

Boverket
endast per e-post till
remiss@boverket.se

Diarienummer 8207/2025

OBOS remissvar på Remiss om Boverkets förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

OBOS är en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och redogör i egenskap därav för sina synpunkter på rubricerat förslag.

Övergripande synpunkter

OBOS är i huvudsak positiv till de föreslagna ändringarna och till det uttalade syftet att tydliggöra tidigare föreskrifter samt minska de osäkerheter som råder kring tillämpningen. OBOS vill dock framföra följande synpunkter.

Författningskommentarer

2 kap. 15 § slutlig kostnad

OBOS anser att bestämmelsen är materiellt felaktig och oproportionerlig. Den innebär i praktiken ett absolut krav på färdigställd entreprenad, oavsett om den slutliga kostnaden i realiteten är fullt säkerställd sedan tidigare. Därmed utesluts andra affärsmässigt etablerade och rättsligt hållbara sätt att säkerställa kostnaden.

Frågan om kostnaden varit slutligt känd har tidigare (i BFS 2017:7) hanterats genom allmänt råd varvid framfördes att kostnaden ska anses som slutligt känd först när entreprenaden är färdigställd. I samband med tidigare revidering (dnr 7970/2023) gjordes emellertid det allmänna rådet till bindande föreskrift, vilket nu förtydligas ytterligare genom den föreslagna lydelsen i 2 kap. 15 §. I bestämmelsen anges numera att kostnaden endast kan anses vara slutligt känd när entreprenaden färdigställts.

Avgörande bör inte vara om entreprenaden formellt har färdigställts utan istället om den totala anskaffningskostnaden är säkerställd och inte kan överstiga det belopp som anges i den ekonomiska planen. Den föreslagna ordningen bortser från detta och leder därmed till materiellt felaktiga utfall.

Enligt OBOS innebär den föreslagna regleringen att utvecklare fräntas möjligheten att visa att den slutliga kostnaden är känd på annat sätt än genom den ordning som föreskriften

förutsätter. Eftersom någon egentlig bedömning av om kostnaden är säkerställd inte sker, saknas i praktiken också möjlighet att få frågan rättsligt prövad.

Det finns flera affärsmässigt etablerade sätt att säkerställa bostadsrättsföreningens slutliga kostnad. Ett exempel är projekt där bostadsrättsföreningen indirekt förvärvar fastigheten genom aktieköp och där aktieköpeskillingen är rörlig och beroende av föreningens slutliga anskaffningsutgift. Om entreprenadkostnaden i ett sådant projekt skulle öka jämfört med antagandena, reduceras aktieköpeskillingen i motsvarande mån. Resultatet blir att föreningens totala anskaffningskostnad – vilken omfattar fler poster än entreprenaden – förblir oförändrad. Den totala kostnaden i den ekonomiska planen är därmed säkerställd och bör anses slutligt känd, trots att entreprenaden ännu inte färdigställts eller godkänts vid slutbesiktning. Denna struktur har dessutom tidigare beskrivits av Boverket som ett godtagbart sätt, bland annat i vägledning på myndighetens hemsida.

Ett annat sätt att säkerställa den slutliga kostnaden är i projekt där entreprenadavtal ingåtts till fast pris och där rätten till ÄTA-arbeten avtalats bort eller begränsats på sådant sätt att bostadsrättsföreningen inte kan åläggas ytterligare betalningsskyldighet utöver det ursprungligen avtalade priset. Även i dessa situationer är föreningens kostnadsrisk i entreprenaden i praktiken eliminerad långt innan slutbesiktning sker.

I båda ovan beskrivna fall är kostnadsrisken för bostadsrättsföreningen, objektivt sett, eliminerad långt innan slutbesiktning. Att trots detta kräva färdigställd entreprenad saknar därför saklig grund.

Mot denna bakgrund framstår regleringen som onödigt rigid och OBOS föreslår att Boverket antigen:

1. uttryckligen beaktar rörliga köpeskillingsmekanismer och fastprisentreprenader som alternativa sätt att säkerställa att den slutliga kostnaden är känd, eller
2. återgår till tidigare ordning där frågan regleras genom allmänt råd i stället för bindande föreskrift.

En sådan ordning skulle möjliggöra en materiell bedömning av om kostnaden faktiskt är säkerställd i det enskilda fallet.

2 kap. 24 och 30 §§ amortering

OBOS tillstyrker de föreslagna förtydligandena avseende amortering av föreningens lån, särskilt såvitt avser den del av lånen som överstiger värdet av föreningens mark.

Förtydligandena är välgrundade och adresserar tidigare påtalade brister. De bidrar till ökad transparens och förbättrad jämförbarhet mellan projekt samt ger en mer rättvisande bild av föreningens långsiktiga finansieringsstruktur och återbetalningsförmåga.

2 kap. 24 och 24 a §§ räntesatser och låneavtal

OBOS anser att de föreslagna bestämmelserna i 24 § och 24 a § riskerar att få negativa konsekvenser för upprättandet av ekonomiska planer och för möjligheten att presentera realistiska kalkyler.

I praktiken är det vanligt förekommande att slutliga låneavtal ännu inte ingåtts vid tidpunkten då ekonomisk plan ska upprättas och registreras. Detta gäller särskilt i projekt med längre genomförandetid där finansieringsvillkor fastställs successivt och nära inflyttning.

En reglering som förutsätter att specifika lånevillkor och räntesatser redan är fastställda riskerar därför att skapa en ordning där ekonomiska planer antingen behöver upprättas senare än idag eller baseras på antaganden som snabbt blir inaktuella.

Det bör även beaktas att kreditmarknaden är föränderlig och att räntesättning påverkas av faktorer som ligger utanför såväl utvecklarens som bostadsrättsföreningens kontroll. Regelverket bör därför möjliggöra användning av marknadsmässiga och försiktiga antaganden även i de fall bindande låneavtal ännu inte föreligger.

OBOS anser därför att föreskrifterna bör utformas mer flexibelt och tydligare medge att ekonomiska planer baseras på dokumenterade och marknadsmässiga finansieringsantaganden när slutliga låneavtal ännu inte träffats.

Behov av förtydligande gällande avskrivningar

OBOS vill framhålla vikten av att föreskrifterna inte ska tillåtas leda till att redovisningstekniska poster ges en alltför styrande betydelse vid bedömningen av en bostadsrättsförenings avgiftsnivåer och ekonomiska hållbarhet.

Det bör i detta sammanhang särskilt beaktas att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och inte i sig påverkar föreningens kassaflöde. Bedömningen av föreningens långsiktiga betalningsförmåga och behov av avgiftsuttag bör därför i första hand utgå från kassaflöde, underhållsbehov, amorteringsförmåga och faktisk finansieringsstruktur.

En ordning där redovisningstekniska resultatmått tillåts ge avgörande betydelse riskerar att skapa en missvisande bild av föreningens ekonomi och kan få påtagligt negativa effekter på nyproduktionsmarknaden.

OBOS förutsätter därför att Boverket i det fortsatta föreskriftsarbetet säkerställer att ekonomiska planer och prognoser i första hand fokuserar på föreningens faktiska betalningsförmåga och kassaflöde, snarare än redovisningstekniska resultatmått.

Avslutande synpunkter

OBOS välkomnar Boverkets ambition att skapa tydliga och robusta regler för ekonomiska planer. Samtidigt är det viktigt att regelverket utformas proportionerligt och med tillräcklig

flexibilitet för att kunna tillämpas på olika affärsmodeller och projektstrukturer utan att rättssäkerhet och praktisk genomförbarhet går förlorade.

OBOS ställer sig därför positivt till flera av de föreslagna förändringarna men anser att ovanstående delar bör beaktas och föreskrifterna omarbetas innan desamma beslutas.

Detta remissvar har beslutats av direktörerna och Malin Svensson, Sofia Ljungdahl och Joakim Henriksson efter föredragning av chefsjuristen Sanela Begovic.

OBOS i Sverige

Malin Svensson

Sofia Ljungdahl

Joakim Henriksson