

Förslag till ändring av
Boverkets föreskrifter och
allmänna råd (BFS
2025:2) om ekonomiska
planer, kostnads kalkyler,
intygsgivare och
intygsgivning

– Remiss

Titel: Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning – Remiss

Utgivare: Boverket, februari 2026

Processnummer: 3.2.1

Diarienummer: 8207/2025

Sammanfattning

Det finns en del otydligheter i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning som dels Boverkets självt uppmärksammat, dels som Boverket fått frågor om.

Det finns därför skäl att åtgärda de otydligheter som identifierats genom ändrade och tydligare skrivningar, vilket bör leda till att Boverkets regler blir enklare att följa utan kvarvarande osäkerheter.

Boverket föreslår ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

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 januari 2027.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1 Författningsförslag.....	5
2 Inledning.....	10
2.1 Läsanvisningar	10
2.2 Beskrivning av problemet.....	11
2.3 Syfte och mål med författningsförslaget.....	11
2.4 Beskrivning av nollalternativet och alternativa lösningar	11
2.4.1 Nollalternativ	11
2.4.2 Alternativa lösningar	11
2.4.3 Valt alternativ – alternativ 2	12
2.5 Remissförfarande	12
3 Rättsliga förutsättningar	13
3.1 Boverkets bemyndigande.....	13
3.2 Anmälan av tekniska regler	13
3.3 Anmälan av krav enligt tjänstedirektivet.....	13
3.4 Regeringens medgivande	13
4 Närmare om författningsförslaget.....	14
4.1 Föreslagna ändringar i kapitel 2.....	14
4.2 Föreslagna ändringar i kapitel 7	15
5 Konsekvenser	16
5.1 Redogörelse av problemet	16
5.2 Vilken förändring som eftersträvas.....	16
5.3 Analys av det valda alternativet – alternativ 2.....	16
5.3.1 Sammanfattning av konsekvenserna.....	16
5.3.2 Vilka som berörs av förslaget	16
5.3.3 Kostnadsmässiga och andra konsekvenser	16
5.3.4 Staten	16
5.3.5 Kommuner	17
5.3.6 Regioner	17
5.3.7 Företag	17
5.3.8 Andra enskilda	17
5.3.9 Europeiska unionen	18
5.3.10 Norden.....	18
5.3.11 Miljö och klimat	18
5.3.12 Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö.....	18
5.3.13 Social hållbarhet.....	18
5.4 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering	18
5.4.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser.....	18
5.4.2 Speciella informationsinsatser	19
5.4.3 Utvärdering.....	19
6 Författningskommentar	20
6.1 Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning	20

1 Författningsförslag

Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Boverket föreskriver med stöd av 7–9 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) samt 6 och 7 §§ förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt i fråga om Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

dels att 2 kap. 9, 12, 15, 17, 24, 30, 33 och 37 §§, 7 kap. 3–6 §§ samt att rubrikerna närmast före 2 kap. 15 § och 2 kap. 30 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 2 kap. 24 a §, 2 kap. 30 a § och 7 kap. 7 §, samt närmast före 2 kap. 24 a och 30 a §§ och 7 kap. 6 och 7 §§ fyra nya rubriker med följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

9 §

Grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus enligt 9 kap. 5 § 7 bostadsrättslagen (1991:614) ska framgå av den ekonomiska planen.

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.

Det ska framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och hur underhållet ska finansieras.

12 §

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 villkoren framgå, till exempel avgälds- eller avgiftsperiod, avgifternas storlek och när avtalet löper ut.

Vid tomträtt och arrende ska de väsentliga villkoren *mellan föreningen och markägaren* framgå, till exempel avgälds- eller avgiftsperiod, avgifternas storlek och när avtalet löper ut.

Om föreningen har förvärvat en tomträtt eller ett arrende av tomträtts-havare eller arrendator ska även dessa parter och de väsentliga avtalsvillkoren mellan dem anges.

För entreprenadavtal ska entreprenadformen framgå, det vill säga hur ansvaret för entreprenaden fördelas mellan föreningen och entreprenörerna. Garantier och entreprenörens ansvar för att avhjälpa fel under och efter garantitiden ska beskrivas.

Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningen

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 färdigställd.

Om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen att upplåta lägenheter med bostadsrätt ska det framgå av planen.

Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningen

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.

Om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt ska det framgå av planen.

17 §

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

Avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod och belopp ska anges. Om K3-regelverket tillämpas och en schablonmässig avskrivning ingår ska den motiveras. Det ska framgå hur anskaffningsvärdet för tomträtt ingår i avskrivningsunderlaget.

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

24 §

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.

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

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.

Allmänt råd

Om föreningen inte har ingått något låneavtal när den ekonomiska planen upprättas bör finansieringsplanen utgå från att föreningen kommer att amortera från och med år ett.

Finansieringsplanen bör baseras på en låneränta, även om kostnader för lånet utgår i andra former än ränta.

Räntesats

24 a §

Räntesatsen i finansieringsplanen ska vara den som anges i låneavtal. Finns

inget låneavtal ska räntesatsen vara den som anges i låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns varken låneavtal eller offert ska räntesatsen vara den som gäller för svensk bostadsobligation som publiceras på Riksbankens webbplats med löptid om 5 år plus 1 procentenhet. Det ska anges vilket datum som valts för bostadsobligationens räntesats och motiveras varför den dagen valts.

Antaganden om ränta och inflation

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 planens ekonomiska prognos baseras som lägst på räntesatsen i avtalet under de år som avtalet omfattar.

*Allmänt råd
Räntan kan sättas enligt en låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns ingen offert kan räntan sättas till den bundna räntan för prognosperioden.*

Räntesats

30 §

Räntesatsen i den ekonomiska prognosen ska vara den som anges i låneavtal. Finns inget låneavtal ska räntesatsen vara den som anges i låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns varken låneavtal eller offert ska räntesatsen vara den som gäller för svensk bostadsobligation som publiceras på Riksbankens webbplats med löptid om 5 år plus 1 procentenhet. Det ska anges vilket datum som valts för bostadsobligationens ränta och motiveras varför den dagen valts.

Amortering

30 a §

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

33 §

Det ska framgå vilket K-regelverk föreningen valt och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

Det ska framgå vilket K-regelverk föreningen tillämpar och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

37 §

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.

Allmänt råd

Uteblivna insatser bör antas lånefinansieras med samma *ränta* som den viktade genomsnittliga *räntan* i finansieringsplanen.

Allmänt råd

Uteblivna insatser bör antas lånefinansieras med samma *räntesats* som den viktade genomsnittliga *räntesatsen* i finansieringsplanen.

7 kap.

3 §

Intygsgivare ska granska de avtal, lov, tillstånd och andra handlingar som är relevanta för att kunna bedöma

1. att förutsättningarna för registrering av ekonomisk plan 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.

2. att de i *den ekonomiska* planen *eller kostnadskalkylen* lämnade uppgifterna är riktiga, *och*

3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen *eller kostnadskalkylen* 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.

Allmänt råd

Om uppgifterna i planen *eller kalkylen* eller i övriga tillgängliga handlingar framstår som tvivelaktiga eller motsägelsefulla, bör intygsgivaren på eget initiativ närmare undersöka saken, *till exempel* genom att be om klargöranden och eventuellt kompletterande handlingar.

4 §

Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen är hållbar ska intyget innehålla de uppgifter som anges i 5 *och* 6 §§. Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen inte är hållbar ska intygsgivaren inte intyga den ekonomiska planens eller kostnadskalkylens hållbarhet.

Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen är hållbar ska intyget innehålla de uppgifter som anges i 5–7 §§. Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen inte är hållbar ska intygsgivaren inte intyga den ekonomiska planens eller kostnadskalkylens hållbarhet.

5 §

Av intyget ska framgå föreningens firma och organisationsnummer.

Intyget undertecknas av intygsgivaren och ska innehålla namnförtydligande och vilket datum intyget undertecknades.

Vid uppräkningsen av de handlingar som varit tillgängliga för intygsgivaren, vilka ska anges enligt 3 kap. 2 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) och enligt 4 kap. 3 § andra stycket lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, ska anges vad handlingarna avser, när de är daterade, eventuella parter och i förekommande fall beslutande myndighet. Om underlag inhämtats muntligen ska uppräkningsen kompletteras med intygsgivares anteckningar om innehåll, vem som lämnat uppgifterna och när så skedde.

Vid uppräkningsen av de 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 uppräkningsen kompletteras med intygsgivares anteckningar om innehåll, vem som lämnat uppgifterna och när så skedde.

Vad intyget ska visa

Ekonomisk plan

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 *efter färdigställande 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.

Intyget ska, utöver vad som framgår av 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, visa följande:

2. Att lägenheterna *kommer att kunna* upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.
3. Om intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen. Om platsbesök inte gjorts ska anledningen till det anges.

Kostnadskalkyl

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.

-
1. Denna författning träder i kraft den 1 januari 2027.
 2. Äldre bestämmelser får dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 januari 2027.

2 Inledning

Denna konsekvensutredning redovisar förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

När en myndighet tar fram föreskrifter eller allmänna råd ska myndigheten utreda vilka konsekvenser som kommer att uppstå av reglerna enligt förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar (konsekvensutredningsförordningen). Denna konsekvensutredning innehåller därför beskrivningar och svar som särskilt regleras i förordningen men innehåller också andra överväganden utifrån vad som regleras i exempelvis förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

Boverkets konsekvensutredningar kan användas som ett slags förarbeten och tolkningsunderlag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Föreliggande dokument utgör en sådan konsekvensutredning.

En konsekvensutredning ska stå i proportion till förslagets omfattning och effekter. Utgångspunkterna i detta kapitel påverkar omfattningen av konsekvensutredningen.

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 §§ konsekvensutredningsförordningen. Konsekvensutredningen innehåller också andra överväganden utifrån vad som regleras i exempelvis förordningen (2022:208) med instruktion för Boverket.

- Avsnitt 1 redovisar nuvarande författning tillsammans med författningsförslaget, Boverkets förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.
- Avsnitt 2 beskriver problemet med nuvarande författning och målet med förslaget.
- Avsnitt 3 redovisar de rättsliga förutsättningarna, de bemyndiganden som Boverkets beslutanderätt grundar sig på samt ställningstaganden till om författningsförslaget ska anmälas till EU som tekniska regler respektive enligt tjänstedirektivet.
- Avsnitt 4 beskriver förslaget.

- Avsnitt 5 redovisar konsekvenser av författningsförslaget.
- Avsnitt 6 redovisar författningskommentarer för varje paragraf i förslaget.

2.2 Beskrivning av problemet

Det finns en del otydligheter i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning som dels Boverkets självt uppmärksammat, dels som Boverket fått frågor om.

Boverket har exempelvis uppmärksammat en otydlighet avseende överlåtelse av tomträtt och arrende samt ser ett behov av att precisera och utveckla när den slutliga kostnaden kan anses känd för bostadsrättsföreningen. Boverket har också fått frågor rörande reglerna om avskrivning, amortering och räntesatser i finansieringsplan och ekonomisk prognos.

2.3 Syfte och mål med författningsförslaget

Syftet med författningsförslaget är att förtydliga vissa skillnader mellan ekonomisk plan och kostnadskalkyl och skillnader i intygandet av ekonomisk plan och kostnadskalkyl. Boverket ser också ett behov av att förtydliga reglerna om avskrivning, amortering och räntesatser i finansieringsplan och ekonomisk prognos. Boverket har vidare uppmärksammat en otydlighet avseende överlåtelse av tomträtt och arrende, varför dessa situationer preciseras. Boverket ser också ett behov av att precisera och utveckla när den slutliga kostnaden kan anses känd för bostadsrättsföreningar. Vidare har Boverket noterat några behov av redaktionella ändringar.

2.4 Beskrivning av nollalternativet och alternativa lösningar

2.4.1 Nollalternativ

Nollalternativet är att nuvarande regler förblir oförändrade. Det innebär att de problem i form av otydligheter kvarstår och osäkerhet fortsätter att råda för de problem som uppmärksammas.

2.4.2 Alternativa lösningar

2.4.2.1 Alternativ 1

Boverket ändrar endast delvis uppmärksammat problem. Det innebär att problem i form av otydlighet kvarstår och osäkerhet fortsätter att råda för delar av de problem som uppmärksammas.

2.4.2.2 Alternativ 2

De otydligheter som identifierats ovan åtgärdas genom ändrade och tydligare skrivningar, vilket bör leda till att otydligheter undanröjs och Boverkets regler blir enklare att följa utan kvarvarande osäkerheter.

2.4.3 Valt alternativ – alternativ 2

Boverket finner det inte rimligt att välja vare sig nollalternativet eller alternativ 1. I båda fallen innebär det att problem i form av otydlighet och osäkerhet fortsätter att råda helt eller delvis för de problem som uppmärksammas.

Identifierade problem går dock att åtgärda varför alternativ 2 ska väljas och genomföras.

2.5 Remissförfarande

Förslaget kommer att remitteras under perioden den 18 februari 2026 till och med den 29 maj 2026.

3 Rättsliga förutsättningar

Detta kapitel beskriver de rättsliga förutsättningarna för Boverkets förslag till nya föreskrifter och allmänna råd och innehåller bland annat de uppgifter om föreskriftsbemyndiganden som avses i konsekvensutredningsförordningen.

3.1 Boverkets bemyndigande

Boverkets bemyndigande att meddela föreskrifter finns i 7–9 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) och 6–7 §§ förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt. Genom dessa bestämmelser får Boverket meddela föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intygsgivning och intygsgivare.

3.2 Anmälan av tekniska regler

Boverket gör bedömningen att förslaget inte innehåller sådana tekniska regler som avses i 2 § förordningen (1994:2029) om tekniska regler och bedömer därför att något 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 tjänstedirektiv¹ och 2 § förordningen (2009:1078) om tjänster på den inre marknaden. Föreskriftsförslaget kommer att anmälas till Kommerskollegium för vidare anmälan till Europeiska kommissionen.

3.4 Regeringens medgivande

Boverket gör bedömningen att förslaget inte medför några sådana väsentliga effekter på kostnader för staten, kommuner eller regioner att medgivande krävs av regeringen enligt konsekvensutredningsförordningen.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden.

4 Närmare om författningsförslaget

4.1 Föreslagna ändringar i kapitel 2

Boverket ser ett behov av att förtydliga i 2 kap. 9 § med att även kooperativa hyresrättsföreningars ekonomiska planer ska beskriva föreningens grunder för att avsätta medel för att säkerställa underhållet.

Boverket har också sett att det funnits frågetecken om 2 kap. 12 § omfattar föreningars förvärv från tomträttshavare eller arrendator. Det preciseras därför i den föreslagna lydelsen.

Gällande slutlig kostnad i 2 kap. 15 §, som gäller bostadsrättsföreningar, är nuvarande bestämmelse inte tydlig vad avser slutlig kostnad i annat fall än vid uppförande av ett nytt hus. I den föreslagna lydelsen tydliggörs vad som gäller angående slutlig kostnad även i andra fall än vid uppförande av nytt hus.

Boverket har fått en hel del frågor om skrivningen angående schablonmässig avskrivning i 2 kap. 17 § andra stycket. Boverket anser att den nuvarande formuleringen är missvisande och föreslår därför en ny lydelse.

Boverket har fått en hel del frågor om tolkningen av amorteringsregeln i 2 kap. 24 §, som handlar om finansieringsplanen. Tanken har inte varit att amorteringskravet även skulle omfatta föreningens mark, eftersom denna inte skrivs av. Det föreslås preciseras att maxgränsen för amorteringstiden bara gäller den del av lånen som överstiger värdet av föreningens mark. Boverket föreslår även att "livslängd" ersätts med "nyttjandeperiod".

Det föreslås en ny paragraf, 2 kap. 24 a §, där det preciseras vilken räntesats som ska användas i finansieringsplanen.

2 kap. 30 § föreslås att ändras så att räntesatsen i den ekonomiska prognosen ska vara den som anges i låneavtal. Finns inget låneavtal ska räntesatsen vara den som anges i låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns varken låneavtal eller offert ska räntesatsen vara den som gäller för svensk bostadsobligation 5 år plus 1 procentenhet. Det ska anges vilket datum som valts för bostadsobligationens ränta och motiveras varför den dagen valts. Det allmänna rådet under 30 § föreslås slopas.

Under bestämmelserna om ekonomisk prognos införs i förslaget en ny bestämmelse, 2 kap. 30 a §. Bestämmelsens förslag innebär att maxgränsen för amorteringstiden i den ekonomiska prognosen förtydligas, i likhet med det som gäller i finansieringsplanen.

Boverket föreslår också en ändring av föreskriften i 2 kap. 33 §, som anger att föreningen ska ange vilket K-regelverk den valt. Det beror på att K3 blivit obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar efter ändringar i Bokföringsnämndens allmänna råd².

I förslagets 2 kap. 37 § preciseras i det allmänna rådet att det är räntesatsen som avses. Den nuvarande lydelsen kan misstolkas.

4.2 Föreslagna ändringar i kapitel 7

I 7 kap. 3 § förtydligas att intygsgivarnas granskning av handlingar även omfattar sådana handlingar som är relevanta för att bedöma att uppgifterna i kostnadskalkylen är riktiga och att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kostnadskalkylen framstår som hållbar. I det allmänna rådet preciseras att rådet även avser kostnadskalkylen.

7 kap. 4 § föreslås ändras så att bestämmelserna om intygets innehåll även omfattar den föreslagna bestämmelsen i 7 kap. 7 §.

Enligt förslaget tas i 7 kap. 5 § hänvisningen till 3 kap. 2 § andra stycket bostadsrättslagen och 4 kap. 3 § andra stycket lagen om kooperativ hyresrätt bort, eftersom dessa anses överflödiga.

Bestämmelserna om vad intyget ska visa i 7 kap. 6 § renodlas så att 7 kap. 6 § enbart behandlar den ekonomiska planen, och det föreslås införas en ny 7 § som behandlar kostnadskalkylen. I 7 kap. 7 § förs en bestämmelse in om att intyget ska visa att finansiering kan ordnas på de villkor som kalkylen grundas på.

² Se kapitel 6 Författningskommentar avseende 2 kap. 33 §.

5 Konsekvenser

5.1 Redogörelse av problemet

Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning beslutades den 28 maj 2025. Boverket har därefter uppmärksammat vissa otydligheter samt att vissa frågor inkommit om föreskrifterna och de allmänna råden.

5.2 Vilken förändring som eftersträvas

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning behöver förtydligas avseende bestämmelserna om ekonomisk plan och intygandet av ekonomisk plan och kostnadskalkyl. Förslaget innehåller till exempel vissa preciseringar avseende arrende och tomträtt, slutlig kostnad, amorteringstid, räntesatsen i finansieringsplanen respektive den ekonomiska prognosen, förtydliganden avseende avskrivningar och vissa redaktionella ändringar.

5.3 Analys av det valda alternativet – alternativ 2

5.3.1 Sammanfattning av konsekvenserna

De föreslagna ändringarna är förtydliganden och preciseringar som Boverket bedömer kommer underlätta för intygsgivare, föreningar, planförfattare, konsulter och bostadsutvecklare. I övrigt kommer förslaget inte få några större konsekvenser.

5.3.2 Vilka som berörs av förslaget

Boverkets förslag innebär förändringar för intygsgivare, bostadsrättsföreningar, kooperativa hyresrättsföreningar, bostadsutvecklingsföretag och konsulter inom ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

5.3.3 Kostnadsmässiga och andra konsekvenser

Ändringarna bedöms inte få några mätbara kostnadsmässiga konsekvenser för de som berörs av förslaget.

5.3.4 Staten

5.3.4.1 Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några ekonomiska konsekvenser för staten.

5.3.4.2 Andra relevanta konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några andra konsekvenser för staten.

5.3.5 Kommuner

5.3.5.1 Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några ekonomiska konsekvenser för kommunerna.

5.3.5.2 Andra relevanta konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några andra konsekvenser för kommunerna.

5.3.6 Regioner

5.3.6.1 Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några ekonomiska konsekvenser för regionerna.

5.3.6.2 Andra relevanta konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några andra konsekvenser för regionerna.

5.3.7 Företag

Boverket bedömer att de förtydliganden och preciseringar som föreslås underlättar för företag att göra ekonomiska planer och kostnadskalkyler samt underlättar intygsgivarnas bedömning av dessa.

5.3.7.1 Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några ekonomiska konsekvenser för företag.

5.3.7.2 Andra relevanta konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några andra konsekvenser för företag.

5.3.8 Andra enskilda

De föreslagna ändringarna bedöms underlätta för de som letar bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, eftersom det blir lättare att jämföra ekonomiska planer och kostnadskalkyler mellan olika föreningar.

5.3.8.1 Ekonomiska konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några ekonomiska konsekvenser för enskilda.

5.3.8.2 Andra relevanta konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms inte ge några andra konsekvenser för enskilda.

5.3.9 Europeiska unionen

Förslaget bedöms inte gå utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

5.3.10 Norden

Förslaget bedöms inte ge några konsekvenser i detta avseende.

5.3.11 Miljö och klimat

Förslaget bedöms inte ge några konsekvenser i detta avseende.

5.3.12 Kulturmiljö samt arkitektur och gestaltad livsmiljö

Förslaget bedöms inte ge några konsekvenser i detta avseende.

5.3.13 Social hållbarhet

Förslaget bedöms inte ge några konsekvenser i detta avseende.

5.4 Ikraftträdande, informationsinsatser och utvärdering

5.4.1 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Förslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. Äldre bestämmelser får dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 januari 2027.

Ändringarna beräknas kunna beslutas sommaren 2026. Boverket bedömer att berörda aktörer behöver viss tid att förbereda sig för de ändringar som föreslås. Boverket anser därför att det behövs en längre övergångstid och att ett ikraftträdande den 1 januari 2027 ger möjlighet för berörda aktörer att hantera de ändringar som föreslås.

Boverket anser vidare att, för de ekonomiska planer och kostnadskalkyler som intygats före ikraftträdandet den 1 januari får äldre bestämmelser tillämpas. Det innebär också att om till exempel en kostnadskalkyl intygats före den 1 januari 2027 får äldre bestämmelser tillämpas på den, men om föreningen sedan ska upprätta en ekonomisk plan efter den 1 januari 2027 ska de nya bestämmelserna tillämpas på den ekonomiska planen.

5.4.2 Speciella informationsinsatser

Boverkets handbok om ekonomiska planer kommer att uppdateras. Intygsgivarna kommer att informeras när föreskriften är beslutad och när handboken uppdaterats.

5.4.3 Utvärdering

Boverket avser inte genomföra någon särskild utvärderingsinsats med anledning av förslagen. Skulle synpunkter inkomma kommer de att tas under övervägande.

6 Författningskommentar

6.1 Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

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.

Det ska framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och hur underhållet ska finansieras.

Bestämmelsen motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

I bestämmelsens första stycke preciseras att bestämmelsen även avser kooperativa hyresrätter.

12 §

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 villkoren mellan föreningen och markägaren framgå, till exempel avgälds- eller avgiftsperiod, avgifternas storlek och när avtalet löper ut.

Om föreningen har förvärvat en tomträtt eller ett arrende av tomträttshavare eller arrendator ska även dessa parter och de väsentliga avtalsvillkoren mellan dem anges.

För entreprenadavtal ska entreprenadformen framgå, det vill säga hur ansvaret för entreprenaden fördelas mellan föreningen och entreprenörerna. Garantier och entreprenörens ansvar för att avhjälpa fel under och efter garantitiden ska beskrivas.

Bestämmelsen motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

I andra stycket förtydligas att de väsentliga villkoren mellan föreningen och markägaren ska framgå.

I ett nytt tredje stycke införs en bestämmelse som gäller de fall när föreningen förvärvat en tomträtt eller ett arrende från någon annan än den som upplåter tomträtten eller arrendet. I dessa fall ska anges uppgift även om dessa parter och de väsentliga avtalsvillkoren dem emellan.

Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningen

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.

Om föreningen, på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd, behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt ska det framgå av planen.

Rubriknivån har ändrats.

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande bestämmelse.

I bestämmelsens första stycke ersätts ”utgiften för förvärvet” med ”kostnaden för föreningens hus”.

Hänvisningen till 4 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) i bestämmelsens andra och tidigare tredje stycke tas bort då den får anses vara överflödig.

Andra stycket ändras så att de åtgärder som avses tydliggörs. Bestämmelsen omfattar alla situationer när nya bostadsrättsföreningar bildas. Dels nybyggnadsfallen och när till exempel en industrilokal ändras till bostadshus genom en ombyggnad och eventuellt också en tillbyggnad. Dels omfattas ombildningsfallen när bostadsrättsföreningen kan behöva utföra nödvändiga underhålls- och ändringsarbeten på grund av besiktningsanmärkningar.

17 §

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

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

Bestämmelsen motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

I bestämmelsens andra stycke tas formuleringen om schablonmässig avskrivning bort, eftersom den är missvisande.

24 §

Om föreningens lån är amorteringsfria de första åren ska det anges när amortering planeras ske och med vilket belopp.

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

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

Om föreningen inte har ingått något låneavtal när den ekonomiska planen upprättas bör finansieringsplanen utgå från att föreningen kommer att amortera från och med år ett.

Finansieringsplanen bör baseras på en låneränta, även om kostnader för lånet utgår i andra former än ränta.

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande bestämmelse.

I bestämmelsens andra stycke preciseras att amorteringstiden inte ska överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga nyttjandeperiod avseende den del av lånen som överstiger värdet av föreningens mark, det vill säga den del av lånen som normalt motsvarar föreningens hus. Mark skrivs som huvudregel inte av. Den del av lånen som motsvarar markens värde träffas därför inte av bestämmelsen. Preciseringen innebär att föreningen behöver beräkna hur mycket av lånet som motsvarar markvärdet och säkerställa att resterande del av lånet inte får en amorteringstakt som överskrider byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga nyttjandeperiod. Begreppet nyttjandeperiod ersätter livslängd.

Det allmänna rådet ändras i första stycket så att om föreningen inte har ingått något låneavtal när den ekonomiska planen upprättas bör finansieringsplanen utgå från att föreningen kommer att amortera från och med år ett. Om föreningen har en offert men inget låneavtal bör föreningen amortera även om offerten innebär amorteringsfrihet. Har föreningen ett låneavtal som är amorteringsfritt behöver amortering inte anges, vilket framgår av föreskriftens första stycke.

Räntesats

24 a §

Räntesatsen i finansieringsplanen ska vara den som anges i låneavtal. Finns inget låneavtal ska räntesatsen vara den som anges i låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns varken låneavtal eller offert ska räntesatsen vara den som gäller för svensk bostadsobligation som publiceras på Riksbankens webbplats med löptid om 5 år plus 1 procentenhet. Det ska anges vilket datum som valts för bostadsobligationens räntesats och motiveras varför den dagen valts.

Rubriken är ny.

Bestämmelsen är ny och innebär att samma bestämmelse införs för finansieringsplanen som i den ekonomiska prognosen, jämför 2 kap. 30 §.

Räntesats

30 §

Räntesatsen i den ekonomiska prognosen ska vara den som anges i låneavtal. Finns inget låneavtal ska räntesatsen vara den som anges i låneoffert plus en buffert som anges separat. Finns varken låneavtal eller offert ska räntesatsen vara den som gäller för svensk bostadsobligation som publiceras på Riksbankens webbplats med löptid om 5 år plus 1 procentenhet. Det ska anges vilket datum som valts för bostadsobligationens ränta och motiveras varför den dagen valts.

Rubriken har ändrats.

Bestämmelsen motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

Bestämmelsen har förtydligats i förhållande till nuvarande lydelse.

I nuvarande bestämmelse är utgångspunkten att antaganden om ränta och inflation inte skulle understiga Riksbankens prognos om ränteläget. Detta är ett väldigt lågt golv och inte realistiskt. Boverket har utifrån historiska data funnit att en mer hållbar nivå är svensk bostadsobligation 5 år som publiceras på Riksbankens webbplats plus 1 procentenhet. Denna räntesats ska tillämpas när låneavtal eller låneoffert inte finns. Det ska anges vilket datum som föreningen valt för bostadsobligationens räntesats och det valda datumet ska motiveras.

Vad gäller storleken på bufferten så är det i princip omöjligt att säga något som gäller för alla föreningar, på alla geografiska lägen och under alla tider. Bufferten ska motsvara ett rimligt påslag med hänsyn tagen till föreningens ekonomiska förutsättningar, tid till färdigställande och omständigheter som kan få påverkan på ränteutvecklingen. Oroliga tider kräver högre buffert.

Det allmänna rådet slopas och förs in i bestämmelsen.

Amortering

30 a §

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

Rubriken är ny.

Bestämmelsen är ny och innebär att samma bestämmelse införs för den ekonomiska prognosen som i finansieringsplanen, jämför 2 kap. 24 §.

33 §

Det ska framgå vilket K-regelverk föreningen tillämpar och eventuellt ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden.

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande bestämmelse.

Bestämmelsen ändras på grund av att K3 har blivit obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Det ska framgå vilket K-regelverk föreningen tillämpar.

Det finns två redovisningsregelverk, K2 och K3. K2 är ett enklare regelverk avsett för mindre företag. Det finns i Bokföringsnämndens allmänna råd

(BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, senast ändrade genom BFNAR 2025:2.

K3 är mer utförligt. Det finns i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning, senast ändrade genom BFNAR 2025:4. Där finns också de kompletterande råd för bostadsrättsföreningar som tidigare funnits i BFNAR 2023:1.

K3 är obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar, från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Om bostadsrättsföreningen inleder sin verksamhet efter den 30 juni 2025 ska man tillämpa K3 redan det första räkenskapsåret, om det är förlängt och avslutas den 31 december 2026 eller senare.

Vad gäller kooperativa hyresrättsföreningar finns inget generellt krav att tillämpa K3-regelverket. Dessa föreningar får därför göra en bedömning i det enskilda fallet av om de kan använda K2.

37 §

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.

Allmänt råd

Uteblivna insatser bör antas lånefinansieras med samma räntesats som den viktade genomsnittliga räntesatsen i finansieringsplanen.

Bestämmelsen motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

I bestämmelsens allmänna råd preciseras att det är räntesatsen som avses.

7 kap.

3 §

Intygsgivare ska granska de avtal, lov, tillstånd och andra handlingar som är relevanta för att kunna bedöma

1. att förutsättningarna för registrering av ekonomisk plan enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) är uppfyllda,
2. att de i den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen lämnade uppgifterna är riktiga, och
3. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen framstår som hållbar.

Allmänt råd

Om uppgifterna i planen eller kalkylen eller i övriga tillgängliga handlingar framstår som tvivelaktiga eller motsägelsefulla, bör intygsgivaren på eget initiativ närmare undersöka saken, till exempel genom att be om klargöranden och eventuellt kompletterande handlingar.

Bestämmelsen motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

Bestämmelsens andra och tredje punkt ändras så att de även omfattar kostnadskalkyler.

Det allmänna rådet ändras så att det även omfattar kostnadskalkyler. Om uppgifterna i kalkylen eller i övriga tillgängliga handlingar framstår som tvivelaktiga eller motsägelsefulla, bör intygsgivaren på eget initiativ närmare undersöka saken, till exempel genom att be om klargöranden och eventuellt kompletterande handlingar. Dessutom ersätts ”bland annat” med ”till exempel”. Det är upp till intygsgivaren att bedöma bästa tillvägagångssätt för att utreda eventuella oklarheter.

4 §

Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen är hållbar ska intyget innehålla de uppgifter som anges i 5–7 §§. Om intygsgivaren bedömer att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen inte är hållbar ska intygsgivaren inte intyga den ekonomiska planens eller kostnadskalkylens hållbarhet.

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande bestämmelse.

Bestämmelsen ändras eftersom det införs en ny 7 § i kapitlet. Genom ändringen framgår att intyget även ska innehålla de uppgifter som anges i 7 kap. 7 §.

5 §

Av intyget ska framgå föreningens firma och organisationsnummer.

Intyget undertecknas av intygsgivaren och ska innehålla namnförtydligande och vilket datum intyget undertecknades.

Vid uppräkningsen av de 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 uppräkningsen kompletteras med intygsgivarens anteckningar om innehåll, vem som lämnat uppgifterna och när så skedde.

Bestämmelse motsvarar i övervägande delar nuvarande bestämmelse.

Bestämmelsen avser intygets formella innehåll för både ekonomisk plan och kostnadskalkyl.

I bestämmelsens tredje stycke slopas hänvisningarna till bostadsrättslagen och lagen om kooperativ hyresrätt.

Ekonomisk plan

6 §

Intyget ska, utöver vad som framgår av 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 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 kommer att kunna upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

3. Om intygsgivaren har besökt fastigheten i samband med granskningen av den ekonomiska planen. Om platsbesök inte gjorts ska anledningen till det anges.

Rubriken är ny.

Bestämmelsen motsvarar delvis nuvarande bestämmelse.

Bestämmelsen har renodlats så att den enbart avser ekonomisk plan. För kostnadskalkyl, se 7 §.

Den andra punkten har justerats något, bland annat har ”efter färdigställande” tagits bort. Den bedömning som ska göras enligt denna punkt avser förutsättningarna när lägenheterna ska börja upplåtas.

Kostnadskalkyl

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.

Rubriken är ny.

Bestämmelsen är ny och handlar enbart om kostnadskalkylen.

Intygsgivarna har när de granskar en kostnadskalkyl normalt ett sämre underlag att utgå från jämfört med när den ekonomiska planen ska granskas. Intygsgivarnas uppgift är dock att ta ställning till om kalkylen vilar på tillförlitliga grunder. I propositionen har uttalats att en viktig del i granskningen blir att pröva sannolikheten för att finansieringen kan ordnas på de villkor som kostnadskalkylen grundas på (proposition 1990/91:92 s. 184). Intygsgivarna ska inte intyga kalkylen om det inte framstår som tillräckligt sannolikt att finansieringen kan ordnas på de villkor som kostnadskalkylen grundas på.

Andra punkten anger vidare att det av intyget ska framgå om intygsgivaren besökt fastigheten i samband med granskningen av kostnadskalkylen och att det ska motiveras om platsbesök inte gjorts.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna föfattning träder i kraft den 1 januari 2027.
2. Äldre bestämmelser får dock tillämpas på ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som intygats före den 1 januari 2027.

Närmare överväganden finns i 5.4.1.



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se