

Från: [Marie Ann Widén](#)
Till: [Remiss](#)
Kopia: [Johan Widén](#)
Ärende: Diariennr 7970/2023
Datum: den 10 januari 2025 12:44:11
Bilagor: [image001.png](#)

Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

2 kap. Ekonomisk plan

6§ Vid totalentreprenad anges inte kostnad för uppförande av GA separat, varför det då är omöjligt att redovisa kostnaden separat i ekonomisk plan.

7§ Entreprenörens försäkring tecknas 1 år i taget d.v.s. inte till garantitidens slut (normalt 5 år).

9§ Byggnad t.ex. garage och gemensamhetslokal kan nyttjas av flera fastigheter i en GA, men byggnaden är belägen på en fastighet. Det blir missvisande om underhållet måste redovisas i underhållsplanen där byggnaden faktiskt är belägen eftersom det är flera fastigheter i deltagande GA som ska dela på underhåll och drift. Allmänna råd bör förtydliga hur underhållet av GA ska redovisas.

Många föreningar undrar om hela underhållsplanen (ca 40 sidor) som lämnas till styrelsen också måste bifogas ekonomisk plan eller om det räcker med en sammanfattning.

En sammanfattning av underhållsplanen som uppfyller kraven enl. 9§ bör vara tillräcklig till ekonomisk plan. Detta eftersom det då blir mer lättillgängligt och lättare att förstå för konsument.

15§ Ge exempel på hur underlag för paketering ska beskrivas.

19§ Förtydliga att föreningen inte kan förutsätta att medlemmar utför jobb såsom gräsklippning, snöröjning m.m. på gemensamma ytor, målar om fasad eller sitter i styrelsen utan arvode. Föreningen kan alltså inte ta bort driftkostnader för att redovisa en låg årsavgift.

29§ Många föreningar redovisar ej säljläppt etapp som totalsummor i lägenhetstabellen, eftersom de inte ännu är individuellt prissatta. Förtydliga att "För var och en av lägenheterna ska anges årsavgift" endast gäller lägenheter som ska upplåtas i respektive säljetapp. När nästa säljetapp prissatts så upprättas en ny ekonomisk plan där även nästa etapps pris och årsavgift m.m. detaljredovisas innan upplåtelse.

29§ Nyckeltal 6: Definiera "Sparande" (*fond + amortering+ ev. överskott?*)
Nyckeltal 7: Definiera "Energikostnader". *Är det inkl. el. exkl. hushållsel?*
Nyckeltal 9: Alla årsavgifter är med i nyckeltal 3. Nyckeltal 9 anger det som debiteras utöver årsavgift, d.v.s. från leverantör direkt till konsument via eget avtal. *Ska detta verkligen vara med i föreningens nyckeltal? Förtydliga i så fall. Kanske tillräckligt att ange i text att dessa kostnader tillkommer utöver årsavgiften.*

32§ Enligt föreskriften så ska antagen ränta inte understiga Riksbankens prognos. *Det medför att vid en sjunkande räntebana kan ekonomisk plan anta en ränta som är lägre än räntan enligt bankoffert. Vi anser istället att föreningens specifika bankoffert som är resultat av en extern bedömning är mer rättvisande än en generell prognos från Riksbanken.*

Enligt allmänt råd kan räntan utgå från en låneoffert + buffert som anges separat. *Buffert är en ny rekommendation. Vad anser Boverket att buffertmarginal bör vara?*

Ikraftträdande 1 april 2025 Bostadsrättsföreningarna och intygsgivarna behöver tid för implementering av de nya föreskrifterna och råden. Eftersom vi inte vet när den slutliga utformningen kommer så önskar vi 1-2 månader för vårt arbete därefter.

Marie-Ann Widén (intygsgivare)

Johan Widén (intygsgivare)



BRFexperterna M&J AB

mw@brfexperten.se

070 645 00 81

Warfvinges väg 31

112 51 Stockholm