KÄRNA 6

Bersa

Ekonomisk plan

Registrerades av Bolagsverket
2026-02-12 11:40
R46651/26

BOSTADS
MAKARNA

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Kärna Berså

Kungälv 2026-01-16

Upprättad med biträde av
Rickard Rydahl
Bostadsmakarna AB
Östra Kanalgatan 10
652 20 Karlstad
Tel 0730 - 350 300
rickard@bostadsmakarna.se

EKONOMISK PLAN

Denna Ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. **Allmänna förutsättningar**
2. **Beskrivning av fastigheten**
3. **Kostnader för föreningens fastighetsförvärv**
4. **Finansieringsplan**
5. **Beräkning av föreningens årliga kostnader**
6. **Beräkning av föreningens årliga intäkter**
7. **Redovisning av bostadslägenheterna**
8. **Ekonomisk prognos**
9. **Känslighetsanalys**
10. **Nyckeltal**
11. **Särskilda förhållanden**

Parametrar

Bilagor:

A. **Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

B. **Underhållsplan över 50 år**

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Kärna Berså. Styrelsen har sitt säte i Kungälv.

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens registreringsdatum är 2025-11-21.

Föreningen har bildats i syfte att köpa fastigheten Kungälv Kärna 67:71 när de nyproducerade bostadslägenheterna är färdigbyggda. Fastigheten innehåller totalt 21 bostadsrättslägenheter i fem huskroppar med vardera två våningar. Upplåtelse av och inflyttning i bostadsrättslägenheterna planeras ske med start under kvartal 3, 2026.
Byggnaderna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Beräkningar av Bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari 2026.

Ansökan om bygglov beviljades 2025-04-04.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten till ett marknadsvärde om 108 345 000 kr enligt följande:

Fastigheten kommer att förvärvas genom förvärv andelarna i Bersåfloden Ekonomisk förening (Org nr 769638-8763). Fastigheten kommer därefter att överföras till bostadsrättsföreningen genom fusion.

Totalentreprenören Bygglogik Entreprenad AB, org nr 556716-7910, lämnar 5 års garanti för totalentreprenaden enligt ABT 06.

Säljaren står för samtliga kostnader för lagfart, föreningsbildning, intygsgivning och arvode till mäklare för försäljning av bostadsrätterna enligt överlåtelseavtalets utformning. Detta inkluderar även eventuellt tillkommande skattekonsekvenser för föreningen i samband med fusionen.

Föreningen kommer att teckna en insatsgarantiförsäkring samt ansöka om tillstånd för upplåtelse av bostadsrätt hos Bolagsverket, innan upplåtelse av bostadsrätter kan ske.

Föreningen kommer skattemässigt att klassificeras som en äkta förening (privatbostadsföretag) när bostadsrätterna har blivit upplåtna.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna Ekonomiska plans upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.
Bostadsrättsföreningen kommer att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten, med det s k bostadsrättstillägget kollektivt upphandlat för alla lägenheter, samt en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för byggnadernas yttre underhåll och de boende ansvarar för det inre underhållet.
Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaderna delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som varierar mellan 10 och 100 år.
Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till 62 år.
Byggnadernas bokförda värde förväntas initialt uppgå till 97 532 386 kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna är inte satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till underhållsfond.
Enligt nya krav från Boverket behöver föreningens lån amorteras under den beräknade avskrivningstiden, ca 62 år. Amorteringen uppgår under prognosperioden (20 år) till 0,5% per år och behöver därför höjas efter år 20 till 2,14%.

Under ombildningen har föreningen postadress:
c/o Tapajos
Vasaplatsen 1
441 26 Göteborg

✔ Signerat 2026-01-23 20:37:15 UTC

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kungälv Kärna 67:71	
Adress	Snödroppevägen 11-33 och Kärnavägen 9 B-K, 442 70 Kärna	
Kommun, län	Kungälvs kommun, Västra Götalands län	
Fastighetens areal	5 387 m²	* se notering nedan
Lägenheter varav bostäder	2 495 m²	21 st
Lokaler	0 m²	
Total area	2 495 m²	(enligt uppgift från säljaren)
Byggnadernas utformning	Fem stycken huskroppar med vardera två våningar	
Byggnadsår	2026	
Värdeår	2026	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan Akt: 1482-P2020/5	
Taxeringsvärde	39 991 000 SEK varav markvärde 3 991 000 SEK (Prel. beräkning)	
Typkod	220 (Efter omtaxering från 310, tomtmark)	
Försäkringar	Fullvärde	

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Ja
Gårdshus	Ja, cykel- och trädgårdsförråd
Soputrymmen	Separata kärlskåp på gården för sopsortering

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Nej
Vind	Nej
TV & Bredband	Fiber
Servitut	Inga kända
Gemensamhetsanläggning	KUNGÄLV KÄRNA GA:3 (Vägar, Grönområden)

* En fastighetsreglering är initierad, där en yta om 815 kvm kommer att avstyckas från fastigheten Kungälv Kärna 67:71 och istället tilldelas grannfastigheten Kungälv Kärna 67:115.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Papp
Fönster	3-glas, karmar & bågar av trä
Trapphus	Nej
Balkonger	Nej, uteplatser
Hiss	Nej
Uppvärmning	Värmepump, frånluftsdriven (Kostnad för värme ingår ej i månadsavgiften)
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning
Elanslutning	Anslutning till elnät. Enskilda abonnemang till varje lägenhet
VA-anslutning	Kommunalt

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	*Golv*	*Väggar*	*Tak*
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat
Rum	Parkett	Målat	Målat
Kök	Parkett	Målat	Målat
Badrum	Klinker	Kakel	Målat

Utrustning i kök	Köksinredning med högskåp, köks-ö, diskbänk, bänkskiva, spishäll med inbyggd fläkt, kombinationsugn (ugn/micro), diskmaskin samt kyl/frys
Utrustning i badrum	Handfatskommod, WC-stol, duschplats med duschväggar Tvättmaskin & Torktumlare, skåp och bänkskiva i tvättdel
Förrådsutrymmen	Separata lägenhetsförråd intill lägenhetens uteplats på baksidan
Parkeringsplats	En egen p-plats till resp lgh, intill lägenhetens ingång

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Bostadsrättsföreningen Kärna Berså köper fastigheten Kungälv Kärna 67:71 för en beräknad summa om 108 345 000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheterna fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2 BTA)
Fastighet + andelar i Ekonomisk förening	108 345 000	43 428
Lagfartskostnad *	0	
Pantbrevskostnader *	0	
Kassa + Renoveringsfond	50 000	
Föreningsbildning *	0	
Moms föreningsbildning *	0	
Bankkostnader vid tillträde*	0	
Totalt	**108 395 000**	

* Betalas av säljaren

✔ Signerat 2026-01-23 20:37:15 UTC

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från kreditgivare.
Befintliga pantbrev uppgår till 24 500 000 kronor.

Källa	Belopp (kr)	Ränta* (%)	Ränta (kr)	Amortering* (kr)	Bindn.tid (år)
Lån 1	8 170 000	3,10%	253 270	40 850	3 mån
Lån 2	8 170 000	3,35%	273 695	40 850	3 år
Lån 3	8 160 000	3,60%	293 760	40 800	5 år
Summa lån	24 500 000	3,35%	820 725	122 500	
Övrig kredit	0	0,00%	0	0	
Upplåtelseavgifter	0				
Insatser **	83 895 000				
Totalt	108 395 000		820 725	122 500	

* Föreningslånen amorteras initialt med 0,5 % årligen. Enligt Boverkets nya regler ska den totala amorteringstiden motsvara avskrivningstiden, som i föreningens fall är ca 62 år. Amorteringtakten kommer därför att behöva höjas i framtiden.

** Trivebo Garanti AB, med org nr 559398-6978, garanterar att köpa alla eventuellt osålda bostadsrätter på tillträdesdagen till de villkor som anges i denna Ekonomiska plan.

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader inklusive amortering redovisas i nedanstående tabell.

Driftskostnader

Föreningens årliga drifts- och underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med andra moderna bostadsrättsföreningars drifts- och underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 84 kr/kvm (yta) och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsavgiften avser år 2026 och uppgår till 0 kr per enhet (lgh) och år de första 15 åren. *

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre underhållsfond skall göras enligt föreningens stadgar. Den ekonomiska planen visar föreningens likviditet.

Avskrivningar

Föreningen kommer att göra avskrivningar utifrån en komponentansats där byggnaden delas upp i komponenter med olika avskrivningstider som kan variera mellan 10 och 150 år. Den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till ca 62 år. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Kostnadsslag	**(kr)**	**(kr/m2)**
Kapitalkostnader och amortering (se föregående sida)	**943 225**	**378**
Drifts- och underhållskostnader, inkl moms:	**(kr)**	**(kr/m2)**
Löpande underhåll	20 000	8
Ekonomisk förvaltning, revisor	50 000	20
Försäkring, fullvärde inkl brf-tillägg och styrelseansvar	37 000	15
Fastighetsskötsel/snöröjning	30 000	12
Renhållning	56 000	22
Värme**	0	0
Vatten/avlopp***	0	0
Fastighetsel	7 000	3
Övrigt	10 000	4
DoU delsumma	**210 000**	**84**
Skatter och Yttre fond mm	**(kr)**	**(kr/m2)**
Fastighetsskatt (* Skattebefriad i 15 år)	0	0
Fastighetsavgift (* Skattebefriad i 15 år)	0	0
Yttre fond, 30 kr/kvm	74 844	30
Tomträttsavgäld	0	0
DoU totalt	**284 844**	**114**
Totalkostnad	**1 228 069**	**492**

* Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter (dvs värdeår 2012 och senare) får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

** Varje lägenhet har egen uppvärming i form av egen värmepump med eget ansvar för drift & underhåll.
Den genomsnittliga uppvärmningskostnaden beräknas vara 650-2000 kr/mån per lägenhet på årsbasis, men kan variera mycket p g a hushållets vanor.

*** Varje hushåll har eget VA-abonnemang

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till yttre underhållsfond finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas viktade andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas viktade andelstal. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m2)
Årsavgifter	1 228 069	492
Hyresintäkter	0	0
Övriga intäkter	0	0
Totalt	**1 228 069**	**492**

7. Redovisning av bostadslägenheterna

De i bostadsrättsföreningen ingående bostadslägenheterna är 21 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt är 0 stycken till antalet. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen nedan.

Lgh nr	Adress	Antal rum	Yta* (ca) (m2)	Vikt	Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. avg. (kr)	Total insats (kr)	Årsavg BRF** (kr)	Årsavg BRF** (kr/mån)
1	Snödroppevägen 17	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
2	Snödroppevägen 15	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 950 000	0	**3 950 000**	58 479	**4 873**
3	Snödroppevägen 13	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 950 000	0	**3 950 000**	58 479	**4 873**
4	Snödroppevägen 11	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
5	Snödroppevägen 19	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
6	Snödroppevägen 21	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 025 000	0	**4 025 000**	58 479	**4 873**
7	Snödroppevägen 23	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 025 000	0	**4 025 000**	58 479	**4 873**
8	Snödroppevägen 25	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
9	Snödroppevägen 27	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
10	Snödroppevägen 29	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 945 000	0	**3 945 000**	58 479	**4 873**
11	Snödroppevägen 31	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 995 000	0	**3 995 000**	58 479	**4 873**
12	Snödroppevägen 33	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 025 000	0	**4 025 000**	58 479	**4 873**
13	Kärnavägen 9 K	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
14	Kärnavägen 9 J	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 895 000	0	**3 895 000**	58 479	**4 873**
15	Kärnavägen 9 H	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 895 000	0	**3 895 000**	58 479	**4 873**
16	Kärnavägen 9 G	5 rok	118,8	1,000	4,76%	4 095 000	0	**4 095 000**	58 479	**4 873**
17	Kärnavägen 9 F	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 995 000	0	**3 995 000**	58 479	**4 873**
18	Kärnavägen 9 E	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 845 000	0	**3 845 000**	58 479	**4 873**
19	Kärnavägen 9 D	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 845 000	0	**3 845 000**	58 479	**4 873**
20	Kärnavägen 9 C	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 845 000	0	**3 845 000**	58 479	**4 873**
21	Kärnavägen 9 B	5 rok	118,8	1,000	4,76%	3 995 000	0	**3 995 000**	58 479	**4 873**
Totalt lgh			2494,8	1,000	100,00%	83 895 000	0	83 895 000	1 228 069	102 339

Övriga intäkter:

Lokaler	0	m^2	0 kr/mån	0 kr/år
Garage	0	st	0 kr/mån	0 kr/år
P-platser ***	21	st	0 kr/mån	0 kr/år
TOTALT	**2 495**	**m^2**	**Hyresintäkter, totalt:**	**0** kr/år

* Med yta avses BOA

** Årsavgifterna inkluderar ej kostnader för uppvärmning och V/A.

*** Föreningen har dessutom 6 st gästparkeringar och 2 st HCP-platser

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrätts-föreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 10 och år 20, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 10**	**År 20**
Årtal	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2035**	**2045**
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter								
Årsavgifter	1 228 069	1 252 630	1 277 683	1 303 237	1 329 301	1 355 887	1 467 656	1 789 065
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 228 069	1 252 630	1 277 683	1 303 237	1 329 301	1 355 887	1 467 656	1 789 065
Drift/underhållskostnader								
Drift/underhåll	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	250 969	305 930
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	198 855
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	74 844	76 341	77 868	79 425	81 014	82 634	89 446	109 034
Summa	284 844	290 541	296 352	302 279	308 324	314 491	340 415	613 819
Kapitalkostnader								
Låneräntor	820 725	816 621	812 518	808 414	804 311	800 207	783 792	742 756
Amortering	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500
Summa	943 225	939 121	935 018	930 914	926 811	922 707	906 292	865 256
Årsresultat	0	22 968	46 314	70 044	94 167	118 690	220 949	309 990
Ingående fond	50 000							
Ackumulerat förvaltn.netto	0	72 968	119 282	189 325	283 492	402 182	1 130 464	4 684 220
Ackumulerad yttre fond	0	74 844	151 185	229 053	308 478	389 491	730 075	1 709 479
Likviditet	**50 000**	**147 812**	**270 467**	**418 378**	**591 970**	**791 673**	**1 860 539**	**6 393 699**
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Resultat före avskrivningar	0	22 968	46 314	70 044	94 167	118 690	220 949	309 990
Avskrivning med 1,6% (prel)*	1 560 518	1 560 518	1 560 518	1 560 518	1 560 518	1 560 518	1 560 518	1 560 518
varav amorteras	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500
varav avsätts t yttre fond	74 844	76 341	77 868	79 425	81 014	82 634	89 446	109 034
varav årets resultat	0	22 968	46 314	70 044	94 167	118 690	220 949	309 990
Resultat efter avskrivning	-1 363 174	-1 338 709	-1 313 837	-1 288 549	-1 262 838	-1 236 695	-1 127 624	-1 018 995

* Föreningen tillämpar komponentavskrivning (även kallad K3) och den genomsnittliga avskrivningstiden förväntas uppgå till ca 62 år, vilket innebär en avskrivning med ca 1,6% årligen.

✔ Signerat 2026-01-23 20:37:15 UTC

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 492 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den nuvarande räntan skulle stiga med 1 procentenhet från angiven räntenivå (snitträntan på de tre lånen).

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den nuvarande räntan skulle stiga med 2 procentenheter från angiven räntenivå (snitträntan på de tre lånen).

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värme-kostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 6 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2 (BOA)	ökning
p 1 Dagens avgiftsnivå	492 (snitt)	0,00%
p 2 Angiven ränta + 1 %-enhet	98	19,95%
p 3 Angiven ränta + 2 %-enheter	196	39,90%
p 4 El, vatten och värme +25%	1	0,14%
p 5 Hyresintäkt - 30%	0	0,00%
p 6 Ökad belåning 10% av basvärde	50	10,09%

Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift- och underhållskostnader samt hyresintäkter.
Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 10 och 20, vid en inflationstakt på 3% respektive 4%.

Inflations prognos (kr/m2)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Inflation	**3%**	**3%**	**3%**	**3%**	**3%**	**3%**	**3%**	**3%**
Drift och underhåll	87	89	92	95	98	101	110	148
Övriga kostnader	31	32	33	34	35	36	39	53
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	507	522	538	554	571	588	642	863
Inflation	**4%**	**4%**	**4%**	**4%**	**4%**	**4%**	**4%**	**4%**
Drift och underhåll	88	91	95	98	102	107	120	177
Övriga kostnader	31	32	34	35	36	38	43	63
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgift per BOA	512	532	554	576	599	623	701	1 037

✔ Signerat 2026-01-23 20:37:15 UTC

Känslighetsanalys II

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyresrätter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga ombildas, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsyta ombildas till bostadsrätt osv. Uteblivna insatser antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Skulder, år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader, år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	24 500 000	22,60%	820 750	-
90%	32 889 500	30,34%	1 101 798	25,51%
80%	41 279 000	38,08%	1 382 847	40,65%
70%	49 668 500	45,82%	1 663 895	50,67%
60%	58 058 000	53,56%	1 944 943	57,80%
50%	66 447 500	61,30%	2 225 991	63,13%
40%	74 837 000	69,04%	2 507 040	67,26%
30%	83 226 500	76,78%	2 788 088	70,56%
20%	91 616 000	84,52%	3 069 136	73,26%
10%	100 005 500	92,26%	3 350 184	75,50%

Beräkningsförutsättningar
- uteblivna insatser lånefinansieras
- oförändrad viktad låneränta
- Kostnader avser brutto, dvs före hyresintäkter mm

10. Nyckeltal

Nedan redovisas olika nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt anvisningar från Boverkets författningssamling BFS 2017:7 EKKO 1.

Anskaffningskostnad (kr/kvm)	**(yta)**
Köpeskilling	43 428 (BOA+LOA)
Lagfart	0 (BOA+LOA)
Pantbrev	0 (BOA+LOA)
Föreningsbildning (ink moms)	0 (BOA+LOA)

Finansiella nyckeltal (kr/kvm)	**(yta)**
Föreningsbelåning	9 820 (BOA+LOA)
Insatser i genomsnitt	33 628 (BOA)
Förhållande lån/insats	22,6% (lån av total)
Amorteringstakt	0,5%
Amortering	49 (BOA+LOA)
Räntekostnad	329 (BOA+LOA)

Drift och underhåll (kr/kvm)	**(yta)**
Driftskostnader	84 (BOA+LOA)
Driftskostnader inkl skatt o yttre fond	114 (BOA+LOA)
Total drifts- och kapitalkostnader	492 (BOA+LOA)
Ingående renoveringsfond	20 (BOA+LOA)
Avsättning till yttre fond	30 (BOA+LOA)
Egen kostnad för uppvärmning, beräknad	70-90 (BOA)

Resultatprognos (kr/kvm)	**(yta)**
Månadsavgift per BOA	492 (BOA)
Hyresintäkter från lokaler per BOA	0 (BOA)
Hyresintäkter totalt per BOA	0 (BOA)
Avskrivningar, 1,6% (prel.)	626 (BOA+LOA)

Kassaflödesprognos (kr/kvm)	**(yta)**	**(yta)**
	år 1	*år 11*
Summa intäkter	492 (BOA+LOA)	600 (BOA+LOA)
Summa utgifter (inkl amortering)	492 (BOA+LOA)	501 (BOA+LOA)
Summa kassaflöde	20 (BOA+LOA)	881 (BOA+LOA)

Uppskattade övriga kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i månadsavgiften	
Varmvatten	ca 50-95 (kr/kvm och år)
Hushållsel	ca 80-210 (kr/kvm och år)
TV/Bredband	ca 250-900 (kr/mån)
Hemförsäkring	ca 300-600 (kr/mån)

Ovanstående siffror är uppskattade och kan variera kraftigt beroende på hushållets storlek, konsumtionsmönster och vanor, tecknade avtal, villkor och ev rabatter, det vid tidpunkten rådande el- och energipriset samt försäkringsbelopp mm. Antaget elpris enligt ovan är 1,5 kr/kWh.

✔ Signerat 2026-01-23 20:37:15 UTC Oneflow ID 13281448 Sida 14 / 23

11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

3. De i denna Ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, ytuppgifter och intäkter mm hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar. Angivna ytuppgifter för lägenheter och lokaler är cirkauppgifter baserade på av säljaren angiven information.

4. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt, om inte detta tillägg upphandlats kollektivt av föreningen.

5. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.

6. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

7. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Datum enligt våra digitala signaturer nedan:

Annika Herlufsén, ordf

Camilla Darholm

Felicia Kristiansson

Linda Ögren

Parametrar

Generella

Årtal för värdeberäkningar	2026
Lagfartskostnad %	1,5%
Fastighetsavgift/lgh (kr/år)	- *
Yttre fond (kr/(BOA+LOA))	30
Pantbrevskostnad %	2,0%
Tingsrättskostnad lagfart (kr)	825
Tingsrättskostn. pantbrev (kr)	375

* Taxerad som småhusenheter

Fastigheterna

Befintliga pantbrev	24 500 000	(vid tillträde)
Antal lägenheter	21	
Taxeringsvärde (kr)	39 991 000	(beräknat)

Vid bolagsförvärv
Lagfartskostnad beräknas
på bokfört värde: (säljaren betalar avgiften)

Taxeringsvärde mark i % av totalen	9,98%	
Taxeringsvärde fastighet i % av totalen	90,02%	
Bokfört värde till grund för avskrivningar	97 532 386	(baserat på % av taxv. fastighet)

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2045
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter												
Årsavgifter	1 228 069	1 252 630	1 277 683	1 303 237	1 329 301	1 355 887	1 383 005	1 410 665	1 438 879	1 467 656	1 497 009	1 789 065
Hyresintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	1 228 069	1 252 630	1 277 683	1 303 237	1 329 301	1 355 887	1 383 005	1 410 665	1 438 879	1 467 656	1 497 009	1 789 065
Drifts- och underhållskostnader												
Drift och underhåll	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 989	305 930
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198 855
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	74 844	76 341	77 868	79 425	81 014	82 634	84 287	85 972	87 692	89 446	91 234	109 034
Summa	284 844	290 541	296 352	302 279	308 324	314 491	320 781	327 196	333 740	340 415	347 223	613 819
Kapitalkostnader												
Låneräntor	820 725	816 621	812 518	808 414	804 311	800 207	796 103	792 000	787 896	783 792	779 689	742 756
Amortering	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500	122 500
Summa	943 225	939 121	935 018	930 914	926 811	922 707	918 603	914 500	910 396	906 292	902 189	865 256
Årsresultat	0	22 968	46 314	70 044	94 167	118 690	143 621	168 969	194 742	220 949	247 597	309 990
Ingående fond	50 000											
Ackumulerat förvaltningsnetto	0	72 968	119 282	189 325	283 492	402 182	545 803	714 772	909 515	1 130 464	1 378 061	4 684 220
Ackumulerad yttre fond	0	74 844	151 185	229 053	308 478	389 491	472 125	556 412	642 384	730 075	819 521	1 709 479
Likviditet	**50 000**	**147 812**	**270 467**	**418 378**	**591 970**	**791 673**	**1 017 928**	**1 271 184**	**1 551 899**	**1 860 539**	**2 197 582**	**6 393 699**
Bedömd avgiftshöjning	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2045
Lån 1	8 170 000	8 129 150	8 088 300	8 047 450	8 006 600	7 965 750	7 924 900	7 884 050	7 843 200	7 802 350	7 761 500	7 393 850
Amortering	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850
Ränta	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%
Räntekostnad	253 270	252 004	250 737	249 471	248 205	246 938	245 672	244 406	243 139	241 873	240 607	229 209
Lån 2	8 170 000	8 129 150	8 088 300	8 047 450	8 006 600	7 965 750	7 924 900	7 884 050	7 843 200	7 802 350	7 761 500	7 393 850
Amortering	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850	40 850
Ränta	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%	3,35%
Räntekostnad	273 695	272 327	270 958	269 590	268 221	266 853	265 484	264 116	262 747	261 379	260 010	247 694
Lån 3	8 160 000	8 119 200	8 078 400	8 037 600	7 996 800	7 956 000	7 915 200	7 874 400	7 833 600	7 792 800	7 752 000	7 384 800
Amortering	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800	40 800
Ränta	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%	3,60%
Räntekostnad	293 760	292 291	290 822	289 354	287 885	286 416	284 947	283 478	282 010	280 541	279 072	265 853

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Kärna Berså med organisationsnummer 769643-4534 och får härmed avge följande intyg. Den ekonomiska planen ska ligga till grund för föreningsstämmans beslut om förvärv av fastigheten från nuvarande fastighetsägare. Föreningens anskaffningskostnad avser den beräknade kostnaden.

De faktiska uppgifter som lämnats i den ekonomiska planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De ekonomiska beräkningar som är gjorda är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgåtts. Mot bakgrund av att vi under vår granskning har haft tillgång till goda underlag har ett platsbesök inte ansetts erforderligt i samband med intygsgivningen.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna över tid ska täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättningar och amorteringar. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

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 bedömningen av föreningens verksamhet, får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2026, den dag som framgår av vår digitala signatur.

Marcus Gyllenhammar

Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

[Detta intyg undertecknas med digital underskrift.]

Bilaga 1 – Vid granskningen tillgängliga handlingar:

- Registreringsbevis, 769643-4534, 2025-11-21.
- Föreningens stadgar, registrerade av Bolagsverket 2025-11-21.
- Utkast Andelsöverlåtelseavtal mellan Tapajos Utveckling Holding 1 AB, Tapajos Utveckling Holding 2 AB samt Trivebo Holding AB och Brf Kärna Berså avseende andelarna i Bersåfloden ekonomisk förening.
- Totalentreprenadkontrakt (ABT06) mellan Kärna Berså Ekonomisk Förening och Bygglogik Entreprenad AB, 2025-02-06.
- Beräkning taxeringsvärde, Skatteverkets beräkningstjänst, odaterat.
- Bygglovsbeslut, Kungälvs kommun, 2025-04-04.
- Bygglovshandlingar, Kärna Berså, 2025-05-21.
- Ränteoffert, SoliFast Finansiering KB, 2026-01-15.
- Garantiutfästelse till Brf Kärna Berså utställd av Bersåfloden Ekonomisk Förening, Trivebo Garanti AB samt Trivebo AB, 2025-12-17.
- Utdrag fastighetsregistret, Kungälv Kärna 67:71, 2025-12-15.
- Beräkning avskrivning, 2026-01-15.
- Bilder och försäljningsmaterial, odaterat.

Underhållsplan Brf Kärna Berså

Underhållsplan och fastighet
Underhållsplan framtagen: 2025-12-01
Startår underhållsplan: 2026
Byggnadsår: 2026
Areor: 2 499 kvm Boa

Allmänna förutsättningar:
Årlig indexering: 2%
Samtliga kostnader anges inklusive moms.
År för tidigare åtgärd uppskattas om historik saknas.

Komponent	Åtgärd	Tidigare åtgärd	Interval l (år)	Nästa åtgärd	Antal	Enhet	Pris/enhet	Kostnad åtgärd
Utvändigt								
Tak huvudbyggnader	*Omläggning papptak*	2026	30	2056	1680	m2	665 kr	1 117 200 kr
Fasad huvudbyggnad	*Målning*	2026	10	2036	2300	m2	300 kr	690 000 kr
Fasad huvudbyggnad	*Byte*	2026	50	2076	2300	m2	2 500 kr	5 750 000 kr
Fönster	*Byte*	2026	50	2076	183	st	16 300 kr	2 982 900 kr
Altandörrar	*Byte*	2026	30	2056	21	st	16 300 kr	342 300 kr
Skärmtak entré	*Omläggning*	2026	80	2106	21	st	20 000 kr	420 000 kr
Hängrännor/stuprör	*Byte*	2026	40	2066	485	m	500 kr	242 500 kr
Entrédörrar	*Byte*	2026	40	2066	21	st	17 000 kr	357 000 kr
VVS								
Avloppsstammar	*Byte/relining*	2026	80	2106	21	st	100 000 kr	2 100 000 kr
Vattenstammar	*Byte*	2026	80	2106	21	st	150 000 kr	3 150 000 kr
Dörrar								
Ytterdörrar	*Byte*	2026		2026	21	st	15 000 kr	315 000 kr
Förrådsdörrar	*Byte*	2026		2026	0	st		- kr
Belysning								
Allmän utebelysning	*Byte armaturer*	2026	20	2046	11	st	10 000 kr	110 000 kr
Komplementbyggnader								
Cykelförråd	*Renovering*	2026	30	2056	1	st	250 000 kr	250 000 kr
Tak komplementbyggnader (miljöhus/förråd/cykelrum)	*Omläggning papplak*	2026	30	2056	13,5	m2	665 kr	8 978 kr
Fasad gårdsbyggnad	*Målning*	2026	10	2036	113	m2	300 kr	33 900 kr
Fasad gårdsbyggnad	*Byte*	2026	50	2076	113	m2	2 500 kr	282 500 kr
Förrådsdörrar	*Byte*	2026	30	2056	24	st	12 000 kr	288 000 kr
Mark och utemiljö				0				
Asfaltyta	Omläggning	2026	30	2059	625	st	300 kr	187 500 kr
Totalt								**18 627 778 kr**

✔ Signerat 2026-01-23 20:37:15 UTC Oneflow ID 13281448 Sida 21 / 23

Deltagare

EXITPARTNER 556844-1306 Sverige

ANNIKA HERLUFSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-21 12:30:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNIKA HERLUFSÉN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196604297140

Annika Herlufsén
annika@trivebo.se
19660429-7140

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.52.152

FELICIA KRISTIANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-22 07:24:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Felicia Magdalena Kristiansson
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199302224986

Felicia Kristiansson
felicia@trivebo.se
19930222-4986

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 77.218.225.101

CAMILLA DARHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-22 07:30:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: CAMILLA DARHOLM
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197902175061

Camilla Darholm
camilla@tapajos.se
19790217-5061

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.150.60.18

LINDA ÖGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-23 10:49:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA ÖGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198907275542

Linda Ögren
linda@tapajos.se
19890727-5542

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.242.191

KENT AHRLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-23 16:32:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Hugo Tommy Ahrling
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194307314551

Kent Ahrling
kent@ahrling.se
19430731-4551

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.67.197

MARCUS GYLLENHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-01-23 20:37:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS KARL PETER GYLLENHAMMAR
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198611077432

Marcus Gyllenhammar
marcus@gyllenhammarna.com
19861107-7432

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.151.108

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2026-01-08	3.5.3.4	10215/2025

Niklas Jonsson
niklas@trivebo.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Marcus Gyllenhammar, Gyllenhammarna Stockholm AB, och Kent Ahrling, Ahrling Fastighetsekonomi AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Kärna Berså, organisationsnummer 769643-4534.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kärna Berså har ansökt om godkännande av intygsgivarna Marcus Gyllenhammar och Kent Ahrling som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare.

Fastställd: dnr 3009/2024

Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
   a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
   b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Marcus Gyllenhammar och Kent Ahrling har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan

anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Kärna Berså om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har jurist Johan Kjellberg beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Johan Kjellberg
jurist

Hans Lindgren
utredare