



Komponentindelning i bostadsrättsförening

– en vägledning vid övergång från K2 till K3

Inledning

Bokföringsnämnden (BFN) har under våren 2025 beslutat att uppdatera regelverket för K2. Uppdateringen innebär att det blir tvingande för en bostadsrättsförening att tillämpa K3 i sin årsredovisning för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2025. I dagsläget tillämpar merparten av Sveriges bostadsrättsföreningar förenklingsregelverket K2. Reglerna för redovisning av byggnad skiljer sig åt mellan K2 och K3. Vid övergång till K3 ska en bostadsrättsförening dela in sin byggnad i komponenter och skriva av komponenterna över dess respektive nyttjandeperiod.

Syftet med denna skrift är att ge vägledning till ekonomiska förvaltare, styrelser i bostadsrättsföreningar samt revisorer för hur denna komponentindelning av byggnad kan göras vid övergång till K3. Vägledningen innehåller även praktiska exempel.

Denna vägledning är framtagen i samarbete mellan FAR, de ekonomiska förvaltarna HSB, Riksbyggen, SBC, Nabo, Bredablickgruppen, Simpleko och Fastighetsägarna samt de tre revisionsbyråerna Kungsbron Borevision, BoRevision i Sverige och LR Bostadsrättsrevision.



Metod och antaganden

Vid övergången från K2 till K3 har bostadsrättsföreningens styrelse i uppgift att tillsammans med sin förvaltare identifiera byggnadens betydande komponenter samt bedöma dess kvarvarande nyttjandeperiod. Befintligt anläggningsregister och befintlig underhållsplan kan användas som stöd i arbetet, men styrelsen kan även ha dialog med förvaltare kombinerat med fysisk besiktning för att ta fram relevant information om föreningens byggnad.

En genomarbetad underhållsplan som sträcker sig över en längre tid är ett bra verktyg vid övergången till K3, eftersom den ger en tydlig bild av vilka komponenter som finns, nuvarande skick och kommande investeringsbehov. Dessa uppgifter är av vikt vid bedömning av varje komponents kvarvarande nyttjandeperiod.

Notera att komponentindelningen som beskrivs i denna vägledning har ett framåtriktat synsätt och endast görs vid ett tillfälle, i samband med att K3 tillämpas första gången. Tidpunkten för de värden som ska fördelas är första dagen på det föregående räkenskapsåret. Enligt en lätttnadsregel i årsredovisningslagen får företag som klassificeras som "mindre företag" i stället välja första dagen på innevarande år som tidpunkt. Då de bostadsrättsföreningar som tillämpat K2 är "mindre företag" behöver således inte första dagen på det föregående räkenskapsåret väljas som tidpunkt för övergång.

Betydande komponenter

I punkt 17.4 i K3 (BFNAR 2012:1) framgår följande:

"Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa." I kommentaren nämns att en byggnad har ett flertal betydande komponenter så som stomme, stammar, fasad, tak och liknande och att dessa vanligtvis har väsentligt olika nyttjandeperioder och därför byts ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning.

Fördelning av anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar

Innehållet i vägledningen följer den metod för fördelning

av anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar som Sveriges Allmännyttas redogör för i publikationen "Komponentredovisning av fastigheter – En vägledning" från maj 2020, vars föreslagna fördelningsmetod bedöms vara den mest lämpliga för att komma fram till varje komponents representativa värde vid övergång till K3.

För att i praktiken hantera en indelning i komponenter av en bostadsrättsförenings byggnad visar den här vägledningen hur redovisade anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelas utifrån bruttometoden och med direkt infasning. Bruttometoden innebär att samtliga värden (anskaffningsvärden och avskrivningar) fördelas till de identifierade komponenterna i byggnaden. Direkt infasning innebär att komponenterna redan från början redovisas i anläggningsregistret. När komponenterna är inlagda i anläggningsregistret skrivs de av var för sig över respektive komponents bedömda kvarvarande nyttjandeperiod. Fördelen med använd metod är att det blir tydligt vilka värden som är fördelade till respektive komponent vilket underlättar arbetet med att boka bort (utränga) komponenter vid framtida utbyten.

Fördelningen av byggnadens värden sker i två steg. Först beräknas respektive komponents procentuella andel av totalt värde. Sedan används andelen för beräkning av anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar för de komponenter som ska tas upp vid tidpunkten för övergång till K3. Dessa steg beskrivs närmare längre fram i skriften med exempel.

Denna vägledning fokuserar på de komponenter som kan identifieras i en bostadsrättsförening bestående av flerbostadshus utifrån komponenternas väsentligt olika funktioner och nyttjandeperioder. Antalet komponenter kan vara många, men rekommendationen är att fokusera på komponenter enligt tabell 1 i samband med övergång till K3. I praktiken styrs komponentindelningen av hur olika byggnadsdelar förväntas bli utbytta i framtiden utifrån olika aktiviteter i en underhållsplan. Det innebär att en komponent enligt nedan kan bestå av flera delkomponenter, som byts ut vid olika tillfällen.

I **tabell 1** ges exempel på hur komponentindelning skulle kunna ske utifrån hur stor andel som komponenten beräknas motsvara av byggnadens totala anskaffningsvärde om den byggts idag. Det är viktigt att notera att i stomme och grund även ingår de delar som bostadsrättsinnehavaren har underhållsansvar för i bostadsrätten, så som badrum, kök, ytskikt och liknande. Notera även att vissa byggnader inte innehåller alla komponenter som anges; exempelvis balkong, hiss, styr & övervakning.

Nyttjandeperioder

Vid bedömning av nyttjandeperioden för en komponent tas hänsyn till vilket material eller funktion som valts vid anskaffningen. Valt material eller funktion kan även påverka fördelningen av anskaffningsvärdet, därav de intervall som anges i kolumn "Andel av anskaffningsvärde (andel 1)" i tabell 1. Tabell 2 ger exempel på tänkbara nyttjandeperioder i antal år för de identifierade komponenterna i tabell 1. Att beakta vid bedömning av nyttjandeperiod är även byggnadens geografiska läge, både vad gäller dess efterfrågan på marknaden och dess utsatthet för väder och vind.

Tabell 1

Komponent	Andel av anskaffningsvärde (andel 1)
Stomme & grund (inklusive bostadsrätts-havarens underhållsansvar)	60-70%
Stamledning värme	6-8%
Stamledning VA	6-8%
Fasad	5-8%
Fönster	3-5%
Yttertak	4-10%
El	6-8%
Balkong	3-5%
Ventilation	2-3%
Hiss	1-2%
Styr & övervakning	1-2%

Tabell 2

Stomme & grund (inklusive bostadsrätts-havarens underhållsansvar)	-	Betongstomme	120
	-	Trästomme på betonggrund	75
Stamledning värme			80
Stamledning VA			50
Fasad	-	Trä	40
	-	Slätputs / betongelement	40
	-	Putts med dekorationer	40
	-	Murtegel	100
Fönster	-	Trä, 2 eller 3-glas	40
	-	Trä med beklädd utsida, 2 eller 3-glas	60
	-	Plast, 3-glas	40
	-	Aluminium, 3-glas	60
Yttertak	-	Papp	30
	-	Tegel	40
	-	Plåt, skiffer eller liknande	60
El			50
Balkong	-	Betongplatta	50
	-	Träbalkong	30
	-	Inglasning	25
Ventilation	-	Självdreg	100
	-	Från- och tilluft	20
Hiss	-	Plattform-/trapphiss	20
	-	Hydraulhiss	30
	-	Linhiss	40
Styr & övervakning			25

Exempel på komponentindelning

Här visas tre exempel som tagits fram för att illustrera hur byggnadens ålder och skick samt bedömning av komponenternas kvarvarande nyttjandeperiod med den föreslagna metoden kan påverka fördelningen av anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar.

- / Exempel 1 visar en relativt ny byggnad.
- / Exempel 2 avser en byggnad som nyttjats närmare femtio år och där ett antal komponenter antas vara utbytta.
- / Exempel 3 åskådliggör en äldre byggnad, där stomme och grund bedöms hålla längre än de nyttjandeperioder som framgår av tabell 2.



Beskrivning av de olika stegen och innehållet i exemplens kolumner

Steg 1

- Säkerställ att anskaffningsvärdet för byggnaden inte innehåller mark, markanläggningar eller inventarier.
- Identifiera byggnadens betydande komponenter.
- Fördela anskaffningsvärdet på komponenterna.
- Bedöm total nyttjandeperiod för varje komponent.
- Bedöm kvarvarande nyttjandeperiod för varje komponent.

Vid fördelning av anskaffningsvärdet används "Andel 1" enligt tabell 1 som grund. Det betyder att bedömning av "Andel 1" görs för varje komponent. Särskild bedömning eller anpassning av "Andel 1" behövs om byggnaden avviker väsentligt från utformningen av ett nybyggt flerbostadshus. Ytterligare ett andelsvärde räknas fram genom att respektive komponents teoretiska restvärde divideras med totalt teoretiskt restvärde – "Andel 2". För att beräkna det teoretiska restvärdet bedöms varje komponents totala och kvarvarande nyttjandeperiod.

Komponent: Här listas byggnadens väsentliga komponenter.

Andel 1: Här anges hur stor andel av byggnadens anskaffningsvärde varje komponent bedöms utgöra.

Teoretiskt fördelat anskaffningsvärde: Anskaffningsvärde multiplicerat med "Andel 1". Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $200\,000\,000 \cdot 63\% = 126\,000\,000$.

Bedömd total nyttjandeperiod: Här anges komponentens bedömda totala nyttjandeperiod. Utgå från typen av komponent enl tabell 2 eller gör egen bedömning. Egen bedömning av den totala nyttjandeperioden bör alltid göras för stomme och grund eftersom detta är den enda komponent i byggnaden som inte byts ut och därmed kan existera längre än de normala 75-120 åren.

Bedömd kvarvarande nyttjandeperiod: Här anges komponentens bedömda kvarvarande nyttjandeperiod. Den kvarvarande tiden kan inte vara längre än komponentens totala nyttjandeperiod. Stommens kvarvarande nyttjandeperiod kan inte bedömas till en kortare tid än någon av de övriga komponenternas bedömda kvarvarande nyttjandeperiod.

Teoretiskt restvärde: Det värde som skulle ha redovisats som redovisat värde om komponentredovisning tillämpats från byggnadsåret. Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $126\,000\,000 / 120 \cdot 116 = 121\,800\,000$.

Andel 2: Utgörs av komponentens andel av byggnadens totala teoretiska restvärde. Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $121\,800\,000 / 189\,146\,667 = 64,39\%$.

Steg 2

När bedömningarna är utförda i steg 1 kan varje komponents anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar beräknas med hjälp av "Andel 2".

Anskaffningsvärden: Komponentens andel (enligt "Andel 2") av totalt anskaffningsvärde. Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $200\,000\,000 \cdot 64,39\% = 128\,780\,000$.

Ackumulerade avskrivningar: Komponentens andel (enligt "Andel 2") av totala ackumulerade avskrivningar. Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $3\,000\,000 \cdot 64,39\% = 1\,931\,700$.

Redovisat värde: Anskaffningsvärden minus ackumulerade avskrivningar. Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $128\,780\,000 - 1\,931\,700 = 126\,848\,300$.

Årlig avskrivning: Redovisat värde skrivs av över den kvarvarande nyttjandeperioden. Exempelvis stomme och grund i exempel 1: $126\,848\,300 / 116 = 1\,093\,520$.

Exempel 1:

Byggnad 4 år gammal

Förutsättningar

Byggnadens ålder	4	
Anskaffningsvärde	200 000 000	Enbart byggnadsvärdet – inte mark, markanläggningar eller inventarier
Ackumulerade avskrivningar	3 000 000	
Redovisat värde	197 000 000	

Kommentarer till exemplet

Exemplet visar en nyproducerad byggnad som är 4 år gammal. Eftersom byggnaden är ny så kan bedömd kvarvarande nyttjandeperiod ofta sättas till total nyttjandeperiod minus byggnadens ålder.

Observera att en rimlighetsbedömning ändå alltid måste göras eftersom vid fall av exempelvis skada eller annat avvikande så kan den kvarvarande nyttjandeperioden behöva anges till något annat.

För en bostadsrättsförening med ny byggnad hamnar "Andel 2" mycket nära "Andel 1" eftersom alla komponenter kommit lika långt i sin nyttjandeperiod.



Steg 1 – Beräkna fördelningsandel

Komponent	Bedömd andel 1	Teoretiskt fördelat anskaffningsvärde	Bedömd total nyttjandeperiod	Bedömd kvarvarande nyttjandeperiod	Teoretiskt restvärde	Andel 2
Stomme & grund	63%	126 000 000	120	116	121 800 000	64,39%
Stamledning värme	6%	12 000 000	80	76	11 400 000	6,03%
Stamledning VA	6%	12 000 000	50	46	11 040 000	5,84%
Fasad	5%	10 000 000	40	36	9 000 000	4,76%
Fönster	3%	6 000 000	40	36	5 400 000	2,85%
Yttertak	4%	8 000 000	60	56	7 466 667	3,95%
El	6%	12 000 000	50	46	11 040 000	5,84%
Balkong *)	3%	6 000 000	50	46	5 520 000	2,92%
Ventilation	2%	4 000 000	20	16	3 200 000	1,69%
Hiss *)	1%	2 000 000	20	16	1 600 000	0,85%
Styr & övervakning *)	1%	2 000 000	25	21	1 680 000	0,88%
Totalt	100%	200 000 000			189 146 667	100,00%

*) Finns inte i alla flerbostadshus.

Steg 2 – Beräkna nya anskaffningsvärden, ackumulerade avskrivningar och ny årlig avskrivning

I denna del ser du slutliga värden att ta upp vid tidpunkten för övergång till K3					
Komponent	Andel 2	Anskaffningsvärden	Ackumulerade avskrivningar	Redovisat värde	Årlig avskrivning
Stomme & grund	64,39%	128 780 000	1 931 700	126 848 300	1 093 520
Stamledning värme	6,03%	12 060 000	180 900	11 879 100	156 304
Stamledning VA	5,84%	11 680 000	175 200	11 504 800	250 104
Fasad	4,76%	9 520 000	142 800	9 377 200	260 478
Fönster	2,85%	5 700 000	85 500	5 614 500	155 958
Yttertak	3,95%	7 900 000	118 500	7 781 500	138 955
El	5,84%	11 680 000	175 200	11 504 800	250 104
Balkong *)	2,92%	5 840 000	87 600	5 752 400	125 052
Ventilation	1,69%	3 380 000	50 700	3 329 300	208 081
Hiss *)	0,85%	1 700 000	25 500	1 674 500	104 656
Styr & övervakning *)	0,88%	1 760 000	26 400	1 733 600	82 552
Totalt	100,00%	200 000 000	3 000 000	197 000 000	2 825 766 **)

*) Finns inte i alla flerbostadshus.

**) Avskrivning i % av byggnadens anskaffningsvärde motsvarar 1.41%.

Exempel 2:

Byggnad 44 år gammal

Förutsättningar

Byggnadens ålder	44	
Anskaffningsvärde	130 000 000	Enbart byggnadsvärdet – inte mark, markanläggningar eller inventarier
Ackumulerade avskrivningar	30 000 000	
Redovisat värde	100 000 000	



Kommentarer till exemplet

Byggnaden är 44 år gammal. Flera komponenter har redan passerat sin nyttjandeperiod och därför behöver kvarvarande nyttjandeperiod bedömas mer noggrant än i exempel 1. Utgifterna för byte av fasad respektive hissar, som uppstod under tiden tiden K2 tillämpades, kostnadsfördes.

Bedömning av kvarvarande nyttjandeperiod baseras för de flesta komponenter på en uppdaterad underhållsplan. För bedömning av totala nyttjandeperioder har generella nyttjandeperioder i tabell 2 använts.

- *1) Komponenterna bedöms ha en kvarvarande nyttjandeperiod som stämmer överens med total nyttjandeperiod och byggnadens ålder.
- *2) Fasaden byttes ut när den var 40 år gammal och hade uppnått sin totala nyttjandeperiod. Den har därför precis påbörjat en ny nyttjandeperiod och 36 år kvarstår.
- *3) Fönstren har rent teoretiskt utifrån byggnadens ålder passerat sin totala nyttjandeperiod. Men de har hållit lite längre och ska bytas under omlägningsåret, därför kvarstår 1 år.
- *4) Uppgift saknas om exakt när ventilation respektive styr & övervakning senast byttes ut, men enligt aktuell underhållsplan planeras de bytas om 10 respektive 15 år.
- *5) Hissarna byttes för 2 år sedan och bedöms ha en total nyttjandeperiod på 20 år och bedöms därför ha en kvarvarande nyttjandeperiod på 18 år.

Steg 1 – Beräkna fördelningsandel

Komponent	Bedömd andel 1	Teoretiskt fördelat anskaffningsvärde	Bedömd total nyttjandeperiod	Bedömd kvarvarande nyttjandeperiod	Teoretiskt restvärde	Andel 2	
Stomme & grund	60%	78 000 000	120	76	49 400 000	73,05%	*1)
Stamledning värme	7%	9 100 000	80	36	4 095 000	6,06%	*1)
Stamledning VA	6%	7 800 000	50	6	936 000	1,38%	*1)
Fasad	6%	7 800 000	40	36	7 020 000	10,38%	*2)
Fönster	4%	5 200 000	40	1	130 000	0,19%	*3)
Yttertak	4%	5 200 000	60	16	1 386 667	2,05%	*1)
El	6%	7 800 000	50	6	936 000	1,38%	*1)
Balkong *)	3%	3 900 000	50	6	468 000	0,69%	*1)
Ventilation	2%	2 600 000	20	10	1 300 000	1,92%	*4)
Hiss *)	1%	1 300 000	20	18	1 170 000	1,74%	*5)
Styr & övervakning *)	1%	1 300 000	25	15	780 000	1,16%	*4)
Totalt	100%	130 000 000			67 621 667	100,00%	

*) Finns inte i alla flerbostadshus.

Steg 2 – Beräkna nya anskaffningsvärden, ackumulerade avskrivningar och ny årlig avskrivning

I denna del ser du slutliga värden att ta upp vid tidpunkten för övergång till K3

Komponent	Andel 2	Anskaffningsvärden	Ackumulerade avskrivningar	Redovisat värde	Årlig avskrivning
Stomme & grund	73,05%	94 965 000	21 915 000	73 050 000	961 184
Stamledning värme	6,06%	7 878 000	1 818 000	6 060 000	168 333
Stamledning VA	1,38%	1 794 000	414 000	1 380 000	230 000
Fasad	10,38%	13 494 000	3 114 000	10 380 000	288 333
Fönster	0,19%	247 000	57 000	190 000	190 000
Yttertak	2,05%	2 665 000	615 000	2 050 000	128 125
El	1,38%	1 794 000	414 000	1 380 000	230 000
Balkong *)	0,69%	897 000	207 000	690 000	115 000
Ventilation	1,92%	2 496 000	576 000	1 920 000	192 000
Hiss *)	1,74%	2 262 000	522 000	1 740 000	96 667
Styr & övervakning *)	1,16%	1 508 000	348 000	1 160 000	77 333
Totalt	100,00%	130 000 000	30 000 000	100 000 000	2 676 976 **)

*) Finns inte i alla flerbostadshus.

**) Avskrivning i % av byggnadens anskaffningsvärde motsvarar 2.06%.

Exempel 3:

Byggnad 82 år gammal

Förutsättningar

Byggnadens ålder	82	
Anskaffningsvärde	20 000 000	Enbart byggnadsvärdet – inte mark, markanläggningar eller inventarier
Ackumulerade avskrivningar	8 000 000	
Redovisat värde	12 000 000	

Kommentarer till exemplet

Byggnaden är 82 år gammal, men har ombildats till bostadsrättsförening i ett senare skede, vilket är anledningen till att endast cirka 1/3 av anskaffningsvärdet är avskrivet.

Liksom i exempel 2 är byggnaden inte ny och alla komponenter utom stommen bör ha åtgärdats med olika intervall genom åren. Därför är det viktigt att bedöma kvarvarande nyttjandeperiod och justera stommens totala nyttjandeperiod.

Bedömning av kvarvarande nyttjandeperiod baseras för de flesta komponenter på en uppdaterad underhållsplan. För bedömning av total nyttjandeperiod har generella nyttjandeperioder i tabell 2 använts.



- *1) Eftersom stommens kvarvarande nyttjandeperiod bedöms till 78 år och den redan nyttjats i 82, bör total nyttjandeperiod sättas till 160 år i detta exempel.
- *2) Komponenterna byttes ut när de hade uppnått sin totala nyttjandeperiod. Vissa av dem är precis i början på sin nya nyttjandeperiod, exempelvis stamledningarna för värme som byttes för 2 år sedan och bedöms ha 78 år kvar. Andra har kommit längre i sin nyttjandeperiod, exempelvis balkongerna som byttes för 32 år sedan och beräknas ha 18 år kvar.
- *3) Fasaden och fönstren har rent teoretiskt utifrån byggnadens ålder passerat sin totala nyttjandeperiod två gånger om. Men de höll längre och byttes första gången efter 60 år, dvs. för 22 år sedan. Den bedömda kvarvarande nyttjandeperioden är 18 år.
- *4) Ventilationen åtgärdades för 7 år sedan och bedöms ha 13 år kvar.
- *5) För el, hissar respektive styr & övervakning saknas uppgift om när byte senast skedde men underhållsplanen anger att byte planeras göras om 20, 5 respektive 8 år och därmed anges detta som den bedömda kvarvarande nyttjandeperioden.

Steg 1 – Beräkna fördelningsandel

Komponent	Bedömd andel 1	Teoretiskt fördelat anskaffningsvärde	Bedömd total nyttjandeperiod	Bedömd kvarvarande nyttjandeperiod	Teoretiskt restvärde	Andel 2	
Stomme & grund	60%	12 000 000	160	78	5 850 000	56,47%	*1)
Stamledning värme	7%	1 400 000	80	78	1 365 000	13,18%	*2)
Stamledning VA	7%	1 400 000	50	18	504 000	4,87%	*2)
Fasad	5%	1 000 000	40	18	450 000	4,34%	*3)
Fönster	4%	800 000	40	18	360 000	3,48%	*3)
Yttertak	4%	800 000	40	38	760 000	7,34%	*2)
El	6%	1 200 000	50	20	480 000	4,63%	*5)
Balkong *)	3%	600 000	50	18	216 000	2,09%	*2)
Ventilation	2%	400 000	20	13	260 000	2,51%	*4)
Hiss *)	1%	200 000	20	5	50 000	0,48%	*5)
Styr & övervakning *)	1%	200 000	25	8	64 000	0,61%	*5)
Totalt	100%	20 000 000			10 359 000	100,00%	

*) Finns inte i alla flerbostadshus.

Steg 2 – Beräkna nya anskaffningsvärden, ackumulerade avskrivningar och ny årlig avskrivning

I denna del ser du slutliga värden att ta upp vid tidpunkten för övergång till K3					
Komponent	Andel 2	Anskaffningsvärden	Ackumulerade avskrivningar	Redovisat värde	Årlig avskrivning
Stomme & grund	56,47%	11 294,000	4 517 600	6 776 400	86 877
Stamledning värme	13,18%	2 636,000	1 054 400	1 581 600	20 277
Stamledning VA	4,87%	974 000	389 600	584 400	32 467
Fasad	4,34%	868 000	347 200	520 800	28 933
Fönster	3,48%	696 000	278 400	417,600	23 200
Yttertak	7,34%	1 468 000	587 200	880 800	23 179
El	4,63%	926 000	370 400	555 600	27 780
Balkong *)	2,09%	418 000	167 200	250 800	13 933
Ventilation	2,51%	502 000	200 800	301 200	23 169
Hiss *)	0,48%	96 000	38 400	57 600	11 520
Styr & övervakning *)	0,61%	122 000	48 800	73 200	9 150
Totalt	100,00%	20 000 000	8 000 000	12 000 000	300 485 **)

*) Finns inte i alla flerbostadshus.

**) Avskrivning i % av byggnadens anskaffningsvärde motsvarar 1.50%.

Situationer som kan kräva särskilda överväganden

Uppskrivningar kopplad till byggnad och inte till mark

Om byggnadsvärdet skrivits upp behöver uppskrivningsbeloppet och de tillhörande avskrivningarna hanteras särskilt då de har en koppling till redovisad uppskrivningsfond under eget kapital. Uppskrivningsbeloppet med tillhörande avskrivningar ska då fördelas och särredovisas som en separat delkomponent på respektive komponent som uppfyllt kraven för uppskrivning för att kunna identifiera den del av årets avskrivning som ska justera uppskrivningsfonden. I möjligaste mån bör uppskrivningsbeloppet ha fördelats till komponenter med de längsta återstående nyttjandeperioderna.

Annan typ av byggnad än flerbostadshus

Bostadsrättsföreningar äger i vissa fall annan typ av byggnad än flerbostadshus, exempelvis småhus. För småhus kan anpassning bli nödvändig att göra avseende nyttjandeperioder, komponenter och fördelade värden per komponent. Detta då småhus vanligtvis skiljer sig byggnadstekniskt från flerbostadshus, vilket påverkar fördelning av anskaffningsvärden och nyttjandeperioder. De har exempelvis en större andel tak.

Andra exempel är fristående garage respektive byggnader för källsortering. I dessa fall ska de hanteras som en egen byggnad eller komponent vid övergången till K3 beroende på hur byggnaden utformats.

Tidigare särredovisade komponenter i K2

En del bostadsrättsföreningar kan ha vissa komponenter särredovisade i sitt anläggningsregister. Det kan vara komponenter som har aktiverats under tiden K2 tillämpats eller som har sitt ursprung från tiden innan K2 tillämpades. Dessa ska ingå i det anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar som ska fördelas vid övergången till K3.

Informationen kan dock ge vägledning vid fördelning av anskaffningsvärden och bedömning av kvarvarande nyttjandeperiod.

Komponentutbyte pågår vid tidpunkten för övergång till K3

Kvarvarande nyttjandeperiod för en komponent kan bedömas till noll år i de fall arbetet med komponentutbytet påbörjats vid tidpunkten för övergång till K3. Komponenten får då ingen beräknad andel av totalt restvärde, vilket leder till att varken anskaffningsvärden eller ackumulerade avskrivningar redovisas för komponenten.

Definitionsruta med några begrepp

Underhållsplan

Med underhållsplan avses en handling i vilken de viktigaste kommande åtgärderna för underhåll och återinvesteringar anges, med uppgift om när de beräknas vidtas och vad kostnaden kan uppskattas till. Det är den enskilda byggnadens egenskaper som styr innehållet i underhållsplanen.

Nyttjandeperiod

Nyttjandeperiod är den period under vilken en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag.

Avskrivningsbart belopp

Avskrivning sker på det avskrivningsbara beloppet. Avskrivningsbart belopp är en tillgångs anskaffningsvärde minskat med det belopp som företaget förväntas erhålla efter nyttjandeperiodens slut. De komponenter som finns i en bostadsrättsförenings byggnad kommer normalt inte säljas, varför det avskrivningsbara beloppet är komponentens anskaffningsvärde.

