000

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån 3 månader	26 000 000	2,00	520 000
Lån 4 års bindningstid	26 000 000	1,43	371 800
Lån 7 års bindningstid	36 000 000	1,70	612 000
Totalt	88 000 000		
Insatser	294 075 000		
Upplåtelseavgift	0		
Totalt	382 075 000		1 503 800

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	1 503 800
Avskrivning*	461 705
Övrig avskrivning	1 608 295
Driftskostnader:**	
Löpande underhåll	70 000
Ekonomisk förv. årsavg rev.	150 000
Försäkring	52 000
Fastighetsskötsel	250 000
Återvinning, fraktioner	65 000
Avfallshantering, hushållssopor	77 000
Vatten/avlopp	550 000
Fastighets el	320 000
Fjärrvärme	0
Bredband, apptjänst	32 000
 Garage-drift	25 000
Övrigt	140 000
 Skatter/Avgift***	98 000
 Fondavsättning yttre: enligt stadgar min 0,2 % av taxeringsvärdet	380 339
Totalt	5 783 139

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	3 870 244
Garage (59*800 kr/mån)	566 400
P-platser (57*350kr/mån)	239 400
Avgår Övrig avskrivning	1 608 295
Totalt	6 284 339

RESULTAT: 6. INTÄKTER-7. KOSTNADER** 501 200**

*=Avskrivning enligt en linjär (rak) plan med 1 procent av byggnadsvärdet och av beloppet 2 070 000 kr. se punkten 9 Ekonomisk prognos. Avskrivningsbeloppet 461 705 kr kan användas till amortering.

**=Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

***=För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år. Fastighetsskatt 1% av taxeringsvärde lokaler/garage.

****= Det positiva resultatet beror på att beräknade räntor var väsentligt högre än de slutligt förhandlade för bindningstiderna 4 år respektive 7 år.

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / kvm (BOA)	60 217 kr
Belåning / kvm	13 869 kr
Insats / kvm	46 348 kr
Driftskostnader / kvm	273 kr
Årsavgift / kvm	610 kr
Positivt kassaflöde / kvm	139 kr
Positivt kassaflöde utan amortering / kvm	212 kr
Avsättning till underhållsfond / kvm	60 kr
Kost. som debiteras utöver årsavgiftens /kvm	26 kr

* Samtliga nyckeltal ovan är i kr/kvm BOA



8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF DYKAREN RINDÖ

Lgh nr	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift/Årsavgift/	*Årsavgift/mån, kr	*Årsavgift/bredband, kr
HUS A								
1-0901	2	rok	63,6	1,033%	2 775 000	39 963	3 330	3 480
1-0902	4	rok	102,6	1,492%	3 995 000	57 755	4 813	4 963
1-0903	2	rok	64,7	1,046%	2 750 000	40 465	3 372	3 522
2-0901	2	rok	55,4	0,936%	2 075 000	36 222	3 019	3 169
2-0902	1	rok	34,3	0,687%	1 575 000	26 596	2 216	2 366
2-0903	4	rok	109,5	1,574%	4 195 000	60 902	5 075	5 225
2-0904	2	rok	54,7	0,928%	2 375 000	35 903	2 992	3 142
1-1001	2	rok	51,2	0,886%	2 275 000	34 306	2 859	3 009
1-1002	4	rok	91,7	1,364%	3 875 000	52 782	4 399	4 549
				0,000%				
2-1001	2	rok	54,8	0,929%	2 175 000	35 948	2 996	3 146
2-1002	2	rok	55,3	0,935%	2 175 000	36 177	3 015	3 165
2-1003	1	rok	34,5	0,690%	1 575 000	26 688	2 224	2 374
2-1004	4	rok	88,4	1,325%	3 850 000	51 277	4 273	4 423
1-1101	3	rok	67,4	1,077%	3 150 000	41 697	3 475	3 625
1-1102	2	rok	51,2	0,886%	2 375 000	34 306	2 859	3 009
1-1103	2	rok	51,2	0,886%	2 375 000	34 306	2 859	3 009
1-1104	4	rok	90,5	1,350%	4 175 000	52 235	4 353	4 503
2-1101	2	rok	54,8	0,929%	2 275 000	35 948	2 996	3 146
2-1102	2	rok	55,4	0,936%	2 275 000	36 222	3 019	3 169
2-1103	1	rok	34,3	0,687%	1 675 000	26 596	2 216	2 366
2-1104	2	rok	54,8	0,929%	2 475 000	35 948	2 996	3 146
2-1105	4	rok	97,6	1,433%	4 175 000	55 474	4 623	4 773
1-1201	3	rok	67,4	1,077%	3 350 000	41 697	3 475	3 625
1-1202	2	rok	51,2	0,886%	2 575 000	34 306	2 859	3 009
1-1203	2	rok	51,2	0,886%	2 575 000	34 306	2 859	3 009
1-1204	4	rok	90,5	1,350%	4 375 000	52 235	4 353	4 503
2-1201	2	rok	54,8	0,929%	2 375 000	35 948	2 996	3 146
2-1202	2	rok	55,4	0,936%	2 375 000	36 222	3 019	3 169
2-1203	1	rok	34,4	0,688%	1 775 000	26 642	2 220	2 370
2-1204	2	rok	54,8	0,929%	2 675 000	35 948	2 996	3 146
2-1205	4	rok	97,6	1,433%	4 275 000	55 474	4 623	4 773
1-1301	3	rok	67,4	1,077%	3 450 000	41 697	3 475	3 625
1-1302	2	rok	51,2	0,886%	2 775 000	34 306	2 859	3 009
1-1303	2	rok	51,2	0,886%	2 775 000	34 306	2 859	3 009
1-1304	4	rok	90,5	1,350%	4 575 000	52 235	4 353	4 503
2-1301	2	rok	54,8	0,929%	2 475 000	35 948	2 996	3 146
2-1302	2	rok	55,4	0,936%	2 475 000	36 222	3 019	3 169
2-1303	1	rok	34,3	0,687%	1 975 000	26 596	2 216	2 366
2-1304	2	rok	54,8	0,929%	2 875 000	35 948	2 996	3 146
2-1305	3	rok	79,4	1,219%	3 950 000	47 171	3 931	4 081
1-1401	4	rok	95,1	1,404%	5 275 000	54 333	4 528	4 678
1-1402	5	rok	129,4	1,808%	7 175 000	69 981	5 832	5 982
2-1401	5	rok	123,9	1,743%	6 775 000	67 472	5 623	5 773
2-1402	3	rok	73,2	1,146%	3 975 000	44 342	3 695	3 845
HUS B								
3-1001	3	rok	73,7	1,152%	2 950 000	44 571	3 714	3 864
3-1002	4	rok	82,4	1,254%	3 775 000	48 539	4 045	4 195
3-1003	1	rok	34,3	0,687%	1 675 000	26 596	2 216	2 366
3-1004	2	rok	55,7	0,939%	2 575 000	36 359	3 030	3 180
3-1005	1	rok	32,2	0,662%	1 475 000	25 638	2 137	2 287
				0,000%				
3-1101	3	rok	73,7	1,152%	3 150 000	44 571	3 714	3 864
3-1102	4	rok	82,4	1,254%	3 775 000	48 539	4 045	4 195
3-1103	1	rok	34,3	0,687%	1 675 000	26 596	2 216	2 366
3-1104	2	rok	55,7	0,939%	2 575 000	36 359	3 030	3 180
3-1105	2	rok	54,8	0,929%	2 275 000	35 948	2 996	3 146

Lgh nr	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	*Årsavgift/kr bredband, kr	*Årsavgift/mån, kr	*Årsavgift/kr bredband, kr
3-1201	3	rok	73,7	1,152%	3 375 000	44 571	3 714	3 864
3-1202	4	rok	82,4	1,254%	3 825 000	48 539	4 045	4 195
3-1203	1	rok	34,3	0,687%	1 775 000	26 596	2 216	2 366
3-1204	2	rok	55,7	0,939%	2 675 000	36 359	3 030	3 180
3-1205	2	rok	54,8	0,929%	2 375 000	35 948	2 996	3 146
							0	
3-1301	3	rok	73,7	1,152%	3 575 000	44 571	3 714	3 864
3-1302	4	rok	82,4	1,254%	3 875 000	48 539	4 045	4 195
3-1303	1	rok	34,3	0,687%	1 875 000	26 596	2 216	2 366
3-1304	2	rok	55,7	0,939%	2 775 000	36 359	3 030	3 180
3-1305	2	rok	54,8	0,929%	2 495 000	35 948	2 996	3 146
RADHUS C								
1	5	rok	128,7	1,710%	5 775 000	66 178	5 515	5 665
2	5	rok	128,7	1,710%	5 575 000	66 178	5 515	5 665
3	5	rok	128,7	1,710%	5 575 000	66 178	5 515	5 665
4	5	rok	128,7	1,710%	5 575 000	66 178	5 515	5 665
5	5	rok	128,7	1,710%	5 575 000	66 178	5 515	5 665
6	5	rok	128,7	1,710%	5 775 000	66 178	5 515	5 665
HUS D								
4-1001	3	rok	74,1	1,156%	3 295 000	44 753	3 729	3 879
4-1002	2	rok	57,8	0,964%	2 495 000	37 317	3 110	3 260
4-1101	3	rok	71,2	1,122%	2 650 000	43 430	3 619	3 769
4-1102	2	rok	55,4	0,936%	2 175 000	36 222	3 019	3 169
4-1103	4	rok	83,6	1,268%	3 650 000	49 087	4 091	4 241
4-1104	2	rok	57,2	0,957%	2 575 000	37 043	3 087	3 237
4-1201	3	rok	71,2	1,122%	3 025 000	43 430	3 619	3 769
4-1202	2	rok	55,4	0,936%	2 275 000	36 222	3 019	3 169
4-1203	4	rok	83,6	1,268%	3 850 000	49 087	4 091	4 241
4-1204	2	rok	57,2	0,957%	2 675 000	37 043	3 087	3 237
4-1301	3	rok	71,2	1,122%	3 225 000	43 430	3 619	3 769
4-1302	2	rok	55,4	0,936%	2 375 000	36 222	3 019	3 169
4-1303	4	rok	83,6	1,268%	4 050 000	49 087	4 091	4 241
4-1304	2	rok	57,2	0,957%	2 775 000	37 043	3 087	3 237
4-1401	3	rok	71,2	1,122%	3 450 000	43 430	3 619	3 769
4-1402	2	rok	55,4	0,936%	2 475 000	36 222	3 019	3 169
4-1403	4	rok	83,6	1,268%	4 250 000	49 087	4 091	4 241
4-1404	2	rok	57,2	0,957%	2 975 000	37 043	3 087	3 237
				0,000%				
4-1501	3	rok	71,2	1,122%	3 850 000	43 430	3 619	3 769
4-1502	3	rok	71,7	1,128%	3 850 000	43 658	3 638	3 788
4-1503	5	rok	112,1	1,604%	6 275 000	62 089	5 174	5 324
			6345,5	100%	294 075 000	3 870 244	322 520	336 170

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel genomsnittligt fn. beräknad till ca 3 000-3 500 kr/år vilket utgör ca 52 kr/kvm. För radhus C omfattar hushållsel även kostnaden för värme. För dessa radhus utgör kostnaden för hushållsel ytterligare ca 6 500 kr/år vilket utgör ca 54 kr/kvm för radhusen. Abonnemang för bredband debiteras fn. med 150 kr/mån i tillägg till årsavgiften. Tillkommande abonnemang tecknas separat och kostnaden varierar efter önskat utbud.

9. EKONOMISK PROGNOSE BRF DYKAREN RINDÖ

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	3 870 244	3 947 649	4 026 602	4 107 134	4 189 277	4 273 062	4 717 806	5 208 839
Hysesintäkter Garage	566 400	577 728	589 283	601 068	613 090	625 351	690 438	762 300
Hysesintäkter P-platser	239 400	244 188	241 800	241 800	241 800	241 800	241 800	241 800
S:a intäkter	4 676 044	4 769 565	4 857 684	4 950 002	5 044 166	5 140 213	5 650 044	6 212 939
Underhållskostnader								
Drift	-1 731 000	-1 765 620	-1 800 932	-1 836 951	-1 873 690	-1 911 164	-2 110 079	-2 329 698
Yttre fond	-380 339	-387 946	-395 705	-403 619	-411 691	-419 925	-463 631	-511 886
S:a underhållskostnader	-2 111 339	-2 153 566	-2 196 637	-2 240 570	-2 285 381	-2 331 089	-2 573 710	-2 841 584
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 503 800	-1 503 800	-1 503 800	-1 503 800	-1 503 800	-1 503 800	-1 503 800	-1 503 800
Avskrivning*	-461 705	-461 705	-461 705	-461 705	-461 705	-461 705	-461 705	-461 705
S:a kapitalkostnader	-1 965 505	-1 965 505	-1 965 505	-1 965 505	-1 965 505	-1 965 505	-1 965 505	-1 965 505
Övriga kostnader								
Skatt/Avgift **		0	0	0	0	0	0	-235 741
Statlig fastighetsstskatt**	-98 000	-99 960	-101 959	-103 998	-106 078	-108 200	-119 461	-131 895
Årsresultat	501 200	550 534	593 583	639 929	687 202	735 420	991 367	1 038 213
Årsresultat inkl. övrig avskrivning***	-1 107 095	-1 023 761	-980 712	-934 366	-887 093	-838 875	-582 928	-536 082
Årsresultat ackumulerat***		-2 130 856	-3 111 568	-4 045 934	-4 933 027	-5 771 903	-9 208 571	-11 522 380
Avsättning yttre fond ****	380 339	387 946	395 705	403 619	411 691	419 925	463 631	511 886
Ingående fond+likvida medel	1 000 000	2 432 073	3 413 602	4 449 236	5 540 056	6 687 167	13 307 280	21 277 701
Sammanlagd likviditet	1 881 539	2 820 019	3 809 307	4 852 854	5 951 747	7 107 092	13 770 911	21 789 587

* =Avskrivning avses göras enligt en linjär (rak) plan. Avskrivningsbeloppet 461 705 kr kan användas till amortering

**=Fastighetsavgift utgår med 1 459 kr per lägenhet och 8 524 per radhus uppräknat med index till år 16.

***= Årsresultat vid avskrivning med 1 procent av byggnadsvärdet (-2 070 000 kr).

**** = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut.

Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KÄNSLIGETSANALYS I BRF DYKAREN RINDÖ

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos								
Årsavgifter	3 870 244	3 947 649	4 026 602	4 107 134	4 189 277	4 273 062	4 717 806	5 208 839
Årsavgift Kr/kvm/år	610	622	635	647	660	673	743	821
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 870 244	4 277 115	4 313 019	4 347 205	4 382 075	4 417 641	4 717 806	5 208 839
Årsavgift Kr/kvm/år	610	674	680	685	691	696	743	821
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften från år två*	0,0%	8,3%	7,1%	5,8%	4,6%	3,4%	0,0%	0,0%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 870 244	3 956 901	4 036 132	4 116 919	4 199 356	4 283 443	4 729 806	5 222 481
Årsavgifter Kr/kvm/år	610	624	636	649	662	675	745	823
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften från år två*	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%
Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen som anges överst.								

11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF DYKAREN RINDÖ

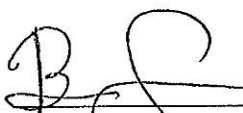
Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.

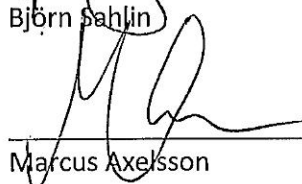


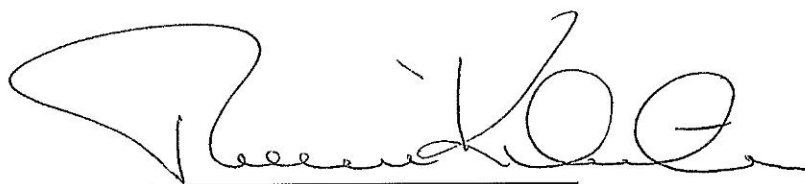
12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Utfallet av beräknade driftskostnader kan variera mellan posterna.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel, elförbrukning för värmepump i radhus, bredband/TV/telefoni, samt eventuellt förhyrda parkeringsplatser.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Vaxholm den 15 januari 2021


Björn Sahlin


Marcus Axelsson


Therese Kilenstam



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-01-15 för Bostadsrättsföreningen Dykaren Rindö, Vaxholm kommun, organisationsnummer 769636-4855, 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.

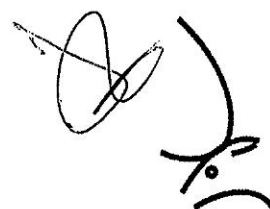
Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd och statusrapport med bilder finns med i underlaget.

Intyget avser en preliminär kostnad. Slutlig kostnad kommer att redovisas på en extra föreningsstämma. Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat. 81 stycken lägenheter är sålda, tre stycken är bokade och sju ännu osålda.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

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.



VÄND

Bostadsrättsföreningen Dykaren Rindö

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

	Datering
- Entreprenadkontrakt.	2019-08-16
- Andelsöverlåtelseavtal.	2021-01-15
- Nyttjanderättsavtal med ekonomiska föreningen.	2021-01-13
- Uppgift från Nordea om slutfinansiering	2020-11-25
- Registreringsbevis Dykaren ek för	2021-01-13
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2020-11-23
- A- och översiktsritningar	år 2018
- Garanti avseende slutlig kostnad.	2021-01-11
- Garanti avseende slutlig belåning.	2021-01-11
- Statusrapport om projektet med bilder	2020-12-17
- Mäklarutlåtande om marknadsvärde	2019-06-04
- Beslut om bygglov	2019-04-24
- Taxeringsvärdeberäkningar	år 2019
- Föreningsstadgar.	2019-05-29
- Beställningsprotokoll intygsgivning.	2019-05-08
- Beslut att ta emot förskott	2019-07-09
- Fastighetsdatautdrag.	2020-11-20

Göteborg 2021-01-20



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-01-15 för **Bostadsrättsföreningen Dykaren Rindö** (769636-4855) i Vaxholms 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 fastighet har inte besökts, men jag har tagit del av bilder, så ett besök hade inte bidragit till ärendet.

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

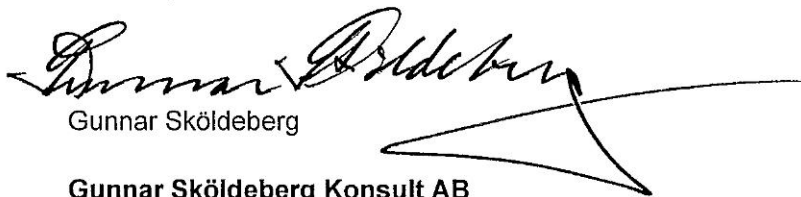
Intyget avser en preliminär anskaffningskostnad. Slutlig anskaffningskostnad kommer att redovisas på en extra föreningsstämma.

Mot bakgrund av uttalande från mäklare om marknadssituationen, och att mer än 90 % av lägenheterna är sålda, bedömer vi att lägenheterna kommer att kunna upplåtas till de priser som anges i planen. Exploatören har dessutom förbundits sig att lösa in osålda lägenheter.

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 2021-01-20



Gunnar Sköldeberg

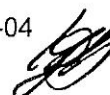
Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kalkylens bedömande:

▪	Uppdragsbeställning	Brf Dykaren Rindö	2019-05-08
▪	Föreningsstadgar	Brf, stämma	2019-05-23
▪	Registreringsbevis, brf	Bolagsverket	2020-11-22
▪	Registreringsbevis, ek. fören.	Bolagsverket	2021-01-13
▪	Tillstånd att ta emot förskott	Bolagsverket	2019-07-09

▪ Utökad fastighetsrapport	Bisnode / Info Torg	2020-11-20
▪ Prospekt	Magnusson Nyproduktion	2019
▪ Nyttjanderättsavtal	Brf / Vaxholm kv *****	2021-01-13
▪ Bygglov	Vaxholm Stad	2019-04-24
▪ Ansökan om bygglov	Bastiljen Rindö 1 ek. fören.	2018-05-21
▪ Ritningar med kartor, hyreshus	Kanozi Arkitekter	2018-05-09
▪ Ritningar med kartor, småhus	Kanozi Arkitekter	2018-12-21
▪ Taxeringsvärdesberäkning****	Skatteverkets hemsida	2019-06-05
▪ Taxeringsvärdesberäkning*****	Skatteverkets hemsida	2019-05-28
▪ Avtal, projekt	Brf / Tornstaden Projektutv.*	2019-05-13
▪ Andelsöverlåtelseavtal	Brf / Tornstaden Projektutv.*	2021-01-15
▪ Entreprenadkontrakt (ABT-06)	ByggnadsAB Tornstaden****	2019-08-16
▪ Garantiutfästelse, osålda läg.**	Tornstaden Projektutveck***	2021-01-11
▪ Garantiutfästelse, lån / kostnad	Tornstaden Projektutveck***	2021-01-11
▪ Årsredovisning år 2018	AB Tornstaden, stämma	2019-04-30
▪ Låneoffert, mejl	Nordea	2020-11-25
▪ Sålda lägenheter, mejl	Advokatfirman Wählin	2021-01-14
▪ Mäklarintyg	Magnusson Nyproduktion AB	2019-06-04



- 1* Projektutveckling Holding AB, Tornstaden Invest AB och FastighetsAB Tornstaden
- 2* lägenheter
- 3* Projektutveckling Holding AB och AB Tornstaden
- 4* Öst / Vaxholm kv Dykaren Ekonomisk Förening
- 5* hyreshus
- 6* småhus
- 7* Dykaren Ekonomisk Förening