

## **Avseende Boverkets**

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

Diarienummer 8207/2025

GarBo ser överlag positivt på Boverkets remiss och Boverkets försök att förtydliga föreskrifterna. Nedan redogörs för några specifika synpunkter.

### Synpunkter på 2 kap 15 §

Förslaget ger upphov till osäkerhet vid ombildning. Ska alla åtgärder för vilka medel avsätts räknas som sådana eller någon viss typ av åtgärd. Enligt GarBos bedömning skulle detta innebära att den slutliga kostnaden i praktiken aldrig kommer vara känd vid ombildning. Det avsätts ofta medel vid en ombildning för åtgärder som beräknas utföras flera år efter genomförd ombildning vilket skulle få till följd att den slutliga anskaffningskostnaden inte skulle kunna anses vara känd förrän dessa slutförts. Detta är en helt ny risk för garantiställare att bedöma vilket riskerar medföra att det kan bli ett hinder att överhuvudtaget genomföra en ombildning.

Ett större fokus på de beräknade underhållskostnaderna framstår som mer ändamålsenligt vid ombildning än en säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter. Även krav på underlag, i form av offerter eller i vart fall något verktyg för att beräkna kostnaden, för genomförande av åtgärderna, skulle kunna ställas för att minska risken för att bostadsrättsföreningen ska få ekonomiska problem. Här kan även paralleller dras till kravet på färdigställandeskydd enligt ABS 18, där ett motsvarande skydd i praktiken är lagstadgat för att säkerställa fullgörande i konsumentnära entreprenader. På motsvarande sätt förekommer i B2B-sammanhang fullgörandeförsäkringar (performance bonds) vid entreprenader enligt AB 04 och ABT 06, vilka syftar till att säkra motparts prestation snarare än att hantera osäkerheter i efterföljande ekonomiska konsekvenser. Det framstår därför som inkonsekvent att ett liknande riskabsorberande skydd inte utvecklats mer systematiskt för bostadsrättsombildningar, trots att konsumentskyddet i realiteten träffar enskilda individer indirekt genom bostadsrättsföreningen. En central fråga blir därmed varför ett mer utvecklat skydd motsvarande fullgörandeförsäkringar i entreprenadledet inte har etablerats för AB 04- och ABT 06-relaterade risker, när effekten i praktiken ytterst bärs av privatpersoner i deras egenskap av bostadsrättshavare.

## Synpunkter på 2 kap 24 a § samt 2 kap 30 §

GarBo anser att det bör införas ett uttryckligt krav på att i vart fall offert för eventuell lånefinansiering ska finnas vid kostnads kalkylen. Det är en fundamental och ofta en väsentlig del av den totala finansieringen såväl som en väsentlig del av bostadsrättsföreningens löpande utbetalningar och kostnader. Det är för intygsgivare och förhandstecknare av yttersta vikt att veta att extern finansiering är möjligt och på vilka villkor även om villkoren kommer vara föremål för förändring. Det är även svårförenligt med kravet på intygsgivare i 7 kap 7 § p1 i föreskrifterna.

Förutom ovan ställer sig GarBo frågande till kravet om buffert. Principiellt Delar GarBo uppfattningen att det är lämpligt att en buffert används och då tydligt redovisas men med tanke på ändringarna kopplade till förhandsavtalet i bostadsrättslagen ser vi inte att detta är något som behöver skrivas ut i föreskrifterna.

### **Rekommendation till ytterligare förändringar**

#### 2 kapitlet

29 § Nyckeltalen – för samtliga nyckeltal har Boverket skrivit ut (BOA + LOA) trots att det endast för några av nyckeltalen ska beaktas eventuell lokalarea såsom de sedermera beskrivs. Boverket bör justera nyckeltalen så att det är tydligt när ett nyckeltal ska beräknas på bostadsyta och när det ska beräknas på bostadsarea och eventuell lokalarea.

#### 30 §

Antagen inflation bör som huvudregel utgå från det långsiktiga målet för Riksbanken (2%). Prognosen är inte ett effektivt verktyg för bostadsrättsföreningen att lägga upp sin verksamhet de första 20 åren. En fast och jämförbar nivå underlättar väsentligt för såväl konsumenter som intygsgivare att bedöma och jämföra olika föreningar på ett betryggande sätt.

Stockholm den 13 maj 2026

För GarBo

Maximilian Eldberg