



Boverket



## Remiss

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

Remiss

# Remiss

Titel: Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Utgivare: Boverket, oktober 2024

Processnummer: 3.2.1

Diarienummer: 7970/2023

## Sammanfattning

Boverket föreslår nya föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning. Samtidigt föreslås att Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare upphör att gälla.

Föreskrifterna meddelas med stöd av 7–9 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) och 6–7 §§ förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 april 2025.

Remiss

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	3
1 Författningsförslag.....	5
Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning .....	5
Beskrivning av fastigheten .....	5
2 Inledning.....	15
2.1 Läsanvisningar .....	15
2.2 Förkortningar .....	15
2.3 Beskrivning av problemet .....	16
2.4 Vad som ska uppnås.....	16
2.5 Alternativa lösningar .....	16
2.5.1 Nollalternativ .....	17
2.5.2 Upphäva Boverkets nuvarande allmänna råd .....	17
2.5.3 Huvudalternativ .....	17
2.6 Vilka som berörs av förslaget.....	17
2.7 Kostnadmässiga och andra konsekvenser .....	17
2.8 Arbetsmetod .....	17
2.9 Om författningskommentarer .....	18
3 Rättsliga förutsättningar .....	19
3.1 Boverkets bemyndigande.....	19
3.2 Anmälan av tekniska regler .....	19
3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet.....	19
3.4 Regeringens medgivande .....	19
4 Bakgrund.....	20
5 Ikraftträdande och informationsinsatser .....	21
5.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser .....	21
5.2 Informationsinsatser .....	21
6 Konsekvenser .....	22
6.1 Företag .....	22
6.1.1 Vilka företag som berörs.....	22
6.1.2 Tidsåtgång och administrativa kostnader för företag .....	22
6.1.3 Andra kostnader och förändringar för företag .....	22
6.1.4 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas .....	22
6.1.5 Annan påverkan på företag .....	22
6.1.6 Särskilda hänsyn till små företag .....	22
6.2 Staten, regioner och kommuner.....	22
6.3 Europeiska unionen .....	22
6.4 Miljö och klimat.....	22
6.5 Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö.....	23
6.6 Social hållbarhet.....	23
6.7 Konsultation i frågor som rör det samiska folket .....	23
7 Författningskommentar .....	24
7.1 Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning .....	24

# 1 Författningsförslag

## Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Boverket föreskriver följande med stöd av 7–9 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) och 6–7 §§ förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

### 1 kap. Inledning

1 § Denna författning innehåller föreskrifter och allmänna råd om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, 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.

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

De allmänna råden innehåller rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i denna och ovan nämnda författningar. De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text omedelbart efter den föreskrift de hänför sig till.

### Innehåll

2 § I denna författning finns följande kapitel

1. inledning (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. kostnads kalkyl för bostadsrättsföreningar (5 kap.),
6. behörighetskrav för intygsgivare (6 kap.), och
7. intygsgivning och intygets utformning (7 kap.).

### 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 för att ge en rättvisande bild.

Det ska framgå av den ekonomiska planen i vilket skede 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 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, hiss och loftgångar,
5. värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution,
6. system för ventilation, vatten, avlopp och el, och
7. byggnadsår eller beräknat byggnadsår.

#### *Gemensamma utrymmen*

**3 §** Det ska framgå vilka utrymmen som är gemensamma.

#### *Enskilda bostäder och lokaler*

**4 §** I beskrivningen av bostäder och lokaler ska följande uppgifter anges

1. inredning och utrustning i kök,
2. antalet hygienrum och inredning och utrustning där,
3. förvaring (till exempel klädkammare och förråd), och
4. ytskikt på golv, tak och väggar.

I beskrivningen av bostäder och lokaler ska vidare följande anges:

1. Vad som ingår i upplåtelsen förutom lägenheten, till exempel utrymmen, förråd, balkong, uteplats, terrass, parkeringsplats och garage.
2. Utrymmen som upplåts på annat sätt än med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

#### *Planerad verksamhet i lokaler*

**5 §** För alla lokaler oavsett upplåtelseform ska pågående och planerad verksamhet anges.

#### *Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera*

**6 §** Om fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning ska det framgå hur anläggningen förvaltas, ändamålet med anläggningen och föreningens andel av driftkostnaderna för anläggningen. Är föreningens andel ännu inte känd ska uppgiften anges som preliminär.

Vid nyuppförande av hus ska samma uppgifter anges som i första stycket. I förekommande fall ska även föreningens andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens uppförande anges.

Övriga kända åtaganden eller inskränkningar samt rättigheter ska anges.

#### *Försäkringar*

**7 §** 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 till och med garantitidens slut med uppgift om försäkringsgivare och omfattningen av respektive försäkring.

#### *Taxeringsvärde*

**8 §** 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**

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

Den tekniska underhållsplanen ska omfatta alla föreningens byggnader. Har åtgärder genomförts tidigare ska det framgå vilka åtgärder som genomförts och när.

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**

**10 §** Det ska framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och finansieras. Grunden för avsättning av medel till underhåll av föreningens hus ska anges.

### **Lov och tillstånd**

**11 §** Det ska anges vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens 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*

**12 §** 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.

Dolda utgifter i exploaterings- eller markanvisningsavtal eller i andra avtal som övergått till föreningen i samband med förvärvet ska anges.

*Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningar*

**13 §** 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 slutförd och har godkänts vid slutbesiktning.

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.

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

**14 §** 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- och 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.

**15 §** Tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, tomträtt eller arrende ska beskrivas tydligt. Även andra uppgifter om förvärvet ska beskrivas, om de har betydelse för föreningens verksamhet. Har föreningen förvärvat en fastighet genom paketering ska underlaget för detta beskrivas.

#### *Latent skatteskuld*

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

### **Kostnader och intäkter**

#### *Beskrivning av kostnader och intäkter*

**17 §** Föreningens alla kända och beräknade kostnader och intäkter samt ut- och inbetalningar ska beskrivas. Det ska framgå om indexreglering är avtalad. Kostnaderna redovisas i förekommande fall inklusive mervärdesskatt.

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

#### *Avskrivningar*

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

Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket (Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, BFNAR 2012:1) tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget. Om föreningen inte är ett äkta privatbostadsföretag ska underlag för skattemässiga värdeminskningssavdrag framgå.

#### *Föreningens driftskostnader*

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

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

#### *Kostnad för gemensamhetsanläggning*

**20 §** Kostnader för gemensamhetsanläggningar ska framgå.

#### *Driftskostnader som föreningens medlemmar ska svara för*

**21 §** Grunden för sådana driftskostnader som bostadsrättshavarna eller de kooperativa hyresgästerna ska svara för själva ska redovisas separat.

#### *Skatter och avgifter*

**22 §** Det ska framgå om en bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag.

#### *Tomträttsavgäld och arrendeavgift*

**23 §** Avgäldsperiod och avgiftsperiod ska framgå.

#### *Externa intäkter*

**24 §** Externa intäkter, till exempel från uthyrning av parkeringsplatser och garage, ska anges med uppgifter om belopp, avtalstid och andra väsentliga avtalsvillkor.



### **Verksamhet som bedrivs under andra former än i föreningens regi**

**25 §** Det ska anges om någon del av föreningens verksamhet bedrivs utanför föreningens egen regi, permanent eller under begränsad tid, till exempel fastighetsskötsel, parkeringsplatser och garage.

### **Finansieringsplan**

#### *Föreningens lån*

**26 §** 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.

#### *Insatser, upplåtelseavgifter och upplåtelseinsatser*

**27 §** Vid differentierade insatser, differentierade upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser eller separata andelstal för drift och kapital ska konsekvenserna för föreningens medlemmar beskrivas.

#### *Kapitaltillskott*

**28 §** Om kapitaltillskott, till exempel insatsökningar, är en förutsättning för föreningens verksamhet ska detta anges.

### **Årsavgift eller hyra**

**29 §** 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**

**30 §** Det ska anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts eller om den har gjorts på ritning.

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

### **Nyckeltal**

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

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter bruttoarea (BOA+LOA).
2. Insatser och upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt/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 hyresrätt (BOA+LOA).
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt/kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat – utöver årsavgift eller hyra – per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
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).
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).

## Ekonomisk prognos

### *Antaganden om ränta och inflation*

**32 §** 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 dock planens ekonomiska prognos baseras som lägst på räntesatsen i avtalet under de år som avtalet omfattar.

#### *Allmänt råd*

Räntan kan sättas till den bundna räntan för prognosperioden eller utgå från en låneoffert plus en buffert som anges separat.

### *Årsavgifter och hyra*

**33 §** Grunderna för hur medlemmarnas årsavgifter eller hyresintäkter till föreningen har beräknats ska anges.

### *Uppgift om kända förändringar*

**34 §** 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*

**35 §** Det ska framgå vilket K-regelverk (Bokföringsnämndens allmänna råd om Årsredovisning i mindre företag [K2], BFNAR 2016:10 eller Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, BFNAR 2012:1) föreningen valt och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

### *Kassaflöde*

**36 §** 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.

### *Löpande penningvärde*

**37 §** Prognosen ska redovisas i löpande penningvärde.

### **Känslighetsanalys**

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

Känslighetsanalysen ska visa den beräknade årsavgiften eller hyran 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**

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

## **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. Med förändring av väsentlig betydelse avses en varaktig negativ förändring som påverkar föreningens årsavgifter, skuldsättning, insatser eller upplåtelseavgifter.

#### *Allmänt råd*

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 föranleda en bostadsrättsköpare att återropa rätten att frånträda ett förhandsavtal enligt 5 kap. 13 § bostadsrättslagen (1991:614).

## **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. Driftkostnader kan däremot anges mer översiktligt.

#### *Allmänt råd*

Utgångspunkten bör vara att uppgifterna i kalkylen inte behöver ändras när den ekonomiska planen upprättas.

## 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,
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.

#### *Övriga krav för behörighet som intygsgivare*

**4 §** Som intygsgivare utses endast den som är redbar och i övrigt lämplig att utöva verksamhet som intygsgivare.

En person kan inte ges behörighet som intygsgivare om vederbörande

1. är i konkurs,
2. har näringsförbud,
3. har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
4. är förbjuden att lämna juridiskt eller ekonomiskt biträde i vissa fall, eller
5. är föremål för motsvarande rådighetsinskränkning i en annan stat.

### Ansökan om behörighet

**5 §** 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 § förordning (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

*Förlängd behörighet*

**6 §** 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.

*Allmänt råd*

Platsbesök kan vara särskilt angeläget vid ombyggnad och ombildning.

**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 kostnads kalkylen 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 kostnads kalkylens 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 uppräkningshandlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren ska anges vad handlingarna avser, när de är daterade, eventuella parter och i förekommande fall beslutande myndighet. Om underlag inhämtats muntligen ska uppräkningshandlingarna 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:

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

2. Att lägenheterna 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 april 2025.
  2. Genom föreskrifterna upphävs 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.
  3. 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 ska dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 april 2025.

Remiss

## 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 som 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)
EKKO	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

FKOOP Förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt

LKOOP Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

## 2.3 Beskrivning av problemet

Boverket får enligt 7–9 §§ BRF och 6–7 §§ FKOOP meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivning och intygsgivare. Boverket ser ett behov av att precisera bestämmelserna om ekonomisk plan, kostnads kalkyl, intygsgivning och intygsgivare.

Boverket har meddelat allmänna råd genom EKKO. 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 föreskrifter kommer att leda till en mer rättssäker och enhetlig tillämpning av bestämmelserna om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivning och intygsgivare, vilket kommer att gagna intygsgivarna, föreningarna 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, kostnads kalkyler, intygsgivning och intygsgivare kan

- större jämförbarhet mellan olika kostnads kalkyler och ekonomiska planer uppnås,
- kostnads kalkyler 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 EKKO upphävs. De allmänna råden föreslås dock att få tillämpas på ekonomiska planer och kostnads kalkyler som intygsgivits före den 1 april 2025.

## 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 EKKO 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 ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivning och intygsgivare. De allmänna råden är dessutom inte uppdaterade i förhållande till de förändringar som skett i BRL, LKOOP, BRF och FKOOP.

### 2.5.2 Upphäva Boverkets nuvarande allmänna råd

Ett alternativ är att upphäva EKKO. Detta innebär att det inte finns någon precisering till reglerna i respektive lag och förordning. Detta anses inte vara något alternativ.

### 2.5.3 Huvudalternativ

Huvudalternativet är att Boverket beslutar föreskrifter och nya allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivning och intygsgivare. Detta förslag är det som bäst bedöms åstadkomma vad som anförs i avsnitt 2.3.

## 2.6 Vilka som berörs av förslaget

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

## 2.7 Kostnadsmässiga och andra konsekvenser

Föreskrifterna och de allmänna råden bedöms inte få några kostnadsmässiga konsekvenser. I vissa delar kan föreskrifterna och de allmänna råden innebära merarbete, men det bedöms vägas upp av de fördelar som föreskrifterna och de allmänna råden medför genom att de preciserar regleringen kring ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivning och intygsgivare.

## 2.8 Arbetsmetod

Boverket har tagit fram ett första utkast till föreskrifter och allmänna råd. Boverket har därefter tillsatt en extern referensgrupp bestående av 14 personer. Bland dessa finns 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. Boverket har fått in bra och konstruktiva synpunkter från referensgruppen. De synpunkterna Boverket funnit skäl att beakta har arbetats in i det förslag som nu remitteras.

## 2.9 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.

Remiss

## 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 7–9 §§ BRF och 6–7 §§ FKOOP meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan, kostnads-kalkyl, intygsgivning och intygsgivare.

### 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 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 tjänstedirektiv<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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.

Remiss

## 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 april 2025. Samtidigt föreslås att EKKO upphävs.

Boverket anser att EKKO bör få tillämpas i fall då ekonomisk plan eller kostnads kalkyl intygats före den 1 april 2025.

### 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.

### 6.1 Företag

Förslaget bedöms inte få några effekter på kostnader och intäkter för företag.

#### 6.1.1 Vilka företag som berörs

De företag som bedöms beröras är företag som utvecklar bostadsrätter och kooperativa hyresrätter och företag som tillhandahåller tjänster inom författande av ekonomiska planer och kostnadskalkyler samt intygsgivare.

#### 6.1.2 Tidsåtgång och administrativa kostnader för företag

Förslaget bedöms inte öka företags tidsåtgång och administrativa kostnader.

#### 6.1.3 Andra kostnader och förändringar för företag

Förslaget bedöms inte medföra några andra kostnader och förändringar för företag.

#### 6.1.4 Hur företags konkurrensförhållanden påverkas

Företags konkurrensförhållande bedöms inte påverkas av förslaget.

#### 6.1.5 Annan påverkan på företag

Förslaget bedöms inte medföra någon annan påverkan på företag.

#### 6.1.6 Särskilda hänsyn till små företag

Någon särskild påverkan på små företag bedöms inte bli en följd av förslaget.

### 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.

Remiss

## 7 Författningskommentar

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

Boverket föreskriver följande med stöd av 7–9 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) och 6–7 §§ förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

#### 1 kap. Inledning

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.

Termer i denna författning används i samma betydelse som i ovannämnda författningar.

De allmänna råden innehåller rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna i denna och ovannämnda författningar. De allmänna råden föregås av texten Allmänt råd och är tryckta med mindre och indragen text omedelbart efter den föreskrift de hänför sig till.

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. Boverket har för vissa av föreskrifterna i denna författning funnit skäl att infoga allmänna råd.

#### Innehåll

2 § I denna författning finns följande kapitel:

1. inledning (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.



## 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 i vilket skede den har upprättats.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

Det finns ingen bestämmelse i bostadsrättslagen eller lagen om kooperativ hyresrätt som anger en exakt tidpunkt för när en förening skall upprätta en ekonomisk plan. Planen kan dock inte upprättas förrän det finns en bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening. 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 tillräckliga 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 i vilket skede 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 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, hiss och loftgångar,
5. värmeproduktionsanläggning och sätt för värmedistribution,
6. system för ventilation, vatten, avlopp och el och
7. byggnadsår eller beräknat byggnadsår.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 2, 2 § 2 bostadsrättsförordningen och 1 § 2, 2 § 2 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelsen innehåller vilka uppgifter beskrivningen av föreningens hus ska innehålla. I 2 § 2 bostadsrättsförordningen och 2 § 2 förordningen om kooperativ hyresrätt 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 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, källargrundläggning eller andra typer av grundläggning. Om grundläggningen innehåller cellplast för bärande ändamål kan dess kvalitet och tjocklek anges.

De huvudsakliga bärande elementen i stommen och dess material ska beskrivas. Om endast ett fåtal dimensioner används i olika bärverksdelar kan dessa redovisas.

Byggnadsår är normalt lika med byggnadens nybyggnadsår, d.v.s. det år byggnaden uppfördes. Är byggnaden under uppförande kan beräknat byggnadsår anges. För det fall det inte är möjligt att fastställa byggnadsår för ett äldre hus bör planen innehålla en uppgift om detta. Har större ändringar och renoveringar gjorts kan ombyggnadsår också vara en relevant uppgift.

#### *Gemensamma utrymmen*

**3 §** Det ska framgå vilka utrymmen som är gemensamma.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 2, 2 § 2 bostadsrättsförordningen och 1 § 2, 2 § 2 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Boverket anser att det är nödvändigt att i byggnadsbeskrivningen ange vilka utrymmen som är gemensamma för att förtydliga vilka utrymmen som är gemensamma för föreningen. Boverket anser att den uppgiften 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.

#### *Enskilda bostäder och lokaler*

**4 §** I beskrivningen av bostäder och lokaler ska följande uppgifter anges:

1. inredning och utrustning i kök,
2. antalet hygienrum och inredning och utrustning där,
3. förvaring (till exempel klädkammare och förråd) och
4. ytskikt på golv, tak och väggar.

I beskrivningen av bostäder och lokaler ska vidare följande anges:

1. Vad som ingår i upplåtelsen förutom lägenheten, till exempel utrymmen, förråd, balkong, uteplats, terrass, parkeringsplats och garage.
2. Utrymmen som upplåts på annat sätt än med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 2, 2 § 4 bostadsrättsförordningen och 1 § 2, 2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelsen första stycke innehåller vilka uppgifter som ska anges vid beskrivningen av bostäders och lokalers innandöme. Av 2 § 4 bostadsrättsförordningen och 2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt anges att beskrivningen av fastigheten ska innehålla lägenheternas antal, upplåtelseform, användningsätt, storlek och kortfattad lägenhetsbeskrivning. För att bestämmelsen ska vara meningsfull anser Boverket att de uppgifter som framgår av 4 § behöver finnas med i den kortfattade lägenhetsbeskrivningen. Beskrivningen bör ange det ursprungligen planerade utförandet av lägenheten. Den blivande innehavaren kan senare genom tillval sätta sin personliga prägel på bostaden, till exempel genom att välja annat golvmaterial eller andra skåpluckor.

Bestämmelserna i andra stycket finns för att undvika oklarhet kring vad som faktiskt ingår i en upplåtelse.

#### *Planerad verksamhet i lokaler*

**5 §** För alla lokaler oavsett upplåtelseform ska pågående och planerad verksamhet anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 2, 2 § 4 bostadsrättsförordningen och 1 § 2, 2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt

Bestämmelsen anger att planerad verksamhet för lokaler ska anges. Bestämmelsen avser alla lokaler. Att upplysa om verksamhetsinriktning är viktigt då eventuella risker varierar efter inriktning. Med planerad verksamhet i lokaler avses såväl lokaler som ska hyras ut som lokal med bostadsrätt. En lokal kan inte upplåtas med kooperativ hyresrätt. Enligt 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken avses med lokal annan lägenhet än bostadslägenhet, vilket innebär att en vid omfattning av användningsområden kan vara aktuella och ska då anges.

#### *Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera*

**6 §** Om fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning ska det framgå hur anläggningen förvaltas, ändamålet med anläggningen och föreningens andel av driftkostnaderna för anläggningen. Är föreningens andel ännu inte känd ska uppgiften anges som preliminär.

Vid nyuppförande av hus ska samma uppgifter anges som i första stycket. I förekommande fall ska även föreningens andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens uppförande anges.

Övriga kända åtaganden eller inskränkningar samt rättigheter ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 2, 2 § 5 bostadsrättsförordningen och 1 § 2, 2 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Av 2 § 5 bostadsrättsförordningen och 2 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt 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 består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheterna ska kunna fungera på lång sikt. 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 bostadsrättsförordningen och 2 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt ska vara meningsfulla. Är föreningens andel ännu inte känd ska uppgiften anges som preliminär.

Bestämmelsens andra stycket avser det fall där ett eller flera nya hus ska uppföras och är eller kommer att bli del av en gemensamhetsanläggning. För det fall gemensamhetsanläggningen ännu inte är uppförd ska föreningens andel av kostnaderna för uppförandet anges.

I bestämmelsens tredje stycke anges att övriga kända åtaganden eller inskränkningar samt rättigheter ska anges. Det kan vara till exempel servitut eller ledningsrätt. Med servitut avses 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) eller en byggnad eller annan anläggning på denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i vissa avseenden. Exempel på servitut är rätt att begagna väg eller parkeringsplats. Med ledningsrätt avses rätt att över en fastighet dra ledning för tele, starkström, vatten, fjärrvärme, gas med mera.

#### *Försäkringar*

**7 §** 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 till och med garantitidens slut med uppgift om försäkringsgivare och omfattningen av respektive försäkring.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 2 § 7 bostadsrättsförordningen samt 2 § 6 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Med föreskriften klargörs att syftet med angivna bestämmelser i bostadsrättsförordningen och förordningen kooperativ hyresrätt är att föreningens

försäkringar kopplade till fastigheten eller föreningens hus ska framgå. För att intygsgivare och andra som läser planen ska kunna bedöma om försäkrings-skyddet är tillräckligt omfattande ska även omfattningen av försäkringarna och försäkringsgivare framgå.

Bestämmelsens allmänna råd anger att det bör framgå hur entreprenören är försäkrad till och med garantitidens slut.

#### *Taxeringsvärde*

**8 §** 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 § 2 bostadsrättsförordningen samt 1 § 2 förordningen om kooperativ hyresrätt.

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**

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

Den tekniska underhållsplanen ska omfatta alla föreningens byggnader. Har åtgärder genomförts tidigare ska det framgå vilka åtgärder som genomförts och när.

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 bostadsrättslagen. 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 bostadsrättslagen. 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 byggnadens underhålls- och investeringsbehov. En komponentuppdelad teknisk underhållsplan tydliggör sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och 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 i föreningen och innehålla uppgifter om tidigare åtgärder.

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. Underlaget för den tekniska underhållsplanen kan läggas som bilaga till den ekonomiska planen. Detta för att göra den ekonomiska planen mer lättläst.

Bestämmelsens fjärde stycke handlar om det besiktningssprotokoll 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 i prop. 2021/22:171 på s. 85.

#### **Avsättning till underhåll**

**10 §** Det ska framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och finansieras. Grunden för avsättning av medel till underhåll av föreningens hus ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § 3 och 5 bostadsrättsförordningen och 4 a § 3 och 5 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Varken bostadsrättslagen eller lagen om kooperativ hyresrätt innehåller bestämmelser om under vilka förutsättningar och i vilken ordning medel ska avsättas till underhåll av föreningens hus. I stället uppdras åt föreningen att själv bestämma grunderna för avsättningen. Dessa ska anges i stadgarna enligt 9 kap. 5 § 7 bostadsrättslagen respektive 2 kap. 4 § 2 lagen om kooperativ hyresrätt. 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 hur avsättning av medel till underhåll säkerställts och hur detta finansierats. Det framgår

också att grunden för avsättning av medel till underhåll av föreningens hus ska anges.

### **Lov och tillstånd**

**11 §** Det ska anges vilka lov och tillstånd som krävs för föreningens 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 § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

Enligt 5 kap. 4 § 3 bostadsrättslagen 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 byggnader och verksamhet.

Bestämmelsens andra stycke syftar till att underlätta för intygsgivarna om de vill kontrollera att erforderliga lov och tillstånd har beviljats eller i vart fall ansöpts om. Det underlättar för kontroll av att de lov och tillstånd som föreningen behöver finns på plats.

### **Utgiften för att anskaffa föreningens fastighet, tomträtt eller arrende**

#### *Redovisning av utgifter*

**12 §** 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.

Dolda utgifter i exploaterings- eller markanvisningsavtal eller i andra avtal som övergått till föreningen i samband med förvärvet ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 4 bostadsrättsförordningen och 1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt.

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 uppräkningsdelen i första stycket ska anges.

Bestämmelsen i andra stycket gäller enbart ombildningar.

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

I bestämmelsens fjärde stycke anges att dolda utgifter i exploaterings- eller markanvisningsavtal eller i andra avtal som övergått till föreningen i samband med förvärvet ska anges.

#### *Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningar*

**13 §** 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 slutförd och har godkänts vid slutbesiktning.

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.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 kap. 2 § bostadsrättslagen och 1 § 4 bostadsrättsförordningen och gäller således enbart bostadsrättsföreningar.

Enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan. I bestämmelsens första stycke anges att utgifterna för förvärvet endast ska anges som slutlig om den är känd.

I bestämmelsens andra stycke anges att om ett nytt hus uppförs ska utgifterna för förvärvet av föreningens fastighet inte anses som kända förrän entreprenaden är slutförd och har godkänts vid slutbesiktning.

Boverket har kännedom om att 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, utan Boverket anser att entreprenaden ska vara slutförd och ha godkänts vid slutbesiktning för att kostnaden ska anses som känd.

Boverket är också medvetet om att lagstiftaren använder begreppet ”slutlig kostnad” i bostadsrättslagen men ”utgiften för anskaffande av föreningens fastighet” i bostadsrättsförordningen. Boverket anser att termen ”utgift” är lämpligare, varför den används i bestämmelsens första stycke.



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 § bostadsrättslagen (1991:614) att upplåta lägenheter med bostadsrätt.

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

**14 §** 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- och 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.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

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 föreningen ska anges i den ekonomiska planen.

I bestämmelsens andra stycke anges att de väsentliga avtalsvillkoren ska framgå, till exempel avgälds- och 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 delad entreprenad, totalentreprenad, utförandeentreprenad eller generalentreprenad.

**15 §** Tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, tomträtt eller arrende ska beskrivas tydligt. Även andra uppgifter om förvärvet ska beskrivas, om de har betydelse för föreningens verksamhet. Har föreningen förvärvat en fastighet genom paketering ska underlaget för detta beskrivas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 4 bostadsrättsförordningen samt 1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt.

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

I betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, SOU 2017:31, ansåg utredningen att någon författningsreglering genom bostadsrättslagen med ett krav på angivande av paketeringsunderlag inte var nödvändigt, utan skulle i stället kunna framgå som en verkställighetsföreskrift i Boverkets

kommande föreskrifter (s.184). Boverket instämmer i vad utredningen anfört och föreslår därför denna bestämmelse.

#### *Latent skatteskuld*

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

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 4 bostadsrättsförordningen samt 1 § 4 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att, om en latent skatteskuld uppkommer till följd av tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, ska denna 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 16 § behöver finnas med för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

#### **Kostnader och intäkter**

##### *Beskrivning av kostnader och intäkter*

**17 §** Föreningens alla kända och beräknade kostnader och intäkter samt ut- och inbetalningar ska beskrivas. Det ska framgå om indexreglering är avtalad. Kostnaderna redovisas i förekommande fall inklusive mervärdesskatt.

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

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 4–9 bostadsrättsförordningen och 1 § 4–9 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsens första stycke anges att alla kostnader och intäkter samt ut- och inbetalningar ska beskrivas. Kostnaderna redovisas i förekommande fall inklusive mervärdesskatt (moms). Om föreningen är skattskyldig bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet dock redovisas exklusive moms. Det senare gäller alltid för en s.k. oäkta bostadsrättsförening, men kan också gälla för en äkta bostadsrättsförening som till exempel hyr ut lokaler i momspliktig näringsverksamhet.

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

*Avskrivningar*

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

Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket (Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, BFNAR 2012:1) tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget. Om föreningen inte är ett äkta privatbostadsföretag ska underlag för skattemässiga värdeminskingsavdrag framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 8 bostadsrättsförordningen och 1 § 8 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsens första stycke anges att planenliga avskrivningar ska ske enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen. Detta för att underlätta intygsgivarnas bedömning och för att eventuella köpare lättare ska kunna jämföra den ekonomiska planen med efterföljande årsredovisningar.

I bestämmelsens andra stycke anges att avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Huvudregeln enligt K3-regelverket är att komponentuppdelad avskrivning ska tillämpas, men om schablonmässig avskrivning ingår så ska föreningen motivera varför den valt schablonmässig avskrivning och inte komponentuppdelad. Enligt bestämmelsens andra stycke ska det vidare framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget. Om föreningen inte är ett äkta privatbostadsföretag ska underlag för skattemässiga värdeminskingsavdrag framgå.

*Föreningens driftskostnader*

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

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

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 8 bostadsrättsförordningen och 1 § 8 förordningen om kooperativ hyresrätt.

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 jämförelse till exempel göras med likvärdiga objekt.

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

*Kostnad för gemensamhetsanläggning*

**20 §** Kostnader för gemensamhetsanläggningar ska framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 8 bostadsrättsförordningen och 1 § 8 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att kostnader för gemensamhetsanläggningar ska framgå.

*Driftskostnader som föreningens medlemmar ska svara för*

**21 §** Grunden för sådana driftskostnader som bostadsrättshavarna eller de kooperativa hyresgästerna ska svara för själva ska redovisas separat.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 9 bostadsrättsförordningen och 1 § 9 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Enligt 1 § 9 bostadsrättsförordningen och 1 § 9 förordningen om kooperativ hyresrätt 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 redovisas separat.

*Skatter och avgifter*

**22 §** Det ska framgå om en bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

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.

*Tomträttsavgäld och arrendeavgift*

**23 §** Avgäldsperiod och avgiftsperiod ska framgå.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att avgäldsperiod och avgiftsperiod 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 bostadsrättsförordningen respektive förordningen om kooperativ hyresrätt). 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 bostadsrättsförordningen respektive förordningen om kooperativ hyresrätt).

Om marken som byggnaden står arrenderas ska det anges i den ekonomiska planen (2 § 1 bostadsrättsförordningen respektive förordningen om kooperativ hyresrätt). 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 bostadsrättsförordningen respektive förordningen om kooperativ hyresrätt).

#### *Externa intäkter*

**24 §** Externa intäkter, till exempel från uthyrning av parkeringsplatser och garage, ska anges med uppgifter om belopp, avtalstid och andra väsentliga avtalsvillkor.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 8 bostadsrättsförordningen och 1 § 8 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelsen anger vilka uppgifter om externa intäkter som planen ska innehålla. Avtal behöver inte återges i sin helhet, men de viktiga avtalsvillkoren ska redovisas.

#### **Verksamhet som bedrivs under andra former än i föreningens regi**

**25 §** Det ska anges om någon del av föreningens verksamhet bedrivs utanför föreningens egen regi, permanent eller under begränsad tid, till exempel fastighetsskötsel, parkeringsplatser och garage.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 2 § 4 bostadsrättsförordningen och 2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att det ska anges om del av föreningens verksamhet bedrivs under andra former än i föreningens egen regi, permanent eller under begränsad tid, till exempel fastighetsskötsel, parkeringsplatser och garage.

## Finansieringsplan

### *Föreningens lån*

**26 §** 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 1 § 7 och 3 § bostadsrättsförordningen samt 1 § 7 och 3 § förordningen om kooperativ hyresrätt om att planen ska innehålla en beskrivning av hur föreningens kostnader ska finansieras.

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

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 annan form än ränta.

*Insatser, upplåtelseavgifter och upplåtelseinsatser*

**27 §** Vid differentierade insatser, differentierade upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser eller separata andelstal för drift och kapital ska konsekvenserna för föreningens medlemmar beskrivas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 7 och 3 § 3 bostadsrättsförordningen samt 1 § 7 och 3 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att, vid differentierade insatser, differentierade upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser eller separata andelstal för drift och kapital, ska konsekvenserna för föreningens medlemmar beskrivas.

*Kapitaltillskott*

**28 §** Om kapitaltillskott, till exempel insatsökningar, är en förutsättning för föreningens verksamhet ska detta anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 1 § 7 och 3 § 3–4 bostadsrättsförordningen samt 1 § 7 och 3 § 3–4 förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att om kapitaltillskott, till exempel insatsökningar, är en förutsättning för föreningens verksamhet, ska detta anges.

**Årsavgift eller hyra**

**29 §** 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 § 8 och 4 § 3 bostadsrättsförordningen samt 1 § 8 och 4 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt. Med enhetsmätning avses att förbrukning av till exempel el eller vatten mäts per lägenhet och att föreningen debiterar medlemmarna utifrån deras förbrukning.

I bestämmelsen anges att för var och en av lägenheterna ska anges årsavgift eller hyra, inklusive eventuell förekomst av årsavgift eller hyra som baseras på enhetsmätning eller som debiteras på annan grund.

**Mätning av lägenhetens area**

**30 §** Det ska anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts eller om den har gjorts på ritning.

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 bostadsrättsförordningen och 2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Av bestämmelsens första stycke framgår att det ska anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts eller om den har gjorts på ritning.

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

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

1. Anskaffningsvärde per kvadratmeter bruttoarea (BOA+LOA).
2. Insatser och upplåtelseavgifter eller upplåtelseinsatser per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt/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 hyresrätt (BOA+LOA).
7. Föreningens energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).
8. Föreningens driftskostnader inklusive energikostnader per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt/kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).
9. Lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat – utöver årsavgift eller hyra – per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (BOA+LOA).
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).
11. Kassaflöde per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och hyresrätt (BOA+LOA).

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

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 (Jfr prop. 2021/22:171).

### Ekonomisk prognos

**32 §** 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 dock planens ekonomiska prognos baseras som lägst på räntesatsen i avtalet under de år som avtalet omfattar.

*Allmänt råd*

Räntan kan sättas till den bundna räntan för prognosperioden eller utgå från en låneoffert plus en buffert som anges separat.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § bostadsrättsförordningen och 4 a § förordningen om kooperativ hyresrätt.

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 den bundna räntan för prognosperioden eller utgå från 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 bör den vara.

*Årsavgifter och hyra*

**33 §** Grunderna för hur medlemmarnas årsavgifter eller hyresintäkter till föreningen har beräknats ska anges.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att grunderna för hur årsavgift eller hyra har beräknats ska anges. Av 9 kap. 5 § 5 bostadsrättslagen 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*

**34 §** 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 § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsens första stycke anges att, om fastighetsskatt och fastighetsavgift inte utfaller under prognosperioden, ska den ekonomiska prognosen redovisa när skyldigheten att betala skatten eller avgiften infaller och beräknat belopp.

I bestämmelsens andra stycke anges att, om tomträttsavgäld eller arrendeavgift inte utfaller eller utgår med reducerat belopp under prognosperioden, ska den ekonomiska prognosen redovisa när skyldigheten infaller och beräknat belopp.

I bestämmelsens tredje stycke anges att uppgift om andra kända förändringar som infaller under eller efter prognosperioden ska anges.

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 föreligger.

#### *K-regelverk*

**35 §** Det ska framgå vilket K-regelverk (Bokföringsnämndens allmänna råd om Årsredovisning i mindre företag [K2], BFNAR 2016:10 eller Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning och koncernredovisning, BFNAR 2012:1) föreningen valt och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

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

#### *Kassaflöde*

**36 §** 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.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § bostadsrättsförordningen och 4 a § förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsens första stycke anges att för bedömning av föreningens betalningsförmåga vid olika tidpunkter under de sex första samt tionde och tjugonde verksamhetsåren ska en prognos av kassaflödet göras.

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 § bostadsrättsförordningen och 4 a § förordningen om kooperativ hyresrätt, det vill säga de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret.

I bestämmelsens andra stycke anges att uppgift om ackumulerat kassaflöde under prognosperioden ska framgå.

#### *Löpande penningvärde*

**37 §** Prognosen ska redovisas i löpande penningvärde.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 4 a § bostadsrättsförordningen och 4 a § förordningen om kooperativ hyresrätt.

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

#### **Känslighetsanalys**

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

Känslighetsanalysen ska visa den beräknade årsavgiften eller hyran 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 § bostadsrättsförordningen och 4 b § förordningen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsens första stycke anges att antaganden om ränta i känslighetsanalysen inte ska understiga den räntesats som angetts i prognosen.

Av 4 b § bostadsrättsförordningen och 4 b § förordningen om kooperativ hyresrätt framgår att en känslighetsanalys ska avse beräknad årsavgift eller hyra vid olika inflations- och räntenivåer. I den föreslagna bestämmelsens andra stycke anges att känslighetsanalysen ska visa den beräknade årsavgiften eller hyran vid olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge och olika räntenivåer och oförändrat inflationsläge. Detta för att tydliggöra vilken påverkan ränta respektive inflation har på känslighetsanalysen.

I bestämmelsens tredje stycke anges att om aktuellt ränteläge är noll procent eller negativt, ska analysen utgå från en räntenivå som överstiger noll procent.

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.

### **Anslutningsgrader vid ombildning**

**39 §** 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.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen och 4 kap. 2 a § lagen om kooperativ hyresrätt.

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.

### **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. Med förändring av väsentlig betydelse avses en varaktig negativ förändring som påverkar föreningens årsavgifter, skuldsättning, insatser eller upplåtelseavgifter.

#### *Allmänt råd*

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 föranleda en bostadsrättsköpare att åberopa rätten att frånträda ett förhandsavtal enligt 5 kap. 13 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

Av 3 kap. 4 § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättslagen (1991:614) 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. Innehållet i en ny ekonomisk plan bestäms av samma regler som gäller för den ursprungliga planen.

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

Bostadsrättslagens krav på att upprätta en ny plan gäller bara om det är aktuellt med nya upplåtelse. 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 bostadsrättslagen).

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.

Som allmänt råd anges att följderna 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 föranleda en bostadsrättsköpare att åberopa rätten att frånträda ett förhandsavtal enligt 5 kap. 13 § bostadsrättslagen.

#### **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 § bostadsrättsförordningen.

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

I bestämmelsen anges att om en uppgift i en förenklad ekonomisk plan enligt 4 § lagen 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 (1991:615) 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. Kostnads kalkyl för bostadsrättsföreningar**

**1 §** En kostnads kalkyl 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 kostnads kalkyl 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 när den ekonomiska planen upprättas.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 8 § bostadsrättsförordningen.

I bestämmelsens första stycke anges att en kostnads kalkyl enligt 5 kap. 6 § bostadsrättslagen 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 bostadsrättslagen).

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 vederhäftigt och 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.

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 tillåtligheten av ett bostadsprojekt, och detta bör framgå.

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

## 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 § bostadsrättsförordningen och 8 § förordningen om kooperativ hyresrätt.

Boverket anser att det bör vara tydligt vilka krav som ställs för att bli intygsgivare. De krav som ställs i bostadsrättsförordningen och förordningen om kooperativa hyresrätter 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 § bostadsrättsförordningen och 8 § förordningen om kooperativ hyresrätt.

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 § bostadsrättsförordningen och 8 § förordningen om kooperativ hyresrätt.

För överväganden, se ovan under 1 §.

#### *Övriga krav för behörighet som intygsgivare*

**4 §** Som intygsgivare utses endast den som är redbar och i övrigt lämplig att utöva verksamhet som intygsgivare.

En person kan inte ges behörighet som intygsgivare om vederbörande:

1. är i konkurs,
2. har näringsförbud,
3. har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
4. är förbjuden att lämna juridiskt eller ekonomiskt biträde i vissa fall eller
5. är föremål för motsvarande rådighetsinskränkning i en annan stat.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 9 § bostadsrättsförordningen och 7 § förordning om kooperativ hyresrätt.



Intygsgivare har att bedöma bland annat om uppgifterna i en ekonomisk plan är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. Intygsgivare ska också bedöma om gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar. Det ställer stora krav på intygsgivarna och Boverket bedömer att det inte är möjligt att verka som intygsgivare för den som inte är redbar och i övrigt lämplig att utöva verksamhet som intygsgivare.

Boverket anser inte heller att det är lämpligt att den som är under omständigheter som anges i andra stycket ska kunna verka som intygsgivare.

### **Ansökan om behörighet**

**5 §** 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 § förordning (2002:106) om kooperativ hyresrätt.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 9 § bostadsrättsförordningen och 7 § förordning om kooperativ hyresrätt.

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 prövande av behörighet som intygsgivare.

Bestämmelsen i 5 § andra stycket 3 innebär att sökanden ska inkomma med skriftliga omdömen från referenser.

### *Förlängd behörighet*

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

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 9 § bostadsrättsförordningen och 7 § förordning om kooperativ hyresrätt.

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 bostadsrättslagen samt 4 kap. 4 § andra och tredje stycket lagen om kooperativ hyresrätt.

Av 3 kap. 3 § andra och tredje stycket bostadsrättslagen samt 4 kap. 4 § andra och tredje stycket lagen om kooperativ hyresrätt 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 skall 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 bostadsrättslagen samt 4 kap. 4 § andra och tredje stycket lagen om kooperativ hyresrätt.

### Platsbesök

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

#### *Allmänt råd*

Platsbesök kan vara särskilt angeläget vid ombyggnad och ombildning.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 2 § 2–6 bostadsrättsförordningen och 2 § 2–5 förordningen om kooperativ hyresrätt.

Platsbesök av nybyggnadsprojekt är i de allra flesta fall obehövligt. Det är dock viktigt att intygsgivarna ändå i varje enskilt fall frågar sig om ett besök 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 lov som finns för aktuell fastighet om inte föreningen tillhandahåller den informationen.

Vid ombyggnad och ombildning kan däremot riktigheten av en byggnadsbeskrivning upptäckas vid ett platsbesök och därför kan det vara viktigt med platsbesök i sådana fall.

### 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 tveklaktiga 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 § bostadsrättslagen och 4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt.

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 § bostadsrättslagen 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 bör särskilt granskas eftersom de 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 kostnads kalkylen 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 kostnads kalkylens hållbarhet.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 2 § bostadsrättslagen och 4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att, om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnads kalkylen 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 kostnads kalkylens 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 uppräknings handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren ska anges vad handlingarna avser, när de är daterade, eventuella parter och i förekommande fall beslutande myndighet. Om underlag inhämtats muntligen ska uppräknings kompletteras med intygsgivares anteckningar om innehåll, vem som lämnat uppgifterna och när så skedde.

Bestämmelsen är en verkställighetsbestämmelse till 3 kap. 2 § bostadsrättslagen och 4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt.

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 och datum för undertecknandet.

I bestämmelsens tredje stycke anges att vid uppräknings 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 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 § bostadsrättslagen och 4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt.

I bestämmelsen anges att intyget ska, utöver vad som framgår av 3 kap. 2 § bostadsrättslagen och 4 kap. 3 § lagen om kooperativ hyresrätt 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 april 2025.

2. Genom föreskrifterna upphävs 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.

3. 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 ska dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 april 2025.

Remiss

Remiss



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)