

Boverket  
remiss@boverket.se  
Dnr: 7970/2023

## **Remissvar angående Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intagsgivning**

Swedbank har getts möjligheten att svara på Boverkets förslag om ändrade föreskrifter rörande ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning. Då en stor del av Swedbanks utlåning går både till privatpersoners köp av bostadsrätter och till bostadsrättsföreningar är frågan viktig då det påverkar underlaget som ligger till grund för kreditgivningen. Det är viktigt att underlaget speglar den verkliga risken som krediten medför.

Swedbank har noterat följande i Boverkets förslag. Noteringarna följer Boverkets kapitelindelning.

### **Kapitel 2. Ekonomisk plan (sid 5)**

Granskningen av den ekonomiska planen behöver stärkas. I dag förekommer till exempel att intygsgivare godkänner den ekonomiska planen trots att de visar på att systematiska underskott som inte kan förklaras av bokföringstekniska orsaker. Det förekommer också att planerna underskattar framtida kostnader för reparationer, underhåll och återanskaffning av bygg- och anläggningstillgångar. Effekten blir att konsumenten riskerar att vilseledas och tro att kostnaderna och behovet av årsavgift är lägre än vad det i själva verket är. Ett verkligt sparande som motsvarar avskrivningarna krävs och är förr eller senare en förutsättning för att underhålla fastigheten. Här krävs ökad tydlighet.

Den ekonomiska planen skall utformas så att den uppfyller självkostnads- och likabehandlingsprincipen. Med självkostnad menas att föreningen inte skall drivas med vinstsyfte eller med systematiska underskott. Med likabehandlingsprincipen menas att alla medlemmar, såväl befintliga som presumtiva, skall behandlas lika. Vilket betyder att varje generation ska stå för sina kostnader, se vidare nedan.

Den ekonomiska planen skall oavsett redovisningsmetod (K2 eller K3) innehålla en resultaträkning som medför ett tillräckligt sparande för att kunna finansiera nödvändiga åtgärder under fastighetens livslängd. Årsavgifterna skall därmed sättas så att dagens medlemmar betalar för vad de nyttjar och inte låta framtida medlemmar ta större andel av kostnaden. Tidigare belastades resultaträkningen med posten avsättning till yttre och inre reparationsfond. Ofta med ett belopp motsvarande 0,3 procent av byggnadsvärdet. Idag sker avsättningen mot eget kapital i balansräkningen. Om föreningens årsavgifter och övriga intäkter inte bedöms räcka att fullt ut finansiera samtliga framtida nödvändiga åtgärder under fastighetens livslängd skall det framgå av den ekonomiska planen. Det skall också framgå hur stor andel som då behöver finansieras med hjälp av banklån eller kapitaltillskott (insattsändring). Bostadsutvecklaren skall, för att undanröja missförstånd, redovisa och gå igenom den ekonomiska planen med presumtiva bostadsrättsköpare med fokus på årsavgifternas utveckling vid olika scenarios.

Eftersom en slutlig ekonomisk plan inte kan upprättas i ett alltför tidigt skede, inte innan en förening är bildad, bör en preliminär plan finnas tillgänglig senast i samband med att en köpare skriver under ett intentionsavtal med syfte att förvärva en andel i en bostadsrättsförening. Vid förhandsavtal finns krav på att det ska finnas en granskad kostnadskalkyl som köparen kan ta del av. I dagsläget tecknas dock andra typer av avtal, exempelvis bokningsavtal, som inte är bindande för köparen, och då kan, för köparen, väsentlig ekonomisk information som bör ligga till grund för beslutet saknas. Ett allmänt råd bör därför ange att en preliminär ekonomisk plan, alternativt en kostnadskalkyl, ska finnas tillgänglig en viss tid innan potentiella köpare får skriva under olika typer av intentionsavtal. Det är särskilt angeläget när ett brytande av ett sådant avtal är förenat med en kostnad för köparen.

## **12 § Redovisning av utgifter (sid 7)**

Vi anser också att "dolda utgifter" i sista meningen behöver förtydligas. Som det är formulerat kan man tolka det som att bostadsutvecklaren medvetet undanhåller information om föreningens utgifter vid övertagande av fastigheten.

## **13 § Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningar (sid 7)**

Vi anser att det är lämpligt att bostadsutvecklaren i sin marknadsföring anger vad maxgränsen är för merkostnader för slutlig kostnad och deras inverkan på den ekonomiska planen och därmed årsavgifternas utveckling. Allt över denna maxgräns

får bostadsutvecklaren stå för. Det torde underlätta för alla parter att ta ställning till när, och om, det är fritt för presumtiva medlemmar att bryta förhandssavtal. Det sätter press på parterna att uppfylla sina åtaganden så att denna situation inte uppstår. Om mycket går "snett" finns även möjlighet för bostadsutvecklaren att säga upp avtalen.

#### **14 § Beskrivning av de avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet (sid 7)**

Angående tomträttsavtal ska avgälds- och avgiftsperiod, avgifternas storlek och när avtalet löper ut, exempelvis anges. Vi anser att det också är rimligt att även ange eventuella förändringar i avgäldsstrukturen som är kända vid tidpunkten för beskrivningen. Till exempel om markägaren gör om gamla avtal till marknadsmässiga nivåer, vilket inte är ovanligt, kan påverkan på avgiftsnivåerna bli mycket påtaglig. Sådan känd information bör rimligen framgå inom ramen för § 14. alternativt under § 34. Om så är fallet bör det förtydligas i förklaringen till § 34.

#### **Kap 6 Behörighetskrav för intygsgivare (sid 12)**

Kraven på intygsgivare i §§ 1–4 är relevanta och omfattande.

Bostadsutvecklarna har, bland annat med intygsgivarnas hjälp, redovisat ekonomiska planer som är långt ifrån verkligheten.

Swedbank välkomnar att Boverket redan sedan tidigare har tagit steg för att öka oberoendet för intygsgivarna, som att de av föreningen valda intygsgivarna från och med år 2024 ska godkännas av Boverket. Men såsom Swedbank förstår det är det fortfarande möjligt för byggherrar (genom de föreningar dessa har startat upp) att återkommande utse samma intygsgivare till sina byggprojekt. Detta skulle kunna leda till att intygsgivarnas oberoende från byggherrarna också fortsättningsvis skulle kunna ifrågasättas. Swedbank noterar att det finns liknande reglering inom andra områden – såsom oberoende granskare av säkerställda obligationer – men där den ansvariga myndigheten (i detta fall Finansinspektionen) inte bara utser de oberoende granskarna utan också bestämmer vilken juridisk enhet respektive granskare ska ansvara för. Se ett exempel här:

[https://www.finansinspektionen.se/contentassets/2226af6ddcc4428f911eab22bbd3501/oberoende\\_granskare\\_-2025.pdf](https://www.finansinspektionen.se/contentassets/2226af6ddcc4428f911eab22bbd3501/oberoende_granskare_-2025.pdf) När respektive oberoende granskare utses tar Finansinspektionen hänsyn till att en granskare inte återkommande ska granska

samma institut. Eftersom Boverket redan har uppgiften att bestämma vem som får vara intygsgivare och därefter godkänna respektive intygsgivare som föreningen har valt, menar Swedbank att det utan att materiellt öka resursåtgången för Boverket torde vara möjligt att ha en ordning som innebär att det är Boverket som väljer intygsgivare till respektive förening i stället för föreningen själv. Boverket kan då tillse att intygsgivarna roterar mellan byggherrarna och därmed inte blir beroende av uppdrag från en enskild byggherre.

**Kontakt:**

Sofia Lindh Possne,  
Head of Group Public and Regulatory Affairs