

Riksbyggens synpunkter gällande förslag om ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivare och intygsgivning, diariernr 8207/2025

Riksbyggen tillstyrker delvis förslaget

Riksbyggen har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslag om ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivare och intygsgivning.

Inledningsvis konstateras att de aktuella föreskrifterna nätt och jämnt har börjat tillämpas innan förslag till ändringar uppkommer. Det underlättar förstås den praktiska tillämpningen om de föreskrifter som läggs fram är nogsam genomarbetade och om remissinstansernas synpunkter beaktas, i högre grad än vad som tidigare synes ha varit fallet.

Nedan listas de synpunkter som Riksbyggen har, i kronologisk ordning.

2 kap. Ekonomisk plan

2 kap. 9 § Grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus enligt 9 kap. 5 § 7 bostadsrättslagen (1991:614) och 2 kap. 4 § 2 lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska framgå av den ekonomiska planen.

Riksbyggen ställer sig positiv till att det förtydligas att även kooperativa hyresrätter omfattas.

2 kap. 12 § Vid tomträtt och arrende ska väsentliga avtalsvillkor framgå.

Riksbyggen ställer sig positiv till förtydligande om villkor samt att partsförhållande avseende tomträtsavtal förtydligas.

2 kap. 15 § Kostnaden för föreningens hus ska endast anges som slutlig när den är känd. Kostnaden ska inte anges som känd förrän nybyggnads-, ombyggnads-, tillbyggnads- eller nödvändiga underhålls- och ändringsarbeten är färdigställda.

Riksbyggen vänder sig mot formuleringen att kostnaden inte ska anses som känd förrän nybyggnads-, ombyggnads-, tillbyggnads- eller nödvändiga underhålls- och ändringsarbeten är färdigställda. Även om formuleringarna föreslås ändras utifrån nu gällande föreskrifter kvarstår problematiken. Riksbyggen använder sig av ”fast prisavtal” för entreprenaden, precis som flertalet andra aktörer på marknaden, där kostnaden är känd redan vid entreprenadens tecknande. Riksbyggen anser att om ett fast pris är avtalat för entreprenaden ska kostnaden för föreningens hus anses vara känd och därmed kunna anges som slutlig.

2 Kap 17 § Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget.

Riksbyggen ställer sig frågande till begreppet nyttjandeperiod och efterfrågar vad som avses i praktiken. Nyttjandeperiod är inget begrepp som förekommer i bokföringen. Är det den viktade avskrivningstiden som avses? Är nyttjandeperioden enbart

kopplad till amorteringstid på lånet? I föreskrifterna och i Boverkets handbok blandas olika begrepp; man talar om avskrivningar och avskrivningsunderlag, nyttjandeperiod och belopp, amortering och viktad avskrivningsperiod. Ett förtydligande, eller ännu hellre en samlad begreppsflora vore önskvärt.

2 Kap 24 § Amorteringstiden för den del av lånen som överstiger värdet av föreningens mark ska inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga nyttjandeperiod.

Även här är formuleringarna otydliga. Riksbyggen undrar om ”del av lån” syftar på det totala lånet minus värdet av marken, eller byggnadens andel av den totala anskaffningskostnaden i förhållande till det totala lånet. Riksbyggen utgår från att det är det senare som åsyftas men efterfrågar klagörande, inte minst då det är två belopp som skiljer sig åt. Det är tidsödande när otydlighet råder och här bör regelverket förtydligas.

2 Kap 24a § Räntesats

Riksbyggen ställer sig positiv till förtydligande om vad som ska anges avseende räntesats.

2 kap. 30 § Antaganden om ränta och inflation

Riksbyggen ställer sig positiv till förtydligande om vad som ska anges avseende räntesats i den ekonomiska prognosen.

2 kap. 30 a § Amortering

Se kommentarerna ovan till 2 kap. 17 § och 24 §.

2 kap. 33§ K-regelverk

Riksbyggen ställer sig positiv till förtydligande om vad som ska anges avseende K-regelverk.

2 kap. 37 § Ombildning

Riksbyggen ställer sig positiv till förtydligandet.

7 kap. Intygsgivning och intygets utformning

7 kap 7 § Intyget ska, utöver vad som framgår av 5 kap. 6 § bostadsrättslagen (1991:614), visa följande:

- 1. Att finansiering kan ordnas på de villkor som kalkylen grundas på.*
- 2. Om intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av kostnadskalkylen. Om platsbesök inte gjorts ska anledningen till det anges.*

Riksbyggen konstaterar att gängse standard i branschen inte är platsbesök, utan enstaka stickprov.

Övriga synpunkter

I övrigt har Riksbyggen inga synpunkter vad gäller de nu föreslagna ändringarna. Däremot kvarstår Riksbyggens sedan tidigare lämnade kritik vad gäller delar av nu gällande regelverk.

Vi vill särskilt lyfta fram följande.

2 Kap 29 § Nyckeltal

6. Det bör beskrivas tydligt i handboken vad som avses med sparande. Det är lämpligt att med sparande avse årets resultat med återläggning av avskrivning, så att det blir samma begrepp som används i årsredovisningen.

7. Det bör även definieras i handboken vad energikostnad omfattar, lämpligen föreningens totala kostnader för vatten, värme och el.

Kompletterande praktiska aspekter

Vid val av intygsgivare måste sökanden ange om intygsgivaren har försäkring. Det upplevs överflödigt då det är ett krav på intygsgivaren att inneha försäkring för att över huvud taget få sin behörighet.

Vid ansökan skickar inte Boverket någon fråga till intygsgivare och intygsgivarna får heller inte någon information om att valet av aktuell intygsgivare har godkänts av Boverket. Detta beslut skickas endast till föreningen. Om intygsgivarna ska kunna planera och ha kontroll på hur många samarbeten som är aktuella så är det av största vikt att beslut samt pågående val meddelas dem.

Om nyval görs exempelvis på grund av sjukdom eller att behörighet upphört så skickas en ny ansökan in. Det beslut som erhålls då bör innehålla information om att nyvalet ersätter tidigare utfärdat beslut. Även i detta fall bör intygsgivarna erhålla en kopia av Boverkets beslut.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Marie Lindström, byggekonom, 08-698 41 41, marie.lindstrom@riksbyggen.se.



Johanna Frelin
VD

08-698 41 06
johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.