

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

Utkom från trycket
den 2 juni 2025

beslutade den 28 maj 2025.

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 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.

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 Bolagsverket 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 värdeminskningsavdrag 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 driftkostnader 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 uppräkningsen 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 uppräkningsen 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.

På Boverkets vägnar

ANDERS SJELVGREN

Carl-Magnus Oredsson