



Konsekvensutredning BFS 2025:2

– Boverkets föreskrifter och allmänna råd
om ekonomiska planer, kostnadskalkyler,
intygsgivare och intygsgivning

Titel: Konsekvensutredning BFS 2025:2 – Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning
Utgivare: Boverket, maj 2025
Processnummer: 3.2.1
Diarienummer: 7970/2023

Sammanfattning

Boverket föreslår föreskrifter och nya allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

Föreskrifterna meddelas med stöd av 7 §, 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket bostadsrättsförordningen (1991:630) samt 6 § och 7 § tredje stycket förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1 Författningsförslag.....	5
2 Inledning.....	14
2.1 Läsanvisningar	14
2.2 Förkortningar	14
2.3 Beskrivning av problemet.....	15
2.4 Vad som ska uppnås.....	15
2.5 Alternativa lösningar.....	15
2.5.1 Nollalternativ	16
2.5.2 Upphäva Boverkets nuvarande allmänna råd.....	16
2.5.3 Huvudalternativ.....	16
2.6 Vilka som berörs av förslaget.....	16
2.7 Kostnadmässiga och andra konsekvenser	16
2.8 Arbetsmetod	17
2.9 Remissinstansernas synpunkter	17
2.9.1 Om Boverkets bemyndigande	17
2.9.2 Övriga synpunkter	19
2.10 Om författningskommentarer	20
3 Rättsliga förutsättningar	21
3.1 Boverkets bemyndigande.....	21
3.2 Anmälan av tekniska regler	21
3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet.....	21
3.4 Regeringens medgivande	21
4 Bakgrund	22
5 Ikraftträdande och informationsinsatser	23
5.1 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	23
5.2 Informationsinsatser.....	23
6 Konsekvenser	24
6.1 Företag	24
6.1.1 Hur företag berörs	24
6.1.2 Vilka företag som berörs.....	24
6.1.3 Tidsåtgång och administrativa kostnader för företag	26
6.1.4 Andra kostnader och förändringar för företag	26
6.1.5 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas	27
6.1.6 Annan påverkan på företag	27
6.1.7 Särskilda hänsyn till små företag	27
6.2 Staten, regioner och kommuner.....	27
6.3 Europeiska unionen	27
6.4 Miljö och klimat.....	27
6.5 Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö.....	27
6.6 Social hållbarhet.....	27
6.7 Konsultation i frågor som rör det samiska folket.....	28
6.8 Utvärdering.....	28
7 Författningskommentar	29

1 Författningsförslag

Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Boverket föreskriver följande med stöd av 7 §, 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket bostadsrättsförordningen (1991:630) samt 6 § och 7 § tredje stycket förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

1 kap. Innehåll

1 § Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning i följande författningar

1. bostadsrättslagen (1991:614),
2. bostadsrättsförordningen (1991:630),
3. lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, och
4. förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelser om fastighet i denna författning ska även tillämpas i fråga om byggnad som är lös egendom.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i denna författning. De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text.

2 § I denna författning finns följande kapitel

1. innehåll (1 kap.),
2. ekonomisk plan (2 kap.),
3. ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar (3 kap.),
4. förenklad ekonomisk plan vid omregistrering av bostadsföreningar (4 kap.),
5. kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar (5 kap.),
6. behörighetskrav för intygsgivare (6 kap.), och
7. intygsgivning och intygets utformning (7 kap.).

3 § Termer och begrepp i denna författning används i samma betydelse som i ovan nämnda författningar.

2 kap. Ekonomisk plan

Tidpunkt för när den ekonomiska planen ska upprättas

1 § En ekonomisk plan ska upprättas vid en tidpunkt då uppgifterna som lämnas i planen är tillräckligt underbyggda.

Det ska framgå av den ekonomiska planen när i processen den har upprättats.

Beskrivning av fastigheten

Föreningens hus

2 § Beskrivningen av föreningens hus ska innehålla följande uppgifter

1. antal våningar och om det finns källare och/eller vind,
2. grundläggning och bärande konstruktioner,
3. material i och utförande av fasader, tak, balkonger, fönster och ytterdörrar,

4. antalet och placeringen av trappor, hissar och loftgångar,
5. värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution,
6. system för ventilation, vatten, avlopp och el, och
7. byggnadsår eller beräknat byggnadsår.

Allmänt råd

Har större ändringar och/eller renoveringar gjorts bör ombyggnadsår anges.

Gemensamma utrymmen

3 § Det ska framgå vilka utrymmen som är gemensamma.

Verksamhet i lokaler

4 § För alla lokaler oavsett upplåtelseform ska pågående verksamhet och/eller planerat upplåtelseändamål anges.

Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera

5 § Om fastigheten ingår eller avses ingå i en gemensamhetsanläggning ska förvaltningen av anläggningen, ändamålet med anläggningen och fastighetens andel av driftkostnaderna för anläggningen framgå. Är fastighetens andel ännu inte känd ska uppgiften anges som preliminär.

Övriga kända åtaganden eller inskränkningar samt rättigheter ska anges.

Försäkringar

6 § Uppgift om fastighetens försäkringar enligt 2 § 7 bostadsrättsförordningen (1991:630) respektive 2 § 6 förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt ska innehålla uppgift om föreningens försäkringar, vad dessa avser och försäkringsgivare.

Allmänt råd

Det bör framgå hur entreprenörerna är försäkrade med uppgift om försäkringsgivare och omfattningen av respektive försäkring.

Taxeringsvärde

7 § Fastighetens taxeringsvärde ska anges. Är huset under uppförande anges i stället beräknat slutligt taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet ska delas upp på mark och byggnader och på bostäder och lokaler.

Teknisk underhållsplan

8 § Den tekniska underhållsplanen enligt 3 kap. 1 a § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614), som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov, ska vara komponentuppdelad.

Den tekniska underhållsplanen ska omfatta alla föreningens byggnader och mark.

I den tekniska underhållsplanen ska kommande åtgärder anges, med uppgift om när de beräknas utföras och vad kostnaderna för dem beräknas till. Den enskilda byggnadens egenskaper ska styra hur den tekniska underhållsplanen utformas.

Vid ombildning ska det besiktningsprotokoll som avses i 9 kap. 20 § bostadsrättslagen användas som underlag.

Allmänt råd

Den tekniska underhållsplanen bör vara mer detaljerad och specifik ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger.

Avsättning till underhåll

9 § Grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus enligt 9 kap. 5 § 7 bostadsrättslagen (1991:614) ska framgå av den ekonomiska planen.

Det ska framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och hur underhållet ska finansieras.

Lov och tillstånd

10 § Det ska anges vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens mark, byggnader och verksamhet.

De lov och tillstånd som föreningen har ansökt om eller beviljats ska anges med uppgift om vilken myndighet som beslutat, beslutsdatum och om beslutet vunnit laga kraft.

Utgiften för att anskaffa föreningens fastighet, tomträtt eller arrende

Redovisning av utgifter

11 § Samtliga kända eller beräknade utgifter för föreningens förvärv av fastigheten, tomträtt eller arrende ska framgå, till exempel

- köpeskilling,
- pantbrev,
- lagfart,
- fastighetsbildning, och
- entreprenadkostnader.

Vid ombildning ska beräknade utgifter för åtgärder som behöver utföras på grund av besiktningsanmärkningar redovisas under en egen post.

Om tilläggsköpeskilling kan tillkomma ska det tydligt framgå och beskrivas.

Beskrivning av de avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet

12 § Samtliga avtal som ligger till grund för utgifterna för föreningens förvärv av fastigheten ska anges med uppgift om parter och de väsentliga avtalsvillkoren.

Vid tomträtt och arrende ska de väsentliga avtalsvillkoren framgå, till exempel avgälds- eller avgiftsperiod, avgifternas storlek och när avtalet löper ut.

För entreprenadavtal ska entreprenadformen framgå, det vill säga hur ansvaret för entreprenaden fördelas mellan föreningen och entreprenörerna. Garantier och entreprenörens ansvar för att avhjälpa fel under och efter garantitiden ska beskrivas.

13 § Tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, tomträtt eller arrende ska beskrivas. Har föreningen förvärvat en fastighet genom paketering ska förfarandet för detta beskrivas.

Latent skatteskuld

14 § Om en latent skatteskuld uppkommer till följd av tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet ska den framgå.

Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningen

15 § Utgiften för förvärvet ska endast anges som slutlig om den är känd.

Om ett nytt hus uppförs ska slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte anses som känd förrän entreprenaden är färdigställd.

Om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Boverket enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen att upplåta lägenheter med bostadsrätt ska det framgå av planen.

Kostnader och intäkter

Beskrivning av kostnader och intäkter

16 § Föreningens alla kända och beräknade kostnader och intäkter samt ut- och inbetalningar ska beskrivas. Det ska framgå om indexreglering är avtalad.

De antaganden eller faktiska uppgifter som uppgifterna baseras på ska beskrivas.

Allmänt råd

Om föreningen är skattskyldig bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet redovisas exklusive moms.

Avskrivningar

17 § Planenliga avskrivningar ska ske enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554).

Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget.

Föreningens driftskostnader

18 § Föreningens faktiska och beräknade driftskostnader ska redovisas tydligt som delposter.

Kostnader för det inre underhållet av befintliga hyresrätter ska anges särskilt.

Om det vid beräkning av driftskostnaderna förutsätts att medlemmarna ska utföra vissa uppgifter ska detta redovisas.

Driftskostnader som föreningens medlemmar ska svara för

19 § Grunden för sådana driftskostnader som medlemmarna i bostadsrättsföreningar eller i kooperativa hyresrättsföreningar ska svara för själva ska anges.

Kostnad för gemensamhetsanläggning

20 § Kostnader för gemensamhetsanläggningar ska framgå.

Skatter och avgifter

21 § Det ska framgå om en bostadsrättsförening är eller bedöms bli ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag. Om föreningen inte är och inte heller bedöms bli ett privatbostadsföretag ska underlag för skattemässiga värdeminskningssavdrag framgå.

Tomträtt och arrende

22 § Avgäldsperiod för tomträtt och avgiftsperiod för arrende ska framgå.

Externa intäkter

23 § Externa intäkter, till exempel från uthyrning av parkeringsplatser och garage, ska anges med uppgifter om belopp, avtalstid och andra väsentliga avtalsvillkor. Om uppgifterna är uppskattade ska detta anges samt vad bedömningen grundar sig på.

Finansieringsplan

Föreningens lån

24 § Om föreningens lån är amorteringsfria de första åren ska det anges när amortering planeras ske och med vilket belopp.

Amorteringstiden ska inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

Det ska anges vilka avgifter eller andra kostnader ett lån är förenat med eller kommer att bli förenat med och hur avgifterna eller kostnaderna kan komma att variera över tid.

Allmänt råd

Finansieringsplanen bör utgå från att föreningen kan amortera från och med år ett.

Finansieringsplanen bör baseras på en låneränta, även om kostnader för lånet utgår i andra former än ränta.

Differentierade insatser med mera och separata andelstal

25 § Insatser, upplåtelseavgifter och upplåtelseinsatser som är differentierade liksom separata andelstal för drift och kapital ska förklaras.

Kapitaltillskott genom insatsökning

26 § Om kapitaltillskott genom insatsökning är en förutsättning för föreningens verksamhet ska detta anges.

Årsavgift eller hyra

27 § För var och en av lägenheterna ska anges årsavgift eller hyra, inklusive eventuell förekomst av del av årsavgift eller hyra som baseras på enhetsmätning eller som debiteras på annan grund.

Mätning av lägenhetens area

28 § Det ska anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts.

Vid ombildning ska anges om uppgifterna om lägenheternas area utgår från tidigare hyresavtal eller om det har gjorts en ny mätning.

Nyckeltal

29 § Den ekonomiska planen ska innehålla nyckeltal per boarea (BOA) och lokalarea (LOA). Nyckeltalen ska visa följande:

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
2. Insatser och upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
3. Årsavgift eller hyra per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
4. Årsavgifternas eller hyornas andel i procent av totala rörelseintäkter.
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
10. Intäkter, exklusive årsavgifter eller hyra från medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).

11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).

Ekonomisk prognos

Antaganden om ränta och inflation

30 § Antaganden om ränta och inflation i den ekonomiska prognosen ska inte understiga Riksbankens prognos om ränteläget för de år sådana finns. Har föreningen ingått avtal om ränta ska planens ekonomiska prognos baseras som lägst på räntesatsen i avtalet under de år som avtalet omfattar.

Allmänt råd

Räntan kan sättas enligt en låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns ingen offert kan räntan sättas till den bundna räntan för prognosperioden.

Årsavgifter och hyra

31 § Grunderna för hur medlemmarnas årsavgifter i bostadsrättsföreningar eller hyresintäkterna från medlemmarna i kooperativa hyresrättsföreningar har beräknats ska anges.

Uppgift om kända förändringar

32 § Om fastighetsskatt och fastighetsavgift inte utfaller under prognosperioden ska den ekonomiska prognosen redovisa när skyldigheten att betala skatten eller avgiften infaller och beräknat belopp.

Om tomträttsavgäld eller arrendeavgift inte utfaller eller utgår med reducerat belopp under prognosperioden ska den ekonomiska prognosen redovisa när skyldigheten infaller och beräknat belopp.

Uppgift om andra kända förändringar som infaller under eller efter prognosperioden ska anges.

K-regelverk

33 § Det ska framgå vilket K-regelverk föreningen valt och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

Kassaflöde

34 § För bedömning av föreningens betalningsförmåga vid olika tidpunkter under de sex första samt tionde och tjugonde verksamhetsåren ska en prognos av kassaflödet göras.

Uppgift om ackumulerat kassaflöde under prognosperioden ska framgå.

Kassaflödesanalysen ska utformas enligt samma principer som gäller enligt 2 kap. 1 § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1554).

Löpande penningvärde

35 § Prognosen ska redovisas i löpande penningvärde.

Känslighetsanalys

36 § Antaganden om ränta i känslighetsanalysen ska inte understiga den räntesats som angetts i den ekonomiska planens prognos.

Känslighetsanalysen ska visa den beräknade årsavgiften till bostadsrättsföreningar eller medlemmarnas hyra till kooperativa hyresrättsföreningar vid

1. olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge, och
2. olika räntenivåer och oförändrat inflationsläge.

Analysen ska alltid baseras på en räntenivå som överstiger noll procent även om aktuellt ränteläge är noll procent eller negativt.

Anslutningsgrader vid ombildning

37 § Vid ombildning ska den ekonomiska planen innehålla information om hur föreningens ekonomi förändras vid olika anslutningsgrader. Det ska också framgå hur uteblivna insatser finansieras vid lägre anslutningsgrad än den beräknade.

Allmänt råd

Uteblivna insatser bör antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

3 kap. Ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar

1 § Vid bedömningen av om det inträffat något av väsentlig betydelse för en bostadsrättsförenings verksamhet enligt 3 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) ska en jämförelse göras mellan verkliga förhållanden och den senast registrerade ekonomiska planen.

4 kap. Förenklad ekonomisk plan vid omregistrering av bostadsföreningar

1 § Om en uppgift i en förenklad ekonomisk plan enligt 4 § lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar är preliminär ska detta tydligt anges. Även en preliminär uppgift ska vara ekonomiskt hållbar.

Allmänt råd

Föreningens årsredovisning kan utgöra underlag för en förenklad ekonomisk plan.

5 kap. Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar

1 § En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) ska innehålla de uppgifter som följer av 2 kap. i denna författning i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna.

En kostnadskalkyl ska innehålla samma uppgifter som en ekonomisk plan vad gäller finansieringsplanen och beräkningen av löpande kostnader och intäkter. Driftskostnader kan däremot anges mer översiktligt.

Allmänt råd

Utgångspunkten bör vara att uppgifterna i kalkylen inte behöver ändras väsentligt när den ekonomiska planen upprättas. Väsentliga avvikelser mellan kostnadskalkyl och uppgifter i den ekonomiska planen bör förklaras i den ekonomiska planen.

Uppgifter om planförhållanden bör beskrivas i kalkylen.

6 kap. Behörighetskrav för intygsgivare

Behörighetskrav

Utbildning i fastighetsrätt

1 § Sökanden ska visa att han eller hon har nödvändig utbildning i fastighetsrätt som omfattar grundläggande kunskaper om:

1. bostadsrätter respektive kooperativa hyresrätter,
2. köp, tomträtt, hyra samt arrende av fastigheter,
3. överlåtelse och upplåtelse av fastigheter,
4. fastighetsbildning och fastighetsindelning,
5. samfälligheter,

6. servitut,
7. plan- och byggbestämmelser, och
8. verkan av skyddsbestämmelser för natur- och riksintresseområden enligt miljöbalken.

Utbildning i företags- eller fastighetsekonomi

2 § Sökanden ska också visa att han eller hon har nödvändig utbildning i företags- eller fastighetsekonomi som omfattar:

1. allmänna ekonomiska samband, till exempel jämvikt och prisbildning på marknader,
2. kapital- och kreditmarknaden samt räntebildning och inflation,
3. ekonomisk kalkylering inklusive investeringsbedömning och livscykelbedömningar, och
4. bokföring, och
5. redovisning, inklusive räkenskaps- och kassaflödesanalys.

Kunskaper om byggverksamhet och förvaltning av fastigheter

3 § Sökande ska visa att han eller hon har nödvändiga kunskaper om:

1. byggverksamhet, inklusive entreprenadjuridik och byggteknik, och
2. ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter.

Ansökan om behörighet

4 § Ansökan om behörighet ska göras på blankett som Boverket har fastställt.

Till ansökan ska bifogas följande handlingar:

1. styrkt meritförteckning,
2. kopior av relevanta betyg och anställningsintyg,
3. skriftliga referenser med angivande av adress och telefonnummer, och
4. intyg från försäkringsbolag som visar att sökanden omfattas av en sådan försäkring som framgår av 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630) respektive 8 a § förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

Förlängd behörighet

5 § Ansökan om förlängd behörighet ska göras på blankett som Boverket har fastställt.

7 kap. Intygsgivning och intygets utformning

Opartiskhet och oberoende

1 § Intygsgivarna ska inte ingå uppdragsavtal eller andra avtal som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet och oberoende.

Platsbesök

2 § Intygsgivarna ska ta ställning till om ett platsbesök kan antas tillföra något av betydelse för deras granskning.

Handlingar

3 § Intygsgivare ska granska de avtal, lov, tillstånd och andra handlingar som är relevanta för att kunna bedöma

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) är uppfyllda,
2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga, samt

3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Allmänt råd

Om uppgifterna i planen eller i övriga tillgängliga handlingar framstår som tvivelaktiga eller motsägelsefulla, bör intygsgivaren på eget initiativ närmare undersöka saken, bland annat genom att be om klargöranden och eventuellt kompletterande handlingar.

Intygsgivares bedömning

4 § Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen är hållbar ska intyget innehålla de uppgifter som anges i 5 och 6 §§. Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen inte är hållbar ska intygsgivaren inte intyga den ekonomiska planens eller kostnadskalkylens hållbarhet.

Intygets formella innehåll

5 § Av intyget ska framgå föreningens firma och organisationsnummer.

Intyget undertecknas av intygsgivaren och ska innehålla namnförtydligande och vilket datum intyget undertecknades.

Vid uppräknigen av de handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren, vilka ska anges enligt 3 kap. 2 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) och enligt 4 kap. 3 § andra stycket lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska anges vad handlingarna avser, när de är daterade, eventuella parter och i förekommande fall beslutande myndighet. Om underlag inhämtats muntligen ska uppräknigen kompletteras med intygsgivares anteckningar om innehåll, vem som lämnat uppgifterna och när så skedde.

Vad intyget ska visa

6 § Intyget ska, utöver vad som framgår av 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) och 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt visa följande.

1. Om det är en slutlig kostnad eller en beräknad kostnad som bedömts.
2. Att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.
3. Om intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen. Om platsbesök inte gjorts ska anledningen till det anges.

-
1. Denna författning träder i kraft den 1 januari 2026.
 2. Genom författningen upphör Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare att gälla.
 3. Äldre bestämmelser får dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 januari 2026.

2 Inledning

Denna konsekvensutredning redovisar Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning. Konsekvensutredningen beskriver författningsförslaget, vad Boverket har utrett samt konsekvenserna av förslaget.

2.1 Läsanvisningar

När föreskrifter tas fram och ändras finns det krav på vad som måste redovisas i en konsekvensutredning. Denna konsekvensutredning innehåller därför beskrivningar och svar som särskilt regleras i 6–11 §§ förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Konsekvensutredningen innehåller också andra överväganden utifrån vad som regleras i exempelvis förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

I kapitel 1 presenteras författningsförslaget.

I kapitel 2 redovisas läsanvisningar, problemet, vad som ska uppnås, alternativa lösningar, vilka som berörs av förslaget, konsekvenser, arbetsmetod och information om författningskommentarerna.

I kapitel 3 redovisas de rättsliga förutsättningarna.

I kapitel 4 redovisas bakgrunden till författningsförslaget.

I kapitel 5 presenteras ikraftträdande och informationsinsatser.

I kapitel 6 redovisas en utredning om vilka konsekvenser förslaget får på företag, offentliga organ samt i förhållande till Europeiska unionen och det nordiska samarbetet. Vidare vilka konsekvenser förslaget innebär för övriga aktörer och grupper i samhället samt på olika miljöer.

I kapitel 7 presenteras författningskommentarerna.

2.2 Förkortningar

BRF	Bostadsrättsförordningen (1991:630)
BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
FKOOP	Förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt
LKOOP	Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

2.3 Beskrivning av problemet

Boverket får enligt 7 §, 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket BRF (1991:630) samt 6 § och 7 § tredje stycket FKOOP meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning. Boverket ser ett behov av att precisera bestämmelserna om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivare och intygsgivning.

Boverket har meddelat allmänna råd genom Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare. Ett allmänt råd anger hur någon kan eller bör göra för att uppfylla en bindande regel i lag, förordning eller föreskrift. Ett allmänt råd är en rekommendation och är inte bindande. Boverket bedömer att bindande föreskrifter kommer att leda till en mer rättssäker och enhetlig tillämpning av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning, vilket kommer att gagna intygsgivarna, föreningarna, planförfattarna och den som förvärvar en bostadsrätt eller en kooperativ hyresrätt.

2.4 Vad som ska uppnås

Genom att med föreskrifter och allmänna råd precisera bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning kan

- större jämförbarhet mellan olika kostnadskalkyler och ekonomiska planer uppnås,
- kostnadskalkyler och ekonomiska planer göras mer lättillgängliga för köpare av bostadsrätter och kooperativa hyresrätter, och
- intygsgivarnas uppgifter preciseras.

Det övergripande målet är att öka transparensen på marknaden för att köpare av bostadsrätter och kooperativa hyresrätter ska få ett bättre beslutsunderlag.

Boverket föreslår också att Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare upphävs. De allmänna råden föreslås dock att få tillämpas på sådana kostnadskalkyler och ekonomiska planer som intygats före den 1 januari 2026.

2.5 Alternativa lösningar

Boverket har utrett nedanstående alternativ till förslaget.

2.5.1 Nollalternativ

Nollalternativet är att inte införa några föreskrifter och nya allmänna råd, vilket innebär att Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare fortsätter att vara i kraft.

Ett allmänt råd anger hur någon kan eller bör göra för att uppfylla en bindande regel i lag, förordning eller föreskrift. Ett allmänt råd är en rekommendation där en metod eller lösning presenteras. Om man väljer att inte göra på det sätt som anges i det allmänna rådet ska man kunna visa att de bindande reglerna ändå uppfylls. Föreskrifter är däremot bindande. Boverket anser att det behövs bindande föreskrifter i vissa delar som rör ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning. De allmänna råden är dessutom inte uppdaterade i förhållande till de förändringar som skett i BRL, LKOOOP, BRF och FKOOP.

2.5.2 Upphäva Boverkets nuvarande allmänna råd

Ett alternativ är att upphäva Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnads kalkyler. Detta innebär att det inte finns någon precisering till reglerna i respektive lag och förordning. Detta anses inte vara något bra alternativ.

2.5.3 Huvudalternativ

Huvudalternativet är att Boverket beslutar föreskrifter och nya allmänna råd om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning. Detta förslag är det som bäst bedöms åstadkomma vad som anförs i avsnitt 2.4.

2.6 Vilka som berörs av förslaget

De som i första hand berörs av förslaget är bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar, författare av ekonomiska planer och kostnads kalkyler samt intygsgivare. Indirekt berörs även bland andra köpare av bostadsrätter och kooperativa hyresrätter.

2.7 Kostnads mässiga och andra konsekvenser

Föreskrifterna och de allmänna råden bedöms få vissa kostnads mässiga konsekvenser. I vissa delar kan föreskrifterna och de allmänna råden innebära merarbete. Merkostnader och merarbete bedöms dock vägas upp av de fördelar som föreskrifterna och de allmänna råden medför genom att de preciserar

regleringen kring ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

2.8 Arbetsmetod

Boverket tog under början av 2024 fram ett första utkast till föreskrifter och allmänna råd. Boverket underställde under perioden den 20 mars–19 april 2024 utkastet till en extern referensgrupp bestående av 14 personer. Bland dessa fanns intygsgivare för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar, företrädare för bostadsutvecklingsbolag, expert inom revision av bostadsrätter, expert från bank om privatpersoners ekonomi och jurist med expertkompetens om bostadsrätter.

Efter bearbetning av referensgruppens synpunkter skickades ett förslag till konsekvensutredning över förslag till föreskrifter och allmänna råd på en allmän remiss under tiden den 7 oktober 2024–31 januari 2025. Boverket fick in ett 50-tal remissvar som Boverket på olika sätt tagit hänsyn till i detta dokument. Övergripande synpunkter redogörs för nedan. Andra synpunkter som berört författningstekniska delar har i relevanta delar arbetats in i författningsförslag och författningskommentarer.

2.9 Remissinstansernas synpunkter

2.9.1 Om Boverkets bemyndigande

Några remissinstanser anser att Boverket behöver analysera om Boverket har bemyndigande för vissa av föreskrifterna, eller om några av föreskrifterna går utöver vad Boverket får föreskriva om.

Förvaltningsrätten i Växjö har anfört följande. Den föreslagna regleringen tillför på flera punkter nya eller utökade krav i förhållande till vad som framgår av de överordnade författningarna. Exempelvis föreskrivs att underhållsplanen ska vara komponentuppdelad (2 kap. 8 § i remissunderlaget) samt att den ekonomiska planen ska innehålla vissa nyckeltal (2 kap. 30 § i remissunderlaget). Vidare införs ett lämplighetskrav avseende intygsgivare som saknas i den överordnade regleringen (6 kap. 4 § i remissunderlaget). Det framstår i någon mån som ofrånkomligt att författningen tillför vissa utfyllande regler. De exempel som nämnts skulle dock kunna uppfattas som att innehålla väsentliga nya krav på den ekonomiska planen eller intygsgivarna. Det är därför angeläget att i det fortsatta arbetet genomföra en fördjupad analys av om samtliga delar av förslaget ryms inom Boverkets bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter.

Fastighetsägarna har anfört följande. Boverket anger i förslaget att de nya föreskrifterna utgör verkställighetsföreskrifter till BRF och FKOOOP. Föreskrifterna utgör i Fastighetsägarnas mening i många fall utfyllande bestämmelser i materiellt hänseende. Fastighetsägarna vill i detta sammanhang påminna om att verkställighetsbestämmelser i första hand avser föreskrifter av rent administrativ karaktär och endast i viss utsträckning kan avse föreskrifter som i materiellt hänseende fyller ut en lag. I dessa fall ska föreskriften inte tillföra lagen något väsentligt nytt. Det kan sättas i fråga om inte vissa av föreskrifterna faktiskt tillför något väsentligt nytt. Flera av föreskrifterna rör regler av civilrättslig karaktär. Det gäller till exempel reglerna om ekonomisk plan. Särskilt på det civilrättsliga området är utrymmet för utfyllande verkställighetsföreskrifter mycket litet (se till exempel prop. 1976/77:123 s. 358, 372). Fastighetsägarna vill därför särskilt peka på vikten av att Boverket gör en noggrann analys av om den normgivningsrätt som följer av förordningarna samt bakomliggande lagar faktisk ger utrymme för de föreskrifter som införs. Det är av vikt för en rättssäker tillämpning att föreskrifterna blir fullt ut bindande.

Besqab har anfört följande. Boverket anger i förslaget att de nya föreskrifterna utgör verkställighetsföreskrifter till BRF och FKOOOP. Vi upplever att de nya föreskrifterna i visst hänseende sträcker sig utanför bakomliggande lagar. Det vore därför önskvärt att Boverket gjorde ytterligare analyser kring detta.

2.9.1.1 Boverkets bedömning

Boverket får enligt 7 §, 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket bostadsrättsförordningen (1991:630) samt 6 § och 7 § tredje stycket förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivare och intygsgivning.

Enligt 8 kap. 7 § första stycket 2 regeringsformen får regeringen meddela föreskrifter som inte enligt grundlag ska meddelas av riksdagen. Denna befogenhet får enligt 11 § delegeras till myndighet under regeringen.

I förarbetena till regeringsformen (prop. 1973:90 s. 211) uttalas att med föreskrifter om verkställighet av lag bör i första hand förstås tillämpningsföreskrifter av rent administrativ karaktär. I viss utsträckning torde det emellertid vara ofrånkomligt att tillåta också materiellt utfyllande regler. En förutsättning är då att regleringen inte tillförs något väsentligt nytt genom föreskrifterna. Något som kan upplevas som ett nytt åliggande för enskilda eller ett nytt ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden får inte beslutas i form av verkställighetsföreskrifter (se HFD 2014 ref. 81 och där angivna rättsfall).

I författningskommentarerna nedan (kapitel 7) har Boverket angett vilka bestämmelser i BRL, LKOOOP, BRF och FKOOOP som respektive bestämmelse i

den föreslagna författningen är verkställighetsföreskrift till. Boverket bedömer att de föreslagna reglerna inte innehåller nya krav som går utöver vad som regleras i lag eller förordning. Boverket anser att genom införandet av de föreslagna reglerna preciseras vad som ska framgå av en ekonomisk plan och kostnads kalkyl samt preciseras vad som förväntas av intygsgivarna och intygsgivningen. Därigenom förenklas arbetet för såväl planförfattare som intygsgivare, samtidigt som den ekonomiska planen eller kostnads kalkylen blir ett bättre beslutsunderlag för presumtiva lägenhetsköpare.

Angående 2 kap. 8 § i författningsförslaget framgår det av prop. 2021/22:171 s. 47 att den tekniska underhållsplanen, som krävs enligt 3 kap. 1 a § andra stycket BRL, ska vara komponentuppdelad. Med hänsyn till den tyngd som uttalanden i förarbeten har vid lagtolkning anser Boverket att föreskriften inte tillför något väsentligen nytt.

Angående nyckeltalen i 2 kap. 29 § anser Boverket inte att det tillförts något materiellt nytt krav. Enligt 3 kap. 1 a § BRL och 4 kap. 2 a § LKOOP ska den ekonomiska planen innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet på kort och lång sikt. Boverket anser att nyckeltalen är en precisering som blir en förenkling för planförfattare, intygsgivare och köpare av bostadsrätt och kooperativ hyresrätt då det regleras och standardiseras vilken information som ska presenteras.

Angående 6 kap. 4 § remissförslaget instämmer Boverket i de synpunkter som framförts och stryker förslaget. Boverket anser att sådan reglering bör införas, men att Boverket inte kan införa det som föreskrifter, utan det behöver införas i lag.

Vidare har Boverket strukit 2 kap. 4 § i remissförslaget, som gällde krav på enskilda bostäder och lokaler, då Boverket anser att även det förslaget gick utöver vad Boverket har möjlighet att föreskriva.

2.9.2 Övriga synpunkter

Det har framförts synpunkter på att vissa delar av förslaget bör utvecklas, till exempel vad som avses med ”tillräckligt underbyggda” i 2 kap. 1 § i remissförslaget. Det har även framförts från olika håll att vissa föreslagna bestämmelser varit väl detaljerade.

2.9.2.1 Boverkets bedömning

Boverket har full förståelse för att det önskas klarhet i alla detaljer avseende författningen. Boverket vill dock anföra att det finns begränsningar för hur detaljerad en författning kan vara. Viss vägledning hör mer naturligt hemma på annan plats, till exempel i Boverkets handbok om ekonomiska planer, där det

är möjligt att utveckla resonemangen och exemplifiera och illustrera på ett sätt som inte är möjligt i författningen.

Boverket har i vissa fall justerat eller strukit bestämmelser som varit onödigt detaljerade, samt omformulerat vissa bestämmelser i remissunderlaget som kritiserats för att vara otydliga.

2.10 Om författningskommentarer

För att kunna tillämpa och fullt ut förstå innebörden i en författning räcker det inte alltid med att enbart läsa författningen. Det finns olika metoder och tekniker för att tolka författningar. Om en författning är oklar eller om tillämparen av någon annan anledning vill veta syftet med en viss bestämmelse brukar ledning i första hand sökas i förarbetena.

I denna konsekvensutredning har Boverket formulerat författningskommentarer till författningsförslagen. Därigenom kan författningskommentarerna användas som stöd för tillämpningen, rättsliga prövningar och liknande.

3 Rättsliga förutsättningar

Detta kapitel beskriver bland annat vilken beslutanderätt Boverket har för sitt förslag som särskilt regleras i 11 § förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

3.1 Boverkets bemyndigande

Boverket får enligt 7 §, 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket bostadsrättsförordningen (1991:630) samt 6 § och 7 § tredje stycket förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivare och intygsgivning.

3.2 Anmälan av tekniska regler

Boverket gör bedömningen att författningsförslaget inte innehåller sådana tekniska regler som avses i 2 § förordningen (1994:2029) om tekniska regler och bedömer därför att något informationsförfarande enligt denna förordning inte behöver genomföras.

3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet

Föreskriftsförslaget innehåller regler som berör tillträde till eller utövande av tjänsteverksamhet. Boverket bedömer därför att föreskrifterna kommer att behöva anmälas enligt EU:s tjänstedirektiv¹ och 2 § förordningen (2009:1078) om tjänster på den inre marknaden. Föreskriftsförslaget kommer att anmälas till Kommerskollegium för vidare anmälan till Europeiska kommissionen.

Denna anmälningsprocedur krävs för tekniska föreskrifter och är till för att bevaka den fria rörligheten av varor på EU:s inre marknad.

3.4 Regeringens medgivande

Boverket gör bedömningen att förslaget till ändringar i föreskrifterna inte medför sådana väsentliga effekter på kostnader för staten, kommuner eller regioner att medgivande krävs av regeringen enligt 14 § förordningen om konsekvensutredningar.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden.

4 Bakgrund

Bestämmelserna om den ekonomiska planen och kostnadskalkylen syftar till att förhindra tillkomsten av osunda bostadsprojekt. Intygsgivarna, som får behörighet av Boverket, är enligt bestämmelserna de enda utomstående som är ålagda att göra en saklig granskning av planen respektive kalkylen då registreringsmyndighetens, Bolagsverket, granskning endast är formell.

5 Ikraftträdande och informationsinsatser

Enligt 7 § 4 förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar ska det göras en bedömning av om särskild hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av specifika informationsinsatser.

5.1 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Föreskrifterna och de allmänna råden föreslås träda i kraft den 1 januari 2026. Samtidigt föreslås att Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler ska upphöra.

Boverket anser att Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare bör få tillämpas på en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 januari 2026.

5.2 Informationsinsatser

Det finns behov av informationsinsatser. Information kommer att publiceras på Boverkets webbplats. På Boverkets webbplats finns en handbok som heter Ekonomiska planer – en handbok. I denna kommer information om föreskrifterna och de allmänna råden att finnas. Där planerar Boverket att publicera informationstexter och exempel med anknytning till föreskrifterna och de allmänna råden.

6 Konsekvenser

Detta kapitel beskriver de konsekvenser som Boverkets förslag får. Förslaget lägger större vikt vid att förbättra informationsåtkomsten för presumtiva bostadsrättsköpare och kooperativa hyresrättsköpare genom standardiserade format och tydligare redovisning av nyckeltal. Fokus ligger på att säkerställa att föreskrifterna är genomförbara både vid nyproduktion och ombildning till bostadsrätter och kooperativa hyresrätter.

6.1 Företag

6.1.1 Hur företag berörs

Boverkets förslag innebär förändringar för företag som utvecklar bostadsrätter och kooperativa hyresrätter samt för konsulter som arbetar med ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

De företag som berörs av Boverkets förslag inkluderar bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar, bostadsutvecklingsföretag och konsulter inom ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

Bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar kan möta ökade krav på dokumentation och redovisning, vilket kan innebära behov av extern konsultation eller utbildning av styrelsemedlemmar.

Standardiseringen av ekonomiska planer kan underlätta för företag att uppfylla krav, men ställer samtidigt högre krav på intygsgivarnas utbildning och kompetens, vilket kan påverka mindre aktörer negativt. Fastighetsägarna framhåller att intygsgivning är central för att säkerställa konsumentens trygghet vid köp av bostadsrätt i nybildade föreningar. Byggföretagen menar att krav på specifik utbildning bör ersättas med krav på kompetens, oavsett om den erhållits genom utbildning eller arbetslivserfarenhet. Detta skulle säkerställa tillgången till kvalificerade intygsgivare.

Förslaget kan innebära att mindre företag får svårare att konkurrera om intygsgivningsuppdrag.

6.1.2 Vilka företag som berörs

De primärt berörda grupperna är bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar, bostadsutvecklingsföretag och konsultföretag inom ekonomiska planer. Enligt SCB fanns det 29 793 aktiva bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar i Sverige 2022. År 2022 förvärvsarbetade 8 248 personer inom bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar. Av

dessas var 3 215 kvinnor och 5 033 var män. Medelantalet heltidsanställda under 2022 var 6 070.

Även bostadsutvecklingsföretag och konsultföretag påverkas av de nya kraven. Det kan finnas särskilt behov av stöd till mindre aktörer, som riskerar att få svårare att konkurrera på grund av ökade krav på dokumentation och intygsgivning. Tabellen nedan visar potentiellt antal berörda företag och deras storlek 2024 inom bostadsutveckling och inom konsultverksamhet. Konsultverksamhet avseende företagsorganisation inkluderar rådgivning och tjänster relaterade till företagsledning och affärsstrategi.

Tabell. Antal bostadsutvecklingsbolag och konsulter som potentiellt påverkas av kraven. Fördelning utifrån storleksklasser mätt som antal anställda i företaget. Källa: SCB:s företagsregister. SNI 2007: 41.100, 70.220, 71.121 och 71.129.

Antal och storleksklass 2024	0	1–9	10–49	50–499	500+	Summa
Utvecklare av byggprojekt	821	174	22	3	0	1 020
Konsultbyråer avseende företagsorganisation	53 106	19 714	881	136	3	73 840
Tekniska konsultbyråer inom bygg- och anläggningsteknik	8 787	5 208	392	53	7	14 447
Övriga tekniska konsultbyråer	1 963	729	75	18	2	2 787
Summa	64 677	25 825	1 370	210	12	92 094

Förutom bostadsutvecklare berörs uppskattningsvis flera hundra konsultföretag som arbetar med ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Många av dessa företag är småföretag med färre än tio anställda.

6.1.3 Tidsåtgång och administrativa kostnader för företag

Boverket bedömer att standardiseringen av ekonomiska planer kan minska den administrativa bördan över tid, men att övergången till bindande regler kan kräva initiala anpassningar för de berörda företagen. Byggföretagen föreslår att detaljnivån minskas i vissa föreskrifter och att delar av vad den ekonomiska planen ska innehålla flyttas till allmänna råd, exempelvis kring inredning, gemensamhetsanläggningar och försäkringar. Byggföretagen stödjer Boverkets ambitioner men betonar behovet av praktiskt genomförbara regler som inte skapar onödigt byråkrati. Riksbyggen föreslår att tekniska underhållsplaner endast bifogas som en sammanfattning för att minska byråkratin. Boverket har i det slutliga förslaget tagit hänsyn till att det framförts att vissa föreslagna bestämmelser varit väl detaljerade.

Wåhlin Advokater noterar att övergången från allmänna råd till bindande föreskrifter leder till mer omfattande granskning, vilket kommer att öka kostnaderna för intygsgivning.

6.1.4 Andra kostnader och förändringar för företag

Förslaget kan medföra indirekta kostnader kopplade till utbildning och certifiering av intygsgivare. Intygsgivare behöver enligt förslaget utbildning inom fastighetsrätt, ekonomi och byggteknik. Boverket uppskattar utbildningskostnaderna till cirka 25 000 SEK per person, medan investeringar i dataprogram kan ligga mellan 50 000–100 000 SEK per företag.

Swedbank föreslår att Boverket ska ansvara för att utse intygsgivare till respektive förening i stället för att låta föreningen välja själv. Detta skulle minska risken för beroendeförhållanden mellan byggherrar och intygsgivare samt säkerställa rotation mellan byggherrar och att intygsgivare inte blir beroende av uppdrag från en enskild byggherre. Swedbank hänvisar till liknande reglering inom andra områden, såsom Finansinspektionens hantering av oberoende granskare för säkerställda obligationer.

Byggföretagen föreslår att kravet på koppling mellan amorteringstid och byggnadskomponenters livslängd tas bort eller justeras för att undvika negativa effekter på byggandet. Kravet kan exempelvis leda till att nya innovativa material väljs bort till förmån för material med längre teknisk livslängd. Förslaget missgynnar även byggnader som till övervägande del byggs i trä. Skanska menar att kravet på amorteringstakt kopplad till byggkomponenternas livslängd är problematiskt och kan leda till orimligt höga amorteringar för vissa projekt med kortare livslängd på byggkomponenter. Detta kan påverka prissättningen på lägenheterna negativt. Riksbyggen föreslår en mer flexibel hantering av amorteringskrav. Om banken medgivit en längre amorteringstakt, bör det betraktas som en godkänd amorteringstakt.

6.1.5 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas

Reglerna måste vara balanserade så att de inte hämmar nyproduktion eller missgynnar mindre aktörer. Standardiseringen kan gynna större aktörer som har resurser att snabbt anpassa sig till nya krav. Mindre företag riskerar däremot att få svårare att konkurrera, särskilt om de saknar utbildning och certifiering eller digital infrastruktur.

6.1.6 Annan påverkan på företag

På lång sikt kan föreskrifterna bidra till ökad rättssäkerhet och minskade tvister kring ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Samtidigt kan högre inträdeskostnader i form av bindande föreskrifter påverka nya aktörer negativt.

6.1.7 Särskilda hänsyn till små företag

Tidigare erfarenheter av regelförändringar visar att mindre aktörer kan få svårare att konkurrera om de saknar resurser för att snabbt anpassa sig till nya krav. För att mildra sådana effekter kan stödåtgärder införas som är speciellt anpassade för små företag. De nya reglerna kommer att göra att det finns behov av informationsinsatser. Information om föreskrifterna kommer att publiceras på Boverkets webbplats, i Boverkets handbok om ekonomiska planer.

6.2 Staten, regioner och kommuner

Staten, regionerna eller kommunerna bedöms inte påverkas av förslaget.

6.3 Europeiska unionen

Förslaget bedöms inte gå utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

6.4 Miljö och klimat

Förslaget bedöms inte påverka miljön eller klimatet.

6.5 Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö

Förslaget bedöms inte påverka arkitektur eller gestaltad livsmiljö.

6.6 Social hållbarhet

Förslaget bedöms inte påverka social hållbarhet.

6.7 Konsultation i frågor som rör det samiska folket

Förslaget bedöms inte påverka det samiska folket.

6.8 Utvärdering

Boverket föreslår att en utvärdering av föreskrifterna görs tidigast fem år efter att dessa trätt i kraft.

7 Författningskommentar

Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Boverket föreskriver följande med stöd av 7 §, 8 § andra stycket och 9 § tredje stycket bostadsrättsförordningen (1991:630) samt 6 § och 7 § tredje stycket förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

1 kap. Innehåll

1 § Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning i följande författningar

1. bostadsrättslagen (1991:614),
2. bostadsrättsförordningen (1991:630),
3. lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, och
4. förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelser om fastighet i denna författning ska även tillämpas i fråga om byggnad som är lös egendom.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i denna författning. De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text.

Bestämmelsen anger de lagar och förordningar som har bestämmelser som denna författning innehåller verkställighetsbestämmelser till. Boverket har inte åsyftat att åstadkomma någon annan betydelse av de termer som används än den de har i de författningar som Boverkets bestämmelser är verkställighetsbestämmelser till. Eftersom reglerna även ska avse byggnad som är lös egendom anges detta, för att inte behöva tynga respektive bestämmelse. Boverket har för vissa av föreskrifterna i denna författning funnit skäl att infoga allmänna råd.

2 § I denna författning finns följande kapitel

1. innehåll (1 kap.),
2. ekonomisk plan (2 kap.),
3. ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar (3 kap.),
4. förenklad ekonomisk plan vid omregistrering av bostadsföreningar (4 kap.),
5. kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar (5 kap.),
6. behörighetskrav för intygsgivare (6 kap.), och
7. intygsgivning och intygets utformning (7 kap.).

Bestämmelsen är en innehållsförteckning till författningen och har tagits med för att ge läsaren en överblick över författningen.

3 § Termer och begrepp i denna författning används i samma betydelse som i ovan nämnda författningar.

Bestämmelsen anger att de termer och begrepp som används i författningen har samma betydelse som i ovannämnda författningar.

2 kap. Ekonomisk plan

Tidpunkt för när den ekonomiska planen ska upprättas

1 § En ekonomisk plan ska upprättas vid en tidpunkt då uppgifterna som lämnas i planen är tillräckligt underbyggda.

Det ska framgå av den ekonomiska planen när i processen den har upprättats.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

Det finns ingen bestämmelse i BRL eller LKOOP som anger en exakt tidpunkt för när en förening ska upprätta en ekonomisk plan. Planen kan dock inte upprättas förrän det finns en bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening registrerad hos Bolagsverket. Och den måste ha upprättats senast – när det gäller bostadsrättsföreningar – inför den första upplåtelsen eller – när det gäller kooperativa hyresrättsföreningar – före beslutet av föreningen att förvärva huset i fråga.

Bestämmelsen i första stycket utgår från att en ekonomisk plan inte kan upprättas i ett alltför tidigt skede av projektet, utan det måste finnas ett tillräckligt underlag för att ge en så riktig bild som möjligt av projektets hållbarhet.

I andra stycket anges att det av den ekonomiska planen ska framgå när i processen som den ekonomiska planen har upprättats. Uppgiften kan ha betydelse för både intygsgivares och potentiella köparens bedömning av den ekonomiska planen.

Beskrivning av fastigheten

Föreningens hus

2 § Beskrivningen av föreningens hus ska innehålla följande uppgifter

1. antal våningar och om det finns källare och/eller vind,
2. grundläggning och bärande konstruktioner,
3. material i och utförande av fasader, tak, balkonger, fönster och ytterdörrar,
4. antalet och placeringen av trappor, hissar och loftgångar,
5. värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution,
6. system för ventilation, vatten, avlopp och el, och
7. byggnadsår eller beräknat byggnadsår.

Allmänt råd

Har större ändringar och/eller renoveringar gjorts bör ombyggnadsår anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 2 och 2 § 2 BRF samt 1 § första stycket 2 och 2 § 2 FKOOP.

Bestämmelsen innehåller vilka uppgifter beskrivningen av föreningens hus ska innehålla. I 2 § 2 BRF och 2 § 2 FKOOP anges att beskrivningen av fastigheten ska innehålla byggnadernas antal och användningssätt med kortfattad byggnadsbeskrivning. För att vara meningsfull anser Boverket att de uppgifter som framgår av författningens 2 kap. 2 § behöver finnas med i den kortfattade byggnadsbeskrivningen. Om flera typer av byggnader finns ska det finnas en kortfattad byggnadsbeskrivning för samtliga byggnadstyper.

Beskrivning av grundläggningen kan exempelvis vara pålar och påplintar, platta på mark eller källargrundläggning. Om grundläggningen till exempel innehåller cellplast för bärande ändamål ska dess kvalitet och tjocklek anges.

De huvudsakliga bärande elementen i stommen och deras material ska beskrivas.

Byggnadsår är normalt lika med byggnadens nybyggnadsår, det vill säga det år byggnaden uppfördes. Är byggnaden under uppförande kan beräknat byggnadsår anges.

Som allmänt råd anges att ombyggnadsår bör anges om större ändringar och/eller renoveringar har gjorts.

Gemensamma utrymmen

3 § Det ska framgå vilka utrymmen som är gemensamma.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 2 och 2 § 2 BRF samt 1 § första stycket 2 och 2 § 2 FKOOP.

Boverket anser att uppgiften om vilka utrymmen som är gemensamma är till nytta för såväl intygsgivare som förvärvare av lägenhet med bostadsrätt eller med kooperativ hyresrätt. Gemensamma utrymmen kan exempelvis vara uteplats, lekplats, parkering, cykelrum, barnvagnsrum, gemensamhetslokal, gästlägenhet och skyddsrum i och i anslutning till huset.

Verksamhet i lokaler

4 § För alla lokaler oavsett upplåtelseform ska pågående verksamhet och/eller planerat upplåtelseändamål anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 2 och 2 § 4 BRF samt 1 § första stycket 2 och 2 § 3 FKOOP.

Enligt 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken avses med lokal annan lägenhet än bostadslägenhet, vilket innebär att en vid omfattning av användningsområden kan vara aktuellt. Med planerat upplåtelseändamål i lokaler avses såväl lokaler som ska hyras ut som lokaler med bostadsrätt. En lokal kan inte upplåtas med kooperativ hyresrätt.

Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera

5 § Om fastigheten ingår eller avses ingå i en gemensamhetsanläggning ska förvaltningen av anläggningen, ändamålet med anläggningen och fastighetens andel av driftkostnaderna för anläggningen framgå. Är fastighetens andel ännu inte känd ska uppgiften anges som preliminär.

Övriga kända åtaganden eller inskränkningar samt rättigheter ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 2 och 2 § 5 BRF samt 1 § första stycket 2 och 2 § 4 FKOOP.

Av 2 § 5 BRF och 2 § 4 FKOOP framgår att beskrivningen av fastigheten ska innehålla gemensamma anordningar, kända servitut och skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.

Med gemensamhetsanläggning avses en anläggning som bildats vid en lantmäteriförrättning och som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem, se 1 § anläggningslagen (1973:1149). Exempel på gemensamhetsanläggningar är värmeproduktionsanläggning, sopsugsanläggning, fastighetsförråd, garage, lekplatser, kommunikationsytor och skyddsrum.

De uppgifter som ska finnas enligt föreskriftens första stycke behövs för att bestämmelserna i 2 § 5 BRF och 2 § 4 FKOOP ska vara meningsfulla. Är föreningens andel ännu inte känd ska uppgiften anges som preliminär.

I bestämmelsens andra stycke anges att övriga kända åtaganden eller inskränkningar samt rättigheter ska anges. Det kan vara till exempel servitut eller ledningsrätt.

Med servitut avses enligt 14 kap. 1 § jordabalken rätt för ägaren av en fastighet (den härskande fastigheten) att i vissa avseenden nyttja eller på annat sätt

- ta i anspråk en annan fastighet (den tjänande fastigheten)
- ta i anspråk en byggnad eller annan anläggning på den tjänande fastigheten, eller
- råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende.

Exempel på servitut är rätt att använda väg eller parkeringsplats.

Med ledningsrätt avses rätt att över en fastighet dra ledning för tele, starkström, vatten, fjärrvärme, gas med mera, se 2 § ledningsrättslagen (1973:1144).

Försäkringar

6 § Uppgift om fastighetens försäkringar enligt 2 § 7 bostadsrättsförordningen (1991:630) respektive 2 § 6 förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt ska

innehålla uppgift om föreningens försäkringar, vad dessa avser och försäkringsgivare.

Allmänt råd

Det bör framgå hur entreprenörerna är försäkrade med uppgift om försäkringsgivare och omfattningen av respektive försäkring.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 2 § 7 BRF och 2 § 6 FKOOP.

Med föreskriften klargörs att syftet med angivna bestämmelser i BRF och FKOOP är att föreningens försäkringar kopplade till fastigheten eller föreningens hus ska framgå. För att intygsgivare och andra som läser planen ska kunna bedöma om försäkringsskyddet är tillräckligt omfattande ska även omfattningen av försäkringarna och försäkringsgivare framgå.

Bestämmelsens allmänna råd anger att det bör framgå hur entreprenörerna är försäkrade.

Taxeringsvärde

7 § Fastighetens taxeringsvärde ska anges. Är huset under uppförande anges i stället beräknat slutligt taxeringsvärde.

Taxeringsvärdet ska delas upp på mark och byggnader och på bostäder och lokaler.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 2 BRF och 1 § första stycket 2 FKOOP.

Bestämmelsen anger i första stycket att fastighetens taxeringsvärde ska anges. Om huset är under uppförande ska i stället ett beräknat slutligt taxeringsvärde anges.

I bestämmelsens andra stycke anges att taxeringsvärdet ska delas upp på mark och byggnader och på bostäder och lokaler.

Teknisk underhållsplan

8 § Den tekniska underhållsplanen enligt 3 kap. 1 a § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614), som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov, ska vara komponentuppdelad.

Den tekniska underhållsplanen ska omfatta alla föreningens byggnader och mark.

I den tekniska underhållsplanen ska kommande åtgärder anges, med uppgift om när de beräknas utföras och vad kostnaderna för dem beräknas till. Den enskilda byggnadens egenskaper ska styra hur den tekniska underhållsplanen utformas.

Vid ombildning ska det besiktningsprotokoll som avses i 9 kap. 20 § bostadsrättslagen användas som underlag.

Allmänt råd

Den tekniska underhållsplanen bör vara mer detaljerad och specifik ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § andra stycket BRL. Bestämmelsen bygger på uttalanden i prop. 2021/22:171 s. 84–85.

Bestämmelsen gäller bara en sådan teknisk underhållsplan som anges i 3 kap. 1 a § andra stycket BRL. För kooperativa hyresrättsföreningar finns inget krav på att den ekonomiska planen ska innehålla en motsvarande teknisk underhållsplan.

Bestämmelsens första stycke preciserar att den tekniska underhållsplanen ska vara komponentuppdelad och visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov. De komponenter som åsyftas är en byggnads stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentligt olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning.

En komponentuppdelad teknisk underhållsplan tydliggör sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och sådana faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, till exempel i form av höjda årsavgifter. Jämför SOU 2017:31 s. 23 och prop. 2021/22:171 s. 47 och s. 84.

Bestämmelsens andra stycke anger att den tekniska underhållsplanen ska omfatta samtliga byggnader och mark.

Bestämmelsens tredje stycke preciserar den tekniska underhållsplanens innehåll i så mån att den ska omfatta de viktigaste kommande åtgärderna, med en uppgift om när de beräknas vidtas och vad kostnaden för dem kan uppskattas till. Det är den enskilda byggnadens egenskaper som styr hur den tekniska underhållsplanen utformas, jämför prop. 2021/22:171 s. 85. Den fullständiga tekniska underhållsplanen kan läggas som bilaga till den ekonomiska planen eller hållas tillgänglig hos föreningens styrelse. Detta för att göra den ekonomiska planen mer lättläst.

Bestämmelsens fjärde stycke handlar om det besiktningsprotokoll som ska bifogas den ekonomiska planen i så kallade ombildningsfall.

Det allmänna rådet anger att underhållsplanen bör vara mer detaljerad och specifik ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger. För år som ligger mot slutet av planen kan det vara tillräckligt att bara ta upp de mest omfattande och kostsamma åtgärderna, jämför prop. 2021/22:171 på s. 85.

Avsättning till underhåll

9 § Grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus enligt 9 kap. 5 § 7 bostadsrättslagen (1991:614) ska framgå av den ekonomiska planen.

Det ska framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och hur underhållet ska finansieras.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § första stycket 3 och 5 BRF och 4 a § första stycket 3 och 5 FKOOP.

Varken BRL eller LKOOP innehåller bestämmelser om under vilka förutsättningar och i vilken ordning medel ska avsättas till underhåll av föreningens hus. I stället uppdras åt föreningen att bestämma grunderna för avsättningen. Dessa ska anges i stadgarna enligt 9 kap. 5 § 7 BRL respektive 2 kap. 4 § 2 LKOOP. Det finns inte heller några bestämmelser om under vilka förutsättningar och i vilken ordning medel får tas i anspråk. Regler om detta brukar därför också tas in i stadgarna.

Bestämmelsen anger att av den ekonomiska planen ska framgå grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det ska också framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställts och hur detta finansierats.

Lov och tillstånd

10 § Det ska anges vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens mark, byggnader och verksamhet.

De lov och tillstånd som föreningen har ansökt om eller beviljats ska anges med uppgift om vilken myndighet som beslutat, beslutsdatum och om beslutet vunnit laga kraft.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

Enligt 5 kap. 4 § 3 BRL ska ett förhandsavtal innehålla uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus. Att det finns nödvändiga lov och tillstånd är avgörande för att föreningen ska kunna bedriva sin verksamhet. Avsaknad av till exempel bygglov kan få stora ekonomiska konsekvenser för projektets ekonomiska hållbarhet. Därför anser Boverket att det ska anges vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens mark, byggnader och verksamhet samt vilka lov och tillstånd som föreningen har ansökt om eller beviljats med uppgift om vilken myndighet som beslutat, beslutsdatum och om beslutet vunnit laga kraft. Med ”tillstånd” avses även start- och slutbesked.

Bestämmelsens andra stycke syftar till att underlätta kontroll av att erforderliga lov och tillstånd har beviljats eller i vart fall ansökts om.

Utgiften för att anskaffa föreningens fastighet, tomträtt eller arrende

Redovisning av utgifter

11 § Samtliga kända eller beräknade utgifter för föreningens förvärv av fastigheten, tomträtt eller arrende ska framgå, till exempel

- köpeskilling,
- pantbrev,
- lagfart,
- fastighetsbildning, och
- entreprenadkostnader.

Vid ombildning ska beräknade utgifter för åtgärder som behöver utföras på grund av besiktningsanmärkningar redovisas under en egen post.

Om tilläggsköpeskilling kan tillkomma ska det tydligt framgå och beskrivas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 4 BRF och 1 § första stycket 4 FKOOP.

Uppräkningen av exemplen i bestämmelsens första stycke är inte uttömmande. Det är viktigt för intygsgivarnas granskning att samtliga kända eller beräknade utgifter för föreningens förvärv framgår, så även sådana utgifter som inte anges i uppräkningsen i första stycket ska anges.

Bestämmelsen i andra stycket gäller enbart ombildningar.

I bestämmelsens tredje stycke anges att det tydligt ska framgå om tilläggsköpeskilling kan tillkomma och att förfarandet ska beskrivas.

Beskrivning av de avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet

12 § Samtliga avtal som ligger till grund för utgifterna för föreningens förvärv av fastigheten ska anges med uppgift om parter och de väsentliga avtalsvillkoren.

Vid tomträtt och arrende ska de väsentliga avtalsvillkoren framgå, till exempel avgälds- eller avgiftsperiod, avgifternas storlek och när avtalet löper ut.

För entreprenadavtal ska entreprenadformen framgå, det vill säga hur ansvaret för entreprenaden fördelas mellan föreningen och entreprenörerna. Garantier och entreprenörens ansvar för att avhjälpa fel under och efter garantitiden ska beskrivas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

Bestämmelsens första stycke har sin grund i att det är viktigt för såväl intygsgivarnas bedömning som för eventuella köpare att samtliga avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet av föreningens fastighet finns beskrivna. Avtalen behöver inte återges i sin helhet, men avtalsvillkor som är viktiga för föreningens ekonomi ska anges i den ekonomiska planen.

I bestämmelsens andra stycke anges att de väsentliga avtalsvillkoren ska framgå vid tomträtt och arrende, till exempel avgälds- eller avgiftsperiod, avgiftens storlek och när avtalet löper ut.

I bestämmelsens tredje stycke preciseras att entreprenadformen ska framgå vid entreprenadavtal. Det är viktigt för intygsgivarnas bedömning och för eventuella köpare att det beskrivs om det till exempel är en totalentreprenad eller en utförandeentreprenad. Det ska också framgå vilka garantier som finns och entreprenörens ansvar för att avhjälpa fel under och efter garantitiden.

13 § Tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, tomträtt eller arrende ska beskrivas. Har föreningen förvärvat en fastighet genom paketering ska förfarandet för detta beskrivas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 4 BRF och 1 § första stycket 4 FKOOP.

I bestämmelsen anges att tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, tomträtt eller arrende ska beskrivas.

Paketering är vanligt förekommande av skattetekniska skäl. I de fall föreningen har förvärvat en fastighet genom paketering ska förfarandet för detta beskrivas.

Latent skatteskuld

14 § Om en latent skatteskuld uppkommer till följd av tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet ska den framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 4 BRF och 1 § första stycket 4 FKOOP.

I bestämmelsen anges att, om en latent skatteskuld uppkommer till följd av tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, ska den framgå. I betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, SOU 2017:31, framför utredningen att en latent skatteskuld kan ses som negativt och betungande för föreningen och dess medlemmar. Det kan antas att riskerna med att ha en sådan skuld kan komma att påverka föreningens ekonomi och medlemmarnas möjlighet att bedöma riskerna med sin investering. Information om förekomst av en latent skatteskuld ges inte på något annat sätt och Boverket anser att de uppgifter som framgår av 14 § behöver finnas med för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningen

15 § Utgiften för förvärvet ska endast anges som slutlig om den är känd.

Om ett nytt hus uppförs ska slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) inte anses som känd förrän entreprenaden är färdigställd.

Om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen att upplåta lägenheter med bostadsrätt ska det framgå av planen.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 kap. 2 § första stycket BRL och 1 § första stycket 4 BRF och gäller således enbart bostadsrättsföreningar.

Enligt 4 kap. 2 § första stycket BRL är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan, såvida inte Bolagsverket lämnar tillstånd.

I bestämmelsens första stycke anges att utgiften för förvärvet endast ska anges som slutlig om den är känd.

Av bestämmelsens andra stycke framgår att om ett nytt hus uppförs ska utgiften för förvärvet av föreningens fastighet inte anses som känd förrän entreprenaden är färdigställd.

Det förekommer att det till exempel ställs garantiförbindelser av entreprenören som tar på sig de kostnader som kan tillkomma utöver den angivna slutliga kostnaden för entreprenaden. Boverket anser inte att en sådan garanti medför att kostnaden kan anses som slutlig. Boverkets uppfattning är i stället att entreprenaden ska vara färdigställd för att kostnaden ska anses som känd.

Boverket är också medvetet om att lagstiftaren använder begreppet ”slutlig kostnad” i BRL men ”utgiften för anskaffande av föreningens fastighet” i BRF. Boverket anser att termen ”utgift” är lämpligare, varför den används i bestämmelsen.

I bestämmelsens tredje stycke anges att det ska framgå av planen om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket enligt 4 kap. 2 § BRL för att upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Kostnader och intäkter

Beskrivning av kostnader och intäkter

16 § Föreningens alla kända och beräknade kostnader och intäkter samt ut- och inbetalningar ska beskrivas. Det ska framgå om indexreglering är avtalad.

De antaganden eller faktiska uppgifter som uppgifterna baseras på ska beskrivas.

Allmänt råd

Om föreningen är skattskyldig bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet redovisas exklusive moms.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 4–9 BRF och 1 § första stycket 4–9 FKOOP.

I bestämmelsens första stycke anges att alla kostnader och intäkter samt ut- och inbetalningar ska beskrivas.

Med bestämmelsens andra stycke blir det möjligt att bedöma rimligheten i uppgifterna. För till exempel en uppskattad värmekostnad ska beräknad åtgång beskrivas.

Som allmänt råd anges att om föreningen är skattskyldig bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet redovisas exklusive moms. Det kan gälla för en bostadsrättsförening som till exempel hyr ut lokaler i momspliktig verksamhet genom frivillig beskattning.

Avskrivningar

17 § Planenliga avskrivningar ska ske enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554).

Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 8 BRF och 1 § första stycket 8 FKOOP.

Bestämmelsen i första stycket har tillkommit för att underlätta intygsgivarnas bedömning och för att eventuella köpare lättare ska kunna jämföra den ekonomiska planen med efterföljande årsredovisningar.

När det gäller bestämmelsens andra stycke är huvudregeln enligt K3-regelverket att komponentuppdelad avskrivning ska tillämpas. Om schablonmässig avskrivning trots det ingår ska föreningen motivera varför den har valt det i stället för komponentuppdelad avskrivning.

Enligt bestämmelsens andra stycke ska det vidare framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget.

Föreningens driftskostnader

18 § Föreningens faktiska och beräknade driftskostnader ska redovisas tydligt som delposter.

Kostnader för det inre underhållet av befintliga hyresrätter ska anges särskilt.

Om det vid beräkning av driftskostnaderna förutsätts att medlemmarna ska utföra vissa uppgifter ska detta redovisas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 8 BRF och 1 § första stycket 8 FKOOP.

I bestämmelsens första stycke anges att föreningens driftskostnader ska redovisas tydligt som delposter. Beräknad kostnad ska anges för respektive post. Vid beräkning av driftskostnader kan till exempel jämförelse göras med likvärdiga objekt.

I bestämmelsens andra stycke anges att kostnader för det inre underhållet av befintliga hyresrätter ska anges särskilt.

I bestämmelsens tredje stycke anges att om det vid beräkning av driftskostnaderna förutsätts att medlemmarna ska utföra vissa uppgifter ska detta redovisas.

Driftskostnader som föreningens medlemmar ska svara för

19 § Grunden för sådana driftskostnader som medlemmarna i bostadsrättsföreningar eller i kooperativa hyresrättsföreningar ska svara för själva ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 9 BRF och 1 § första stycket 9 FKOOP.

Enligt 1 § första stycket 9 BRF och 1 § första stycket 9 FKOOP ska en ekonomisk plan innehålla uppgift om driftskostnader som medlemmarna ska svara för och som inte ingår i årsavgiften eller hyran. I den föreslagna bestämmelsen anges att, för sådana driftskostnader som bostadsrättshavarna eller de kooperativa hyresgästerna ska svara för själva, ska det anges vad dessa grundar sig på. Beräknad kostnad ska anges för respektive post. Det kan till exempel handla om vattenförbrukning och/eller hushållsel.

Kostnad för gemensamhetsanläggning

20 § Kostnader för gemensamhetsanläggningar ska framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 8 BRF och 1 § första stycket 8 FKOOP.

I bestämmelsen anges att kostnader för gemensamhetsanläggningar ska framgå.

Skatter och avgifter

21 § Det ska framgå om en bostadsrättsförening är eller bedöms bli ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag. Om föreningen inte är och inte heller bedöms bli ett privatbostadsföretag ska underlag för skattemässiga värdeminskningssavdrag framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

De flesta bostadsrättsföreningarna är privatbostadsföretag. Då beskattningen ser annorlunda ut beroende på om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag är det en viktig upplysning om till vilken typ bostadsrättsföreningen hör. Det är den slutliga avsikten som ska framgå, det vill säga om föreningen vid färdigställandet kommer att vara ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag.

Tomträtt och arrende

22 § Avgäldsperiod för tomträtt och avgiftsperiod för arrende ska framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

I bestämmelsen anges att avgäldsperiod för tomträtt och avgiftsperiod för arrende ska framgå.

Om föreningen inte äger marken är det vanligt att den innehar den med tomträtt.

Om marken som byggnaden står på innehas med tomträtt ska det anges i den ekonomiska planen (2 § 1 BRF respektive 2 § 1 FKOOP). Det ingår i beskrivningen av fastigheten och är en obligatorisk uppgift.

Tomträttshavaren betalar en så kallad avgäld som ersättning för nyttjandet. Avgälden ska framgå av den ekonomiska planen i likhet med andra löpande kostnader som föreningen har (1 § första stycket 8 och 4 § 1 BRF respektive 1 § första stycket 8 och 4 § 1 FKOOP).

Om marken som byggnaden står arrenderas ska det anges i den ekonomiska planen (2 § 1 BRF respektive 2 § 1 FKOOP). Det ingår i beskrivningen av fastigheten och är en obligatorisk uppgift.

Arrendeavgiften ska också framgå av den ekonomiska planen i likhet med andra löpande kostnader som föreningen har (1 § första stycket 8 och 4 § 1 BRF respektive 1 § första stycket 8 och 4 § 1 FKOOP).

Externa intäkter

23 § Externa intäkter, till exempel från uthyrning av parkeringsplatser och garage, ska anges med uppgifter om belopp, avtalstid och andra väsentliga avtalsvillkor. Om uppgifterna är uppskattade ska detta anges samt vad bedömningen grundar sig på.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 8 BRF och 1 § första stycket 8 FKOOP.

Bestämmelsen anger vilka uppgifter om externa intäkter som planen ska innehålla. Avtal behöver inte återges i sin helhet, men de viktiga avtalsvillkoren ska redovisas. Vissa intäkter, till exempel från uthyrning av parkeringsplatser och garage, kan läggas samman och alltså anges på en aggregerad nivå.

Finansieringsplan

Föreningens lån

24 § Om föreningens lån är amorteringsfria de första åren ska det anges när amortering planeras ske och med vilket belopp.

Amorteringstiden ska inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

Det ska anges vilka avgifter eller andra kostnader ett lån är förenat med eller kommer att bli förenat med och hur avgifterna eller kostnaderna kan komma att variera över tid.

Allmänt råd

Finansieringsplanen bör utgå från att föreningen kan amortera från och med år ett.

Finansieringsplanen bör baseras på en låneränta, även om kostnader för lånet utgår i andra former än ränta.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till dels 3 kap 2 § första stycket BRL och 4 kap. 3 § första stycket LKOOP, dels 1 § första stycket 7 och

3 § BRF och 1 § första stycket 7 och 3 § FKOOP om att planen ska innehålla en beskrivning av hur föreningens kostnader ska finansieras.

Föreskriften om föreningens amorteringsplan syftar till att klarlägga föreningens ekonomiska åtaganden under inledningsskedet av verksamheten, jämför SOU 2017:31, s. 165.

I bestämmelsens första stycke anges att, om föreningens lån är amorteringsfria de första åren, ska det anges när amortering planeras ske och med vilket belopp.

I bestämmelsens andra stycke anges att amorteringstiden inte ska överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Boverket anser inte att en ekonomisk plan kan anses hållbar om amorteringstiden överstiger byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Med vägd genomsnittlig livslängd avses att husets komponenter delas upp var för sig där livslängden bestäms separat för de olika komponenterna utefter när de antas vara förbrukade. Sedan görs en sammanvägning av de olika komponenternas livslängd vilket ger den vägda genomsnittliga livslängden.

Av bestämmelsens tredje stycke framgår att det ska anges vilken avgift eller kostnad ett lån är förenat eller kommer att bli förenat med och hur avgiften eller kostnaden eventuellt kan komma att variera över tid.

Som allmänt råd anges att finansieringsplanen bör utgå från att föreningen kan amortera från och med år ett samt att finansieringsplanen bör baseras på en låneränta, även om kostnader för lånet utgår i andra former än ränta.

Differentierade insatser med mera och separata andelstal

25 § Insatser, upplåtelseavgifter och upplåtelseinsatser som är differentierade liksom separata andelstal för drift och kapital ska förklaras.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 7 och 3 § 3 BRF samt 1 § första stycket 7 och 3 § 3 FKOOP.

I bestämmelsen anges att insatser, upplåtelseavgifter och upplåtelseinsatser som är differentierade liksom separata andelstal för drift och kapital ska förklaras.

Med separata andelstal för drift och kapital avses de fall där andelstalen är olika för drift och underhåll respektive för årsavgifter.

En bostadsrättsförening kan ta ut differentierade insatser och upplåtelseavgifter, det vill säga olika insatser och upplåtelseavgifter för likadana lägenheter. En kooperativ hyresrättsförening kan ta ut differentierade medlems- och upplåtelseinsatser. Tanken är att boende som föredrar att redan från början betala en

större kapitalinsats, för att därmed få lägre månadskostnader, ska kunna göra det. Denna möjlighet måste dock framgå av stadgarna.

Kapitaltillskott genom insatsökning

26 § Om kapitaltillskott genom insatsökning är en förutsättning för föreningens verksamhet ska detta anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 7 och 3 § 3–4 BRF samt 1 § första stycket 7 och 3 § 3–4 FKOOP.

I bestämmelsen anges att om kapitaltillskott genom insatsökning, är en förutsättning för föreningens verksamhet, ska detta anges.

Årsavgift eller hyra

27 § För var och en av lägenheterna ska anges årsavgift eller hyra, inklusive eventuell förekomst av del av årsavgift eller hyra som baseras på enhetsmätning eller som debiteras på annan grund.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § första stycket 8 och 4 § 3 BRF samt 1 § första stycket 8 och 4 § 3 FKOOP.

Med enhetsmätning avses att förbrukning av till exempel el eller vatten mäts per lägenhet och att föreningen debiterar medlemmarna utifrån deras förbrukning. Annan grund för att debitera årsavgift eller hyra kan vara till exempel att värmekostnader baseras på boarea.

Vid etappvisa upplåtelse behöver uppgifterna endast anges för de lägenheter som ska upplåtas i respektive säljetapp.

Mätning av lägenhetens area

28 § Det ska anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts.

Vid ombildning ska anges om uppgifterna om lägenheternas area utgår från tidigare hyresavtal eller om det har gjorts en ny mätning.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 2 § 4 BRF och 2 § 3 FKOOP.

Av bestämmelsens första stycke framgår att det ska anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts. I det ligger inte bara att ange hur arean har beräknats utan också om mätningen har utförts i huset eller på ritning. Det är en viktig upplysning för potentiella köpare.

Det är en viktig upplysning för potentiella köpare att både mätmetod framgår.

Av bestämmelsens andra stycke framgår att det vid ombildning ska anges om uppgifterna om lägenheternas area utgår från tidigare hyresavtal eller om det har gjorts en ny mätning.

Nyckeltal

29 § Den ekonomiska planen ska innehålla nyckeltal per boarea (BOA) och lokalarea (LOA). Nyckeltalen ska visa följande:

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
2. Insatser och upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
3. Årsavgift eller hyra per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
4. Årsavgifternas eller hyornas andel i procent av totala rörelseintäkter.
5. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
10. Intäkter, exklusive årsavgifter eller hyra från medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och eventuell hyresrätt (BOA+LOA).

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

Nyckeltalens syfte är att på ett enkelt sätt förse användaren med logisk och användbar information. Ett nyckeltal är ett ekonomiskt mått som underlättar jämförande analyser. Nyckeltalen ska också kunna följas upp mot senare redovisade ekonomiska utfall. De nyckeltal som ska anges är sådana som kan underlätta en bedömning av föreningens verksamhet, ställning och resultat (jämför prop. 2021/22:171 s. 108). Nyckeltalen i punkterna 3, 5, 6 och, i fråga om energikostnader, punkt 8 motsvarar de nyckeltal som ska anges i 6 kap. 3 a § årsredovisningslagen (1995:1554), ÅRL. De ska därför beräknas på samma sätt som enligt ÅRL, det vill säga enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Ekonomisk prognos

30 § Antaganden om ränta och inflation i den ekonomiska prognosen ska inte understiga Riksbankens prognos om ränteläget för de år sådana finns. Har föreningen ingått avtal om ränta ska planens ekonomiska prognos baseras som lägst på räntesatsen i avtalet under de år som avtalet omfattar.

Allmänt råd

Räntan kan sättas enligt en låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns ingen offert kan räntan sättas till den bundna räntan för prognosperioden.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP samt 4 a § BRF och 4 a § FKOOP.

I bestämmelsen anges att antaganden om ränta och inflation inte ska understiga Riksbankens prognos om ränteläget. Har föreningen ingått avtal om ränta ska prognosen i planen baseras på som lägst räntesatsen i avtalet under de år som avtalet omfattar.

Som allmänt råd anges att räntan kan sättas till en låneoffert plus en buffert som anges separat. Buffertens funktion är att, i viss mån, göra ränteantagandet gångbart även om det sker räntehöjningar fram till dess att de angivna lånen aktiveras. Buffertens storlek får anpassas utifrån rådande förutsättningar men generellt gäller att ju längre tid som kvarstår, desto högre är bufferten. Finns ingen låneoffert kan räntan sättas till den bundna räntan för prognosperioden.

Årsavgifter och hyra

31 § Grunderna för hur medlemmarnas årsavgifter i bostadsrättsföreningar eller hyresintäkterna från medlemmarna i kooperativa hyresrättsföreningar har beräknats ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

I bestämmelsen anges att grunderna för hur årsavgift eller hyra har beräknats ska anges. Av 9 kap. 5 § 5 BRL framgår att en bostadsrättsförenings stadgar ska innehålla uppgift om grunderna för beräkning av bland annat årsavgift. Enligt 2 kap. 4 § 1 ska en kooperativ hyresrättsförenings stadgar ange grunderna för beräkningen av den hyra som kooperativa hyresgäster ska betala. Det är dessa grunder som Boverket anser ska anges i planens ekonomiska prognos.

Uppgift om kända förändringar

32 § Om fastighetsskatt och fastighetsavgift inte utfaller under prognosperioden ska den ekonomiska prognosen redovisa när skyldigheten att betala skatten eller avgiften infaller och beräknat belopp.

Om tomträttsavgäld eller arrendeavgift inte utfaller eller utgår med reducerat belopp under prognosperioden ska den ekonomiska prognosen redovisa när skyldigheten infaller och beräknat belopp.

Uppgift om andra kända förändringar som infaller under eller efter prognosperioden ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

Bestämmelsen är till för att fånga upp fall där skatter, avgifter eller andra ekonomiska förhållanden som är betungande för föreningen inte infaller under prognosperioden. För att kunna ta ställning till om den ekonomiska planen

framstår som hållbar behöver intygsgivarna och eventuella köpare informeras om sådana förhållanden.

K-regelverk

33 § Det ska framgå vilket K-regelverk föreningen valt och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

I bestämmelsen anges att uppgift om valt K-regelverk vid upprättandet av planen ska anges och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden framgå.

Valt K-regelverk ska framgå av prognosen eftersom det påverkar föreningens hantering av avskrivningar.

Kassaflöde

34 § För bedömning av föreningens betalningsförmåga vid olika tidpunkter under de sex första samt tionde och tjugonde verksamhetsåren ska en prognos av kassaflödet göras.

Uppgift om ackumulerat kassaflöde under prognosperioden ska framgå.

Kassaflödesanalysen ska utformas enligt samma principer som gäller enligt 2 kap. 1 § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1554).

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § BRF och 4 a § FKOOP.

Uppställningen avseende föreningens kassaflöde syftar till att visa att det finns tillräckligt kassaflöde för att tillgodose kravet på hållbar ekonomi. Kassaflödesanalysen följer samma tidsintervall som den ekonomiska prognosen enligt 4 a § BRF och 4 a § FKOOP, det vill säga de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. Kassaflödesanalysen ska utformas enligt samma principer som gäller enligt 2 kap. 1 § andra stycket ÅRL.

Löpande penningvärde

35 § Prognosen ska redovisas i löpande penningvärde.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § BRF och 4 a § FKOOP.

I bestämmelsen anges att prognosen ska redovisas i löpande penningvärde, det vill säga utan hänsyn till inflation.

Känslighetsanalys

36 § Antaganden om ränta i känslighetsanalysen ska inte understiga den räntesats som angetts i den ekonomiska planens prognos.

Känslighetsanalysen ska visa den beräknade årsavgiften till bostadsrättsföreningar eller medlemmars hyra till kooperativa hyresrättsföreningar vid

1. olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge, och
2. olika räntenivåer och oförändrat inflationsläge.

Analysen ska alltid baseras på en räntenivå som överstiger noll procent även om aktuellt ränteläge är noll procent eller negativt.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 b § BRF och 4 b § FKOOP.

Det framgår av förordningarna att en känslighetsanalys ska avse beräknad årsavgift eller hyra vid olika inflations- och räntenivåer. I allmänhet finns det ett samband, åtminstone långsiktigt, mellan inflation och ränta. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur varje faktor enskilt påverkar prognosen. Känslighetsanalysen är till för att förbättra beslutsunderlaget för både intygsgivare och presumtiva medlemmar genom att visa hur känslig prognosen är för olika antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Informationsvärdet i den ekonomiska planen ökar således väsentligt.

Om prognoserna visar stor känslighet för framtida ränte- och inflationsnivåer finns anledning att utgå från att de verkliga årsavgifterna eller hyrorna kan hamna på en annan nivå än de förväntade nivåerna som anges i planen eller kalkylen.

Bestämmelsen i andra stycket har tillkommit för att tydliggöra vilken påverkan ränta respektive inflation har på känslighetsanalysen.

Anslutningsgrader vid ombildning

37 § Vid ombildning ska den ekonomiska planen innehålla information om hur föreningens ekonomi förändras vid olika anslutningsgrader. Det ska också framgå hur uteblivna insatser finansieras vid lägre anslutningsgrad än den beräknade.

Allmänt råd

Uteblivna insatser bör antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § första stycket BRL och 4 kap. 2 a § första stycket LKOOP.

I bestämmelsen anges att det vid ombildning ska finnas information om hur föreningens ekonomi förändras vid olika anslutningsgrader. Det ska också framgå hur uteblivna insatser finansieras vid lägre anslutningsgrad än den beräknade.

Som allmänt råd anges att uteblivna insatser bör antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

3 kap. Ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar

1 § Vid bedömningen av om det inträffat något av väsentlig betydelse för en bostadsrättsförenings verksamhet enligt 3 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) ska en jämförelse göras mellan verkliga förhållanden och den senast registrerade ekonomiska planen.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 4 § BRL.

Av 3 kap. 4 § BRL framgår att en bostadsrättsförening kan vara skyldig att upprätta en ny ekonomisk plan, som ersätter den tidigare, om den ska kunna ingå nya upplåtelser med bostadsrätt. Nämligen om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I bestämmelsen anges att vid bedömningen av om det inträffat något av väsentlig betydelse för en bostadsrättsförenings verksamhet enligt 3 kap. 4 § BRL ska en jämförelse göras mellan verkliga förhållanden och den senast registrerade ekonomiska planen. Med förändring av väsentlig betydelse avses en varaktig negativ förändring som påverkar föreningens årsavgifter, skuldsättning, insatser eller upplåtelseavgifter, jämför prop. 2002/03:12, s. 38–39.

Den nya planen ska vara fullständig och således även innehålla uppgifter om redan upplåtna lägenheter och förhållanden som inte förändrats. Om upplåtelser sker i strid med kravet på en registrerad ny ekonomisk plan (3 kap. 4 § BRL) kan det aktualisera bostadsrättshavarens rätt att frånträda bostadsrätten om denne var i god tro vid upplåtelsen (4 kap. 8 § BRL). Rätten att frånträda bostadsrätten kan även bli aktuell vid avgiftshöjning (7 kap. 17 § BRL).

BRL:s krav på att upprätta en ny plan gäller bara om det är aktuellt med nya upplåtelser. En förening får dock upplåta en lägenhet med bostadsrätt utan att den finns upptagen i en registrerad plan, om upplåtelsen inte har en väsentlig betydelse för föreningens verksamhet (3 kap. 4 § andra stycket BRL). Med ”upplåta en lägenhet med bostadsrätt” avses enstaka upplåtelser. Vad som är att se som enstaka upplåtelser ska relateras till det totala lägenhetsbeståndet och kan därför inte uttryckas i absoluta tal.

En ny ekonomisk plan behöver inte upprättas när bostadsrättsföreningen vill ändra uppgifterna i lägenhetsredovisning i den ekonomiska planen och ingen ny lägenhet ska upplåtas med bostadsrätt. Uppgifterna i lägenhetsredovisning är endast en redovisning av uppgifter som är hämtade från exempelvis bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning.

Följden av en förändring kan anses vara av väsentlig betydelse bland annat om den kan antas påverka bostadsrättsköparens beslut att förvärva en bostadsrätt på grundval av förändringen, eller om den motsvarar vad som krävs för att frånträda ett förhandsavtal enligt 5 kap. 13 § BRL.

4 kap. Förenklad ekonomisk plan vid omregistrering av bostadsföreningar

1 § Om en uppgift i en förenklad ekonomisk plan enligt 4 § lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar är preliminär ska detta tydligt anges. Även en preliminär uppgift ska vara ekonomiskt hållbar.

Allmänt råd

Föreningens årsredovisning kan utgöra underlag för en förenklad ekonomisk plan.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 6 § BRF.

De föreningar som omfattas är de som avses i punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna till BRL, det vill säga både besittningsföreningar och hyresföreningar.

I bestämmelsen anges att om en uppgift i en förenklad ekonomisk plan enligt 4 § lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar är preliminär ska detta tydligt anges. En uppgift ska vara ekonomiskt hållbar även om den är preliminär.

Lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar har tillkommit för att äldre bostadsföreningar på ett relativt enkelt sätt ska kunna omregistreras till bostadsrättsföreningar. En av förutsättningarna för att omregistrering ska få ske är att en förenklad ekonomisk plan har upprättats och godkänts på föreningsstämman. Planen registreras samtidigt med att föreningen omregistreras. I planen ska en beräkning göras av bostadsföreningens behållna tillgångar. De aktuella medlemmarnas insatser ska anses utgöra motsvarande insatser i bostadsrättsföreningen. Överskott utöver insatserna kvarstår i bostadsrättsföreningen, om inte föreningsstämman beslutar annat.

Som allmänt råd anges att föreningens årsredovisning kan utgöra underlag för en förenklad ekonomisk plan.

5 kap. Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar

1 § En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614) ska innehålla de uppgifter som följer av 2 kap. i denna författning i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna.

En kostnadskalkyl ska innehålla samma uppgifter som en ekonomisk plan vad gäller finansieringsplanen och beräkningen av löpande kostnader och intäkter. Driftkostnader kan däremot anges mer översiktligt.

Allmänt råd

Utgångspunkten bör vara att uppgifterna i kalkylen inte behöver ändras väsentligt när den ekonomiska planen upprättas. Väsentliga avvikelser mellan kostnadskalkyl och uppgifter i den ekonomiska planen bör förklaras i den ekonomiska planen.

Uppgifter om planförhållanden bör beskrivas i kalkylen.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 8 § första stycket BRF.

I bestämmelsens första stycke anges att en kostnadskalkyl enligt 5 kap. 6 § BRL ska innehålla de uppgifter som följer av 2 kap. i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna.

En kostnadskalkyl är en kalkyl över kostnaderna för ett bostadsprojekt, som ligger till grund för ett förhandsavtal om att i framtiden förvärva en bostadsrätt. De beräknade avgifterna för bostadsrätten grundas på kalkylen. Kostnadskalkylen ska också granskas av två behöriga intygsgivare (5 kap. 6 § andra stycket BRL).

I bestämmelsens andra stycke anges att en kostnadskalkyl ska innehålla samma uppgifter som en ekonomisk plan vad gäller finansieringsplanen och beräkningen av löpande kostnader och intäkter. Driftskostnader kan däremot anges mer översiktligt.

För att kunna göra en riktig bedömning av en förenings ekonomiska verksamhet måste uppgifterna i kalkylen vila på ett väl underbyggt underlag och framstå som hållbara. Uppgifterna i kalkylen ska vara riktiga och stämma överens med tillgängliga handlingar. Med uppgifter avses faktum, det vill säga säkert konstaterbara sakförhållanden (se prop. 2002/03:12 s. 113). Det innebär också att samtliga omständigheter som har betydelse för bedömningen av verksamheten ska redovisas, inte endast de ekonomiska förutsättningarna.

Uppgifterna i en kostnadskalkyl kan vara mer preliminära än i en ekonomisk plan men ska ändå återge en korrekt och rättvisande bild av förutsättningarna för bostadsprojektet.

I allmänt råd anges att utgångspunkten bör vara att uppgifterna i kalkylen inte behöver ändras väsentligt när den ekonomiska planen upprättas. Väsentliga avvikelser mellan kostnadskalkyl och uppgifter i den ekonomiska planen bör förklaras i den ekonomiska planen.

I allmänt råd anges vidare att uppgifter om planförhållanden bör beskrivas i kalkylen. Bestämmelser för mark- eller vattenområde är en del av förutsättningarna för ett planerat bostadsprojekt. Om en befintlig detaljplan medger projektet eller om en ny detaljplan behöver tas fram är grundläggande, liksom övriga nödvändiga lov och tillstånd som krävs för ett bostadsprojekt.

6 kap. Behörighetskrav för intygsgivare

Behörighetskrav

Utbildning i fastighetsrätt

1 § Sökanden ska visa att han eller hon har nödvändig utbildning i fastighetsrätt som omfattar grundläggande kunskaper om:

1. bostadsrätter respektive kooperativa hyresrätter,

2. köp, tomträtt, hyra samt arrende av fastigheter,
3. överlåtelse och upplåtelse av fastigheter,
4. fastighetsbildning och fastighetsindelning,
5. samfälligheter,
6. servitut,
7. plan- och byggbestämmelser, och
8. verkan av skyddsbestämmelser för natur- och riksintresseområden enligt miljöbalken.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 10 § BRF och 8 § FKOOP.

Boverket anser att det behöver vara tydligt vilka krav som ställs för att bli intygsgivare. De krav som ställs i BRF och FKOOP är allmänt hållna och behöver preciseras. Boverket anser att de krav som ställs i 6 kap. 1–3 §§ är nödvändiga för att verka som intygsgivare.

Utbildning i företags- eller fastighetsekonomi

2 § Sökanden ska också visa att han eller hon har nödvändig utbildning i företags- eller fastighetsekonomi som omfattar:

1. allmänna ekonomiska samband, till exempel jämvikt och prisbildning på marknader,
2. kapital- och kreditmarknaden samt räntebildning och inflation,
3. ekonomisk kalkylering inklusive investeringsbedömning och livscykelbedömningar,
4. bokföring, och
5. redovisning, inklusive räkenskaps- och kassaflödesanalys.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 10 § BRF och 8 § FKOOP.

För överväganden, se ovan under 1 §.

Kunskaper om byggverksamhet och förvaltning av fastigheter

3 § Sökande ska visa att han eller hon har nödvändiga kunskaper om

1. byggverksamhet, inklusive entreprenadjuridik och byggteknik, och
2. ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 10 § BRF och 8 § FKOOP.

För överväganden, se ovan under 1 §.

Ansökan om behörighet

4 § Ansökan om behörighet ska göras på blankett som Boverket har fastställt.

Till ansökan ska bifogas följande handlingar:

1. styrkt meritförteckning,
2. kopior av relevanta betyg och anställningsintyg,
3. skriftliga referenser med angivande av adress och telefonnummer, och
4. intyg från försäkringsbolag som visar att sökanden omfattas av en sådan försäkring som framgår av 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630) respektive 8 a § förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 9 § första stycket BRF och 7 § första stycket FKOOP.

För den som vill ansöka om behörighet är det viktigt att veta vilka uppgifter Boverket behöver för att kunna göra sin prövning. Boverket anser därför att det är lämpligt att ansökan ska göras på en blankett som fastställts av Boverket. Till ansökan behöver också fogas ett antal handlingar för att minska risken för att Boverket ska behöva förelägga sökanden om komplettering och för att undvika onödigt långa handläggningstider för myndighetens prövning av behörighet som intygsgivare.

Bestämmelsen i 4 § 3 innebär att sökanden ska inkomma med skriftliga omdömen från referenser.

Förlängd behörighet

5 § Ansökan om förlängd behörighet ska göras på blankett som Boverket har fastställt.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 10 b § första stycket BRF samt 8 b § första stycket FKOOP.

Precis som när en person ansöker om behörighet för första gången anser Boverket att ansökan om förlängd behörighet ska göras på blankett som Boverket fastställt.

7 kap. Intygsgivning och intygets utformning

Opartiskhet och oberoende

1 § Intygsgivarna ska inte ingå uppdragsavtal eller andra avtal som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet och oberoende.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 3 § andra och tredje stycket BRL samt 4 kap. 4 § andra och tredje stycket LKOOP.

Av 3 kap. 3 § andra och tredje stycket BRL samt 4 kap. 4 § andra och tredje stycket LKOOP framgår att det inte är tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. Det framgår också att den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen inte får utses till intygsgivare.

Regeringen anförde i prop. 2002/02:12 på s. 43–44 följande. Det ligger onekligen nära till hands att anta att intygsgivarens fristående ställning riskerar att äventyras om han eller hon har en stark koppling till projektet i fråga. Risken är att man i praktiken inte har två intygsgivare som ser på saken med kritiska

ögon, eftersom den ene av dem kan ha följt projektets utveckling hela tiden. Risken är också att intygsgivarna genom tillhörighet och inblandning inte kan förhålla sig neutrala. På grund av det ovan sagda föreslår regeringen att ingen av intygsgivarna ska få ha någon koppling till det projekt som intyget avser.

Boverket anser att ingående av uppdragsavtal eller andra avtal som kan rubba förtroendet för intygsgivares opartiskhet och oberoende är sådana omständigheter som avses i 3 kap. 3 § andra och tredje stycket BRL samt 4 kap. 4 § andra och tredje stycket LKOOP.

Uppdragsavtal mellan intygsgivarna och bostadsrättsföreningen eller den kooperativa hyresrättsföreningen angående uppdrag som intygsgivare torde normalt inte anses rubba förtroendet för intygsgivarnas opartiskhet och oberoende. Hänsyn måste dock tas till att bostadsrättsföreningar inledningsvis ofta utgörs av representanter från bostadsutvecklare. Om en intygsgivare upprepade gånger anlitas av samma bostadsutvecklare är det en omständighet som skulle kunna rubba förtroendet för intygsgivarens opartiskhet och oberoende.

Platsbesök

2 § Intygsgivarna ska ta ställning till om ett platsbesök kan antas tillföra något av betydelse för deras granskning.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 2 § 2–6 BRF och 2 § 2–5 FKOOP.

Det är viktigt att intygsgivarna i varje enskilt fall frågar sig om ett platsbesök kan vara påkallat. Ett platsbesök vid nybyggnad kan troligtvis i de flesta fall ersättas av telefonkontakter med aktuell kommuns miljö- och byggnadskontor och genom att studera exempelvis kommunens översiktsplan där bland annat alla riksintressen finns med (det finns även karttjänster, till exempel på Naturvårdsverkets hemsida, där riksintresseområdena är markerade). Intygsgivaren kan även begära ut och studera den detaljplan som gäller för området och eventuellt bygglov och andra tillstånd som finns för aktuell fastighet.

Handlingar

3 § Intygsgivare ska granska de avtal, lov, tillstånd och andra handlingar som är relevanta för att kunna bedöma

1. att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) är uppfyllda,
2. att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga, samt
3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Allmänt råd

Om uppgifterna i planen eller i övriga tillgängliga handlingar framstår som tvivelaktiga eller motsägelsefulla, bör intygsgivaren på eget initiativ närmare undersöka saken, bland annat genom att be om klargöranden och eventuellt kompletterande handlingar.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 2 § BRL och 4 kap. 3 § LKOOP.

I bestämmelsen anges att intygsgivare ska granska de avtal, lov, tillstånd och andra handlingar som är relevanta för att kunna bedöma att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda, att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga, samt att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Avtalsvillkor som är en förutsättning för beräknade intäkter är en av flera viktiga parametrar som avgör huruvida en verksamhet kan anses ekonomiskt hållbar.

Intygsgivarna behöver inte göra en särskild bedömning av byggföretags ekonomiska ställning, det räcker att de granskar de avtal som föreningen ingått med dem.

I bedömningen av att den ekonomiska planen framstår som hållbar ligger även att bedöma om beräknade insatser, hyra och avgifter är sådana att det kan antas att lägenheterna, med hänsyn till bostadsmarknaden på orten, går att upplåta med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt när de har färdigställts. Intygsgivaren kan givetvis endast utgå från kända förhållanden vid tidpunkten för intygsgivningen.

Som allmänt råd anges att, om uppgifterna i den ekonomiska planen eller i övriga handlingar framstår som tvivelaktiga eller motsägelsefulla, bör intygsgivaren på eget initiativ närmare undersöka saken, bland annat genom att be om klargöranden och eventuellt kompletterande handlingar.

Intygsgivares bedömning

4 § Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen är hållbar ska intyget innehålla de uppgifter som anges i 5 och 6 §§. Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen inte är hållbar ska intygsgivaren inte intyga den ekonomiska planens eller kostnadskalkylens hållbarhet.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 2 § BRL och 4 kap. 3 § LKOOP.

I bestämmelsen anges att, om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen är hållbar, ska intyget innehålla de uppgifter som anges i 5 och 6 §§. Om intygsgivaren bedömer att någon uppgift inte har saklig grund ska intygsgivaren inte intyga den ekonomiska planens eller kostnadskalkylens hållbarhet.

Det vilar ett stort ansvar på en intygsgivare att inte intyga en ekonomisk plan eller en kostnadskalkyl vid tveksamhet om projektets hållbarhet. Till exempel om intygsgivaren bedömer att en uppgift inte har saklig grund. Intygsgivarna är de enda utomstående som är ålagda att göra en saklig granskning av den ekonomiska planen respektive kostnadskalkylen. Bolagsverkets granskning är endast formell.

Intygets formella innehåll

5 § Av intyget ska framgå föreningens firma och organisationsnummer.

Intyget undertecknas av intygsgivaren och ska innehålla namnförtydligande och vilket datum intyget undertecknades.

Vid uppräknigen av de handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren, vilka ska anges enligt 3 kap. 2 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) och enligt 4 kap. 3 § andra stycket lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska anges vad handlingarna avser, när de är daterade, eventuella parter och i förekommande fall beslutande myndighet. Om underlag inhämtats muntligen ska uppräknigen kompletteras med intygsgivares anteckningar om innehåll, vem som lämnat uppgifterna och när så skedde.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 2 § BRL och 4 kap. 3 § LKOOP.

I bestämmelsens första stycke anges att det av intyget ska framgå föreningens firma och organisationsnummer.

I bestämmelsens andra stycke anges att intyget undertecknas av intygsgivaren och ska innehålla namnförtydligande, ort och datum för undertecknandet. Bestämmelsen avser även digitalt undertecknande.

I bestämmelsens tredje stycke anges att vid uppräknigen av handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren ska anges vad handlingarna avser, när de är daterade och vilka som är parterna och i förekommande fall beslutande myndighet. Om underlag inhämtats på annat sätt än skriftligen ska detta redovisas i intyget.

Vad intyget ska visa

6 § Intyget ska, utöver vad som framgår av 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) och 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt visa följande.

1. Om det är en slutlig kostnad eller en beräknad kostnad som bedömts.

2. Att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

3. Om intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen. Om platsbesök inte gjorts ska anledningen till det anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 2 § BRL och 4 kap. 3 § LKOOP.

I bestämmelsen anges att intyget ska, utöver vad som framgår av 3 kap. 2 § BRL och 4 kap. 3 § LKOOP, visa om det är en slutlig kostnad eller en beräknad kostnad som bedömts, att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och om intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen. Om platsbesök inte gjorts ska anledningen till det anges.

-
1. Denna författning träder i kraft den 1 januari 2026.
 2. Genom författningen upphör Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare att gälla.
 3. Äldre bestämmelser får dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 januari 2026.



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se