

Boverket  
E-post: remiss@boverket.se

## Remissvar (diarienummer 7970/2023) avseende:

Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande av 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 (diarienummer 7970/2023)

### 2 kap. Ekonomisk plan

#### 2 kap. 1 § Tidpunkt för när den ekonomiska planen ska upprättas

Definiera vad som menas med skede. Vad ska beskrivas och hur detaljerat? Det är otydligt vad som utgör ett skede, då ett byggprojekt kan befinna sig i olika skeden vid framtagande av ekonomisk plan.

#### *Beskrivning av fastigheten*

#### 2 kap. 2 § Föreningens hus

Vad är syftet med att beskriva var hissar, loftgångar och trappor är placerade? Hur ska detta beskrivas utan att den ekonomiska planen ska bli för omfattande?

#### 2 kap. 4 § Enskilda bostäder och lokaler

Vi anser att detta blir väldigt detaljerat och det fyller inget syfte i den ekonomiska planen, då detta regleras i upplåtelseavtalet och dess tillhörande bilagor. Uppgifterna i den ekonomiska planen om vad som ingår i upplåtelsen är ändå inte bindande och kan bli vilseledande.

#### 2 kap. 5 § Planerad verksamhet i lokaler

Man vet inte alltid vad det blir för verksamhet i så tidigt skede, då lokalen kanske inte är uthyrd. Vi anser att det i stället för verksamhet bör räcka med att man anger ändamålet.

#### 2 kap. 6 § Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera

Att särredovisa kostnaden för gemensamhetsanläggningen är i nyproduktion inte möjligt då föreningen oftast erhåller ett totalentreprenadkontrakt på uppförandet av föreningens fastighet inkl. tillhörande gemensamhetsanläggning.

#### 2 kap. 7 § Försäkringar

Det är svårt att uppfylla denna föreskrift då försäkringar förändras med tiden, försäkringsvillkoren gäller oftast bara ett år åt gången. Vissa försäkringar brukar inte vara tecknade vid ekonomisk plan.

# BESQAB

## **2 kap. 12 § Utgiften för att anskaffa föreningens fastighet, tomträtt eller arrende**

Ge exempel på dolda utgifter, behöver preciseras eller förtydligas.

## **2 kap. 26 § Föreningens lån**

Vi anser att detta inte är genomförbart och att det kommer att vara svårbedömt för intygsgivarna. Vi vill även påpeka att detta inte är förenligt med Bostadsrättslagen.

## **2 kap. 31 § Nyckeltal**

### *1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter bruttoarea (BOA+LOA)*

Det går inte att ange både BTA och BOA/LOA.

### *6. Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).*

Definiera sparande, vilka poster ska ingå? Menar man avsättning till underhållsfond och amortering?

### *7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).*

Vad ska den innefatta? Behöver förtydligas vad som ska ingå så att det blir jämförbart.

### *10. Intäkter, exklusive årsavgifter eller hyra från medlemmar i kooperativ hyresrättsförening, till exempel hyresintäkter och intäkter från solceller, per kvadratmeter upplåten med hyresrätt (BOA + LOA).*

Intäkter exklusive årsavgifter, vad är syftet med detta nyckeltal? Behöver förtydligas vad som ska ingå så att det blir jämförbart.

## **7 kap. 6 Vad intyget ska visa**

Vi tycker att skrivelsen under punkt 2 inte är tillämpningsbar för en intygsgivare. Hur ska intygsgivaren kunna göra en korrekt bedömning?

## **5. Ikraftträdande- och informationsinstanser**

### **5.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

Förslaget om ikraftträdandet från den 1 april 2025 tycker vi blir väldigt tight för att kunna möjliggöra implementeringen av de nya förskriftena. Därför anser vi att ett ikraftträdande bör senareläggas med minst 4 månader.

# BESQAB

## **Avslutningsvis generella synpunkter:**

Boverket anger i förslaget att de nya föreskrifterna utgör verkställighetsföreskrifter till bostadsrättsförordningen och förordningen om kooperativ hyresrätt. 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.

Synpunkter lämnade av Besqab AB  
genom Bostadsrättsavdelningen