K3-paketet

Brf Exempel (fiktiv förening)

Övergång från K2 till K3 · tidpunkt för övergången 1 januari 2026 · framtaget 2026-09-05

Avskrivning enligt K2	Avskrivning enligt K3, 2026	Skillnad i resultatet	Skillnad i kassan
300 000 kr	**530 188 kr**	**−230 188 kr**	**0 kr**

Innehåll. 1 Förklaringen till stämman · 2 Komponentindelning · 3 Avskrivningsplan 2026–2035 · 4 Ingångsbalansräkning · 5 Anläggningsregister · 6 Upplysningstexter · 7 Styrelseguide · 8 Källor och beslutsspår. Excel-filen med formler medföljer.

Alla belopp i kronor. Varje siffra är märkt Uppgift (från föreningens handlingar), FAR-exempel (FAR:s vägledning 2025, tabell 1–2) eller Bedömning (styrelsens bedömning som ska fastställas). Modellen följer Bokföringsnämndens K3 (BFNAR 2012:1) kapitel 17, 35 och 38 och FAR:s vägledning ”Komponentindelning i bostadsrättsförening”. Underlaget ersätter inte revisorns granskning.

1. Förklaringen till stämman

Varför visar föreningen ett sämre resultat i år? Från och med 2026 måste alla bostadsrättsföreningar redovisa enligt regelverket K3. Den största skillnaden mot tidigare är att byggnaden inte längre skrivs av som en enda post, utan delas upp i sina delar: stomme, stammar, tak, fasad, fönster, el och så vidare. Varje del skrivs av över sin egen livslängd. Ett tak håller kortare än en betongstomme, så taket skrivs av snabbare.

För vårt hus, byggt 1968, betyder det att den årliga avskrivningen ökar från **300 000 kr** till **530 188 kr**. Resultatet blir därför **230 188 kr lägre** än det hade blivit med de gamla reglerna, utan att något i föreningens ekonomi har förändrats.

Har vi mindre pengar nu? Nej. En avskrivning är en bokföringspost, inte en utbetalning. Kassan, lånen och avgifterna är exakt desamma som förut. Det som ändras är hur byggnadens slitage syns i resultaträkningen.

Måste avgifterna höjas? Inte automatiskt. Övergången till K3 förändrar inte föreningens kassa, men de högre avskrivningarna ger ny information om hur snabbt huset förbrukas. Styrelsen bedömer avgiftsnivån utifrån resultatet, sparandet per kvadratmeter enligt K3, kassaflödet, amorteringarna, finansieringen och det underhåll som kommer. Det redovisar vi i budgeten, och beslutet om avgiften fattas där, inte utifrån avskrivningarna i sig.

Vad har styrelsen gjort? Styrelsen har delat in byggnaden i komponenter enligt den vägledning som FAR tagit fram tillsammans med de stora förvaltarna och revisionsbyråerna, bedömt varje dels återstående livslängd utifrån husets skick och underhållsplan, och upprättat en ingångsbalansräkning per 1 januari 2026. Underlaget har lämnats till revisorn.

Om någon frågar: ”Varför blev det underskott?” → Nya redovisningsregler, högre avskrivningar, samma pengar. ”Ska vi höja avgiften?” → Det avgör budgeten: resultat, sparande per kvadratmeter, kassaflöde, amorteringar och kommande underhåll. K3 i sig avgör det inte. ”Vem har bestämt livslängderna?” → Styrelsen, utifrån FAR:s riktvärden och husets skick; revisorn granskar.

2. Komponentindelning per 1 januari 2026

Byggnadens redovisade värde 18 000 000 kr (anskaffningsvärde 30 000 000 kr, ackumulerade avskrivningar 12 000 000 kr) fördelat på komponenter med FAR:s tvåstegsmetod. Historiska värden justeras inte (K3 35.18). Mark 4 000 000 kr redovisas separat och skrivs inte av. Nyttjandeperioder och kvarvarande tid räknas i hela år.

Steg 1 – fördelningsandel (FAR)

Andel 1 är komponentens andel av ett nybyggt hus (FAR tabell 1, normaliserad över de fördelade komponenterna). Teoretiskt restvärde = teoretiskt fördelat anskaffningsvärde × kvarvarande / total nyttjandeperiod. Andel 2 = komponentens andel av summan av teoretiska restvärden. Komponenter med eget känt belopp (Uppgift) hålls utanför fördelningen: 27 000 000 kr fördelas.

KOMPONENT	ANDEL 1	TEORETISKT FÖRDELAT ANSK.-VÄRDE	STARTÅR	TOTAL	KVAR	TEORETISKT RESTVÄRDE	ANDEL 2
Stomme och grund (betong)	64,5 %	17 419 355	1968	120	62	9 000 000	78,5 %
Stamledning värme	6,5 %	1 741 935	1968	80	22	479 032	4,2 %
Stamledning vatten och avlopp (stambyte 2012)	—	3 000 000	2012	50	36	—	—
Fasad (puts)	6,5 %	1 741 935	1968	40	12	522 581	4,6 %
Fönster (trä, original)	4,3 %	1 161 290	1968	40	8	232 258	2,0 %
Yttertak (tegel)	6,5 %	1 741 935	1968	40	10	435 484	3,8 %
El	6,5 %	1 741 935	1968	50	10	348 387	3,0 %
Balkonger (betong)	3,2 %	870 968	1968	50	12	209 032	1,8 %
Ventilation (självdrag)	2,2 %	580 645	1968	100	42	243 871	2,1 %
Summa fördelade komponenter	**100,0 %**	**27 000 000**				**11 470 645**	**100,0 %**

Steg 2 – värden vid övergången

KOMPONENT	ANDEL 2	ANSKAFFN.-VÄRDE	ACK. AVSKR.	REDOVISAT VÄRDE	KVAR (ÅR)	AVSKR. 2026	KÄLLA
Stomme och grund (betong)	78,5 %	21 184 510	9 109 339	12 075 171	62	194 761	FAR-exempel
Stamledning värme	4,2 %	1 127 563	484 852	642 711	22	29 214	FAR-exempel
Stamledning vatten och avlopp (stambyte 2012)	Uppgift	3 000 000	390 000	2 610 000	36	72 500	Uppgift
Fasad (puts)	4,6 %	1 230 068	528 929	701 139	12	58 428	Bedömning
Fönster (trä, original)	2,0 %	546 697	235 080	311 617	8	38 952	Bedömning
Yttertak (tegel)	3,8 %	1 025 057	440 774	584 282	10	58 428	Bedömning
El	3,0 %	820 046	352 620	467 426	10	46 743	Bedömning
Balkonger (betong)	1,8 %	492 027	211 572	280 456	12	23 371	Bedömning
Ventilation (självdrag)	2,1 %	574 032	246 834	327 198	42	7 790	FAR-exempel
Summa byggnad		**30 000 000**	**12 000 000**	**18 000 000**		**530 188**	

Grund för kvarvarande nyttjandeperiod

- **Stomme och grund (betong):** Betongstomme, FAR tabell 2: 120 år. Kvarvarande 62 år, formel. Stommens kvarvarande tid får aldrig vara kortare än någon annan komponents.
- **Stamledning värme:** Original 1968, inga åtgärder. FAR tabell 2: 80 år. Kvarvarande 22 år, formel.
- **Stamledning vatten och avlopp (stambyte 2012):** Stambyte aktiverat 2012 enligt föreningens uppgift, 3,0 mkr, egen komponent utanför FAR-fördelningen (bedömning: beloppet är känt, K3 17.5). Under K2 avskrivet med 1 % per år i 13 hela räkenskapsår = 0,39 mkr. FAR tabell 2: 50 år; 14 år förflutna, kvarvarande 36 år, formel.
- **Fasad (puts):** Teoretisk livslängd (40 år) passerad. Fasaden är putsad om 1994 (mindre åtgärd, kostnadsförd) och bedöms av styrelsen ha 12 års kvarvarande tid utifrån skick och underhållsplanens planerade renovering 2038. Bedömning.
- **Fönster (trä, original):** Teoretisk livslängd passerad. Fönsterbyte planerat 2034 enligt underhållsplan; kvarvarande 8 år. Bedömning.
- **Yttertak (tegel):** Teoretisk livslängd passerad. Takomläggning planerad 2036; kvarvarande 10 år. Bedömning.
- **El:** Teoretisk livslängd passerad (50 år). Stigarledningar och centraler original; elrenovering planerad inom 10 år. Bedömning.
- **Balkonger (betong):** Teoretisk livslängd passerad. Balkongbesiktning 2024 utan anmärkning; renovering planerad 2038; kvarvarande 12 år. Bedömning.
- **Ventilation (självdrag):** Självdrag, FAR tabell 2: 100 år. Kvarvarande 42 år, formel.

Två regler ur FAR:s vägledning är tillämpade: stommens kvarvarande tid är aldrig kortare än någon annan komponents, och komponenter som passerat sin teoretiska livslängd men fungerar har fått en positiv kvarvarande tid utifrån skick och planerade byten, inte noll. Delar av byggnaden som medlemmarna underhåller ingår i stommen (K3 38.13).

3. Avskrivningsplan 2026–2035

Linjär avskrivning per komponent över kvarvarande nyttjandeperiod. När en komponent är fullt avskriven upphör avskrivningen; vid byte aktiveras den nya komponenten och den gamla utrangeras (K3 17.5, 17.21). Excel-filen räknar om planen när en bedömning ändras.

KOMPONENT	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	10 ÅR
Stomme och grund (betong)	194 761	194 761	194 761	194 761	194 761	194 761	194 761	194 761	194 761	194 761	1 947 608
Stamledning värme	29 214	29 214	29 214	29 214	29 214	29 214	29 214	29 214	29 214	29 214	292 141
Stamledning vatten och avlopp (stambyte 2012)	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	72 500	725 000
Fasad (puts)	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	584 282
Fönster (trä, original)	38 952	38 952	38 952	38 952	38 952	38 952	38 952	38 952	0	0	311 617
Yttertak (tegel)	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	58 428	584 282
El	46 743	46 743	46 743	46 743	46 743	46 743	46 743	46 743	46 743	46 743	467 426
Balkonger (betong)	23 371	23 371	23 371	23 371	23 371	23 371	23 371	23 371	23 371	23 371	233 713
Ventilation (självdrag)	7 790	7 790	7 790	7 790	7 790	7 790	7 790	7 790	7 790	7 790	77 904
Summa K3	**530 188**	**530 188**	**530 188**	**530 188**	**530 188**	**530 188**	**530 188**	**530 188**	**491 236**	**491 236**	**5 223 975**
Jämförelse K2	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000	3 000 000

4. Förslag till ingångsbalansräkning per 1 januari 2026

Baserat på lämnade uppgifter; kontrollista för övriga K3-skillnader nedan. K3 kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och räknar inte om jämförelseåret (ÅRL 3 kap. 5 § fjärde stycket); tidpunkten för övergången är därför 1 januari 2026. Bytet medför i detta fall inga justeringar mot eget kapital.

POST	K2 31 DECEMBER 2025	JUSTERING	K3 1 JANUARI 2026	KOMMENTAR
Tillgångar				
Byggnad, komponentindelad (se bilaga 1)	18 000 000	0	18 000 000	Samma totala värde; fördelat på komponenter (K3 35.18)
Mark	4 000 000	0	4 000 000	Skrivs inte av
Fordringar och förutbetalda kostnader	300 000	0	300 000	
Kassa och bank	2 500 000	0	2 500 000	Påverkas inte av bytet
Summa tillgångar	**24 800 000**	**0**	**24 800 000**	
Eget kapital och skulder				
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter (bundet)	8 300 000	0	8 300 000	
Fond för yttre underhåll (bundet)	1 200 000	0	1 200 000	Bundet eget kapital (K3 38.14–38.15)
Balanserat resultat (fritt)	−400 000	0	−400 000	Inga justeringar vid övergången i detta fall (K3 35.8)
Summa eget kapital	**9 100 000**	**0**	**9 100 000**	
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0	Prövad, inget temporärt skillnadsbelopp av betydelse; omprövas årligen
Skulder till kreditinstitut	15 000 000	0	15 000 000	
Leverantörsskulder	400 000	0	400 000	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 000	0	300 000	
Summa eget kapital och skulder	**24 800 000**	**0**	**24 800 000**	

Kontroll: tillgångar 24 800 000 = eget kapital och skulder 24 800 000. OK.

Kontrollista: övriga poster som kapitel 35 kan påverka

Kapitel 35 gäller hela balansräkningen, inte bara byggnaden. Underlaget ovan omfattar byggnad, mark och de poster föreningen lämnat uppgift om. Bekräfta med förvaltaren eller revisorn att inget av följande finns, eller hantera det före fastställandet:

- Räntederivat eller andra finansiella instrument (K3 kap. 11–12).
- Leasingavtal som ska redovisas som finansiell leasing (kap. 20).
- Tidigare uppskrivningar av byggnad eller mark (kap. 35.10–35.11).
- Avsättningar, tvister eller garantiåtaganden (kap. 21).
- Lokaler eller annan skattepliktig verksamhet som ger uppskjuten skatt (kap. 29).
- Tillgångar som varit felklassificerade, eller fel i tidigare år som ska rättas (kap. 10).
- Fond för yttre underhåll enligt stadgarna, redovisad som bundet eget kapital (38.14–38.15).

5. Anläggningsregister — byggnadens komponenter

Uppgifter per komponent enligt Bokföringsnämndens vägledning Bokföring. Registret uppdateras vid varje bokslut.

ID	KOMPONENT	ANSKAFFN.-DATUM	ANSKAFFN.-VÄRDE	RESTVÄRDE	METOD	LIVSLÄNGD	KVAR	ACK. AVSKR.	REDOVISAT VÄRDE	AVSKR. 2026
B01	Stomme och grund (betong)	1968-01-01	21 184 510	0	Linjär	120	62	9 109 339	12 075 171	194 761
B02	Stamledning värme	1968-01-01	1 127 563	0	Linjär	80	22	484 852	642 711	29 214
B03	Stamledning vatten och avlopp (stambyte 2012)	2012-09-30	3 000 000	0	Linjär	50	36	390 000	2 610 000	72 500
B04	Fasad (puts)	1968-01-01	1 230 068	0	Linjär	40	12	528 929	701 139	58 428
B05	Fönster (trä, original)	1968-01-01	546 697	0	Linjär	40	8	235 080	311 617	38 952
B06	Yttertak (tegel)	1968-01-01	1 025 057	0	Linjär	40	10	440 774	584 282	58 428
B07	El	1968-01-01	820 046	0	Linjär	50	10	352 620	467 426	46 743
B08	Balkonger (betong)	1968-01-01	492 027	0	Linjär	50	12	211 572	280 456	23 371
B09	Ventilation (självdrag)	1968-01-01	574 032	0	Linjär	100	42	246 834	327 198	7 790
M01	Mark	1968-06-01	4 000 000	—	Ingen avskrivning	—	—	—	4 000 000	—
	Summa byggnad		**30 000 000**					**12 000 000**	**18 000 000**	**530 188**

6. Upplysningstexter till årsredovisningen (förslag)

Not 1 — Redovisningsprinciper, första gången K3 tillämpas (K3 35.31, 35.33)

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), till följd av att bostadsrättsföreningar inte längre får tillämpa K2 för räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Tidpunkten för övergången är den 1 januari 2026. Föreningen är ett mindre företag och har med stöd av 3 kap. 5 § fjärde stycket årsredovisningslagen valt att inte räkna om jämförelseåret; jämförelsetalen för 2025 har inte räknats om och är därför inte fullt jämförbara med uppgifterna för 2026. Byggnaden har i ingångsbalansräkningen tagits upp till det redovisade värdet per övergångstidpunkten och fördelats på betydande komponenter. Anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar före övergången har inte justerats. Övergången har inte medfört någon justering av eget kapital.

Not 2 — Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar (K3 17.23)

Byggnaden är uppdelad på betydande komponenter med väsentligt skild förbrukning. Avskrivning sker linjärt per komponent över dess bedömda kvarvarande nyttjandeperiod från övergångstidpunkten: stomme och grund 62 år, stamledning värme 22 år, stamledning vatten och avlopp 36 år, fasad 12 år, fönster 8 år, yttertak 10 år, el 10 år, balkonger 12 år, ventilation 42 år. Mark skrivs inte av. Delar av byggnaden som medlemmarna svarar för enligt stadgarna hänförs till stommen (K3 38.13). Nyttjandeperioderna omprövas vid varje bokslut. Utgifter för utbyte av en komponent aktiveras och den ersatta komponentens kvarvarande värde utrangeras.

Förvaltningsberättelsen — underhållsplan (K3 38.2 d)

Föreningen har en aktuell underhållsplan som omfattar [30] år och som senast uppdaterades [2025]. [Alternativt: Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan. Styrelsen avser att upprätta en under 2027.]

Förvaltningsberättelsen — resultat och finansiering av framtida åtaganden (K3 38.12)

Årets resultat uppgår till [−0,2] mkr. Underskottet förklaras av att avskrivningarna ökat från 0,3 mkr till 0,5 mkr till följd av övergången till K3 och komponentavskrivning; avskrivningar är kostnader som inte medför några utbetalningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, [+0,6] mkr, och föreningen amorterar [0,3] mkr per år. Sparande per kvadratmeter enligt K3 punkt 38.8 uppgår till [X] kr. Kommande underhåll enligt underhållsplanen (fönsterbyte 2034, takomläggning 2036, fasad och balkonger 2038) finansieras genom befintlig kassa, genom det årliga överskottet från årsavgifterna efter drift, räntor och amorteringar, samt vid behov genom ny upplåning inom föreningens befintliga låneutrymme. [Om aktuellt: genom insatshöjning / genom upplåtelse av hyresrätter med bostadsrätt.] Fond för yttre underhåll om 1,2 mkr utgör bundet eget kapital och används enligt stadgarna genom omföring inom eget kapital; den är inte en finansieringskälla. Styrelsen bedömer att årsavgifterna täcker drift, räntor, amorteringar och det planerade underhållet.

Hakparenteser [ ] markerar uppgifter som föreningen fyller i eller bekräftar. Texten om finansiering av framtida åtaganden (K3 38.12) ska vara konkret för föreningen; standardformuleringar räcker inte.

7. Styrelseguide

Beslut som styrelsen fattar

- Fastställa komponentindelningen och de bedömda kvarvarande nyttjandeperioderna (bilaga 2). Förslag till protokollstext: *”Styrelsen beslutar att fastställa komponentindelning och nyttjandeperioder för föreningens byggnad enligt bilaga, att tillämpas från och med räkenskapsåret 2026 i enlighet med K3.”*
- Välja att inte räkna om jämförelseåret (lättnadsregeln för mindre företag).
- Bekräfta uppgifterna om underhållsplan och om finansiering av framtida åtaganden i förvaltningsberättelsen.

Vad som lämnas vidare

- **Till revisorn:** hela detta dokument och Excel-filen. Revisorn granskar bedömningarna; styrelsen äger dem.
- **Till förvaltaren eller den som bokför:** anläggningsregistret (bilaga 5) och avskrivningsplanen (bilaga 3) för inläsning i bokföringen; ingångsbalansräkningen (bilaga 4).
- **Till stämman:** förklaringen (avsnitt 1), gärna som en sida i kallelsen eller årsredovisningens inledning.

Vid nästa bokslut

- Ompröva nyttjandeperioderna om något har hänt (K3 17.17). Ändringar bokförs framåt.
- Vid byte av en komponent: aktivera den nya, utrangera restvärdet av den gamla (K3 17.5, 17.21).
- Uppdatera anläggningsregistret före bokslutet.

Rättelser

Hittar revisorn eller förvaltaren något som behöver ändras, rättas underlaget kostnadsfritt inom 30 dagar från leverans. Skriv till support@k3brf.se.

8. Källor och beslutsspår

POST	TYP	VÄRDE / VAL	KÄLLA	REGEL
Byggnadens anskaffningsvärde 30,0 mkr, ack. avskrivningar 12,0 mkr, mark 4,0 mkr	Uppgift	Årsredovisning 2025, not byggnad	Föreningens handlingar	K3 35.18 (justeras inte)
Tidpunkt för övergång 1 januari 2026, ingen omräkning	Regel	Mindre företag, lättnadsregel	BFN, Frågor och svar om ändringarna i K2 och K3 från 2026	K3 35.7; ÅRL 3 kap. 5 § 4 st.
Fördelning av anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar	FAR-exempel	FAR steg 1–2: Andel 1 (mittvärden i tabell 1, normaliserade efter att stambytet lagts som egen post) → teoretiskt restvärde → Andel 2	FAR, Komponentindelning i bostadsrättsförening (2025-06-25), s. 6 och exempel 1–3	K3 17.4, 17.11, 35.18
Stambyte 2012, 3,0 mkr, egen komponent	Uppgift	Faktura och styrelseprotokoll 2012	Föreningens handlingar	K3 17.5
Nyttjandeperioder totalt (120/80/50/40/40/40/50/50/100 år)	FAR-exempel	FAR tabell 2 efter material (betongstomme, putsfasad, träfönster, tegeltak, självdrag)	FAR, tabell 2	K3 17.16
Kvarvarande tid för fasad 12, fönster 8, tak 10, el 10, balkonger 12 år	Bedömning	Passerad teoretisk livslängd; fungerande komponenter ges positiv tid utifrån skick och underhållsplanens planerade byten	Underhållsplan 2025; balkongbesiktning 2024; FAR exempel 2–3	K3 17.16–17.17
Stommens kvarvarande tid ≥ övriga komponenters	Regel	62 år ≥ 42 år	FAR, avsnitt om stomme	—
Uppskjuten skatt	Bedömning	Noll; omprövas årligen	BFN:s frågor och svar (exempel med 20,6 %)	K3 kap. 29; 35
Fond för yttre underhåll som bundet eget kapital	Regel	1,2 mkr oförändrad	Stadgar; K3 kap. 38	K3 38.14–38.15
Lägenheternas inre hänförs till stommen	Regel	Ingen egen komponent	BFN:s frågor och svar	K3 38.13
Hela år	Regel	Nyttjandeperioder och kvarvarande tid räknas i hela år från startår till övergångsåret (stambytet 2012: 14 år förflutna; 13 hela räkenskapsår med K2-avskrivning)	Förenkling i modellen, dokumenterad	—

Regelverk (hämtade 2026-09-05): Bokföringsnämnden, BFNAR 2012:1 (K3) kapitel 17, 35 och 38, konsoliderad version 2025-12-15, bfn.se/wp-content/uploads/vl12-1-k3-kons20251215.pdf; BFN, ”Ändringar i K2 och K3 från 2026” och ”Vad ska en bostadsrättsförening tänka på vid bytet till K3”, bfn.se; FAR, ”Komponentindelning i bostadsrättsförening – en vägledning vid övergång från K2 till K3” (2025-06-25), framtagen med HSB, Riksbyggen, SBC, Nabo, Bredablickgruppen, Simpleko, Fastighetsägarna, Kungsbron Borevision, BoRevision och LR Bostadsrättsrevision, far.se (PDF); Årsredovisningslagen (1995:1554) 1 kap. 3 §, 3 kap. 5 § och 6 kap. 3 a §, riksdagen.se. Modellversion: k3brf.se kit 2026-09 (FAR Andel 1/Andel 2).