

Från K2 till K3 för fastighetsföretag

Peter Berg, 2026-09-11



Agenda

Skattefrågor för företag med fastigheter

- K2 eller K3 – Eller K4?
- Avskrivningar
- Komponentmetoden
- Värdeminskningssavdrag
- Direktavdrag
- Fördjupning 13 okt 2026





Peter Berg

Titel: Redovisningsexpert

Företag: ProffsUtbildarna
Sverige AB

Om mig:

51 år i redovisningsbranschen

46 år med egna företag

12 år som författare och
föreläsare på heltid

K2 eller K3 – Eller K4?

K2 eller K3 – Eller K4?

Årsredovisning

- K2 ÅR (2025-06-16)
- K3 (2025-12-15)
- K4/RFR 2 (2025-12-11)

Anställda/Balansomslutning/Nettoomsättning

3/1,5/3 (K2 ÅR)

Årsbokslut

50/40/80

- K2 ÅB (2026-05-18)

Förenklat årsbokslut

-/-/3

- K1 ENV (2025-03-24)
- K1 Föreningar (2024-12-13)

Avskrivningar

Avskrivningar

K3

- Enhetsavskrivningar eller komponentavskrivningar

K2 ÅR, K2 ÅB, K1 Föreningar

- Enhetsavskrivningar eller skattemässiga avskrivningar

K1 ENV

- Skattemässiga avskrivningar

Komponentmethoden

Komponentmetoden

”Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa” (17.4 K3)

- Indelning i komponenter
 - Avskrivning per komponent
 - Ombyggnad inom det utvidgade reparationsbegreppet = Underhåll
 - Planerade åtgärder = Underhåll
 - Underhåll = Byte eller ny komponent
 - R: Byte eller ny komponent = Tillgång
 - S: Underhåll = Direktavdrag
-
- Övriga K-regler: Skattemässigt avdrag = Redovisad kostnad

Övergång till komponentmetoden

2026-02-03 BFN *Vad ska ett fastighetsföretag tänka på vid bytet till K3?*

Ingångsbalansräkning

- Ta upp tillgången till redovisat värde
- + Anskaffningsvärde
- Ackumulerade avskrivningar
- Ackumulerade nedskrivningar
- + Ackumulerade uppskrivningar
- = Redovisat värde
- Uppskjuten skatt

Fastighet med byggnad

- Fördela det redovisade värdet på betydande komponenter med väsentligt skild förbrukning
- + Anskaffningsvärde
- Ackumulerade avskrivningar
- Ackumulerade nedskrivningar
- + Ackumulerade uppskrivningar
- = Redovisat värde

Värdeminskningsavdrag

Värdeminskningsavdrag (på skattemässigt värde!)

Skattemässiga inventarier – BAS 10, 12

- *Förvärvade* immateriella AT
- Maskiner och inventarier
- Byggnadsinventarier
- Markinventarier

Räkenskapsenliga avskrivningar (kopplat)

- 30-regeln, 20-regeln
- Överavskrivningar

Restvärdesavskrivningar (frikopplat)

- 25-regeln

Fastighetstillgångar – BAS 11

Värdeminskningsavdrag (frikopplat)

- Byggnader: 2-5 % + Primäravdrag 2 %
- Mark: Substansvärdeminskning
- Täckdiken och skogsvägar: 10 %
- Övriga markanläggningar: 5 %
- Skog: Skogsavdrag

Direktavdrag

Direktavdrag

Skatteregler, gäller oavsett K-regelverk – Skillnader redovisade/skattemässiga värden?

- Tillgång bara avsedd att användas ett fåtal år (max 3 år)
- Byggnad | Markanläggning | Maskiner och inventarier
- Tillgång med mindre värde (max 0,5 PBB, <29 600 exkl moms/<37 000 inkl moms)
- Maskiner och inventarier
- Inteckningskostnader i fastighet
- Ombyggnad inom det utvidgade reparationsbegreppet
- Reparation och underhåll
- Standardhöjning inom den allmänna tekniska utvecklingen
- Förlust vid avyttring
- Förlust vid utrangering

Fördjupning hösten 2026

Utbildning hösten 2026

- 2026-10-13
Skattefrågor för företag med fastigheter
- Heldagskurs
- Beskattning och redovisning
- Kopplade och frikopplade områden
- Relevanta rättsfall
- Nu gällande regler | Nyheter
- | Stockholm | På distans | On demand



Vad tyckte du om dagens webinarium?

Ta gärna 30 sekunder och svara på utvärderingen!
Efter det besvaras frågor i mån av tid

Frågor?



Tack!

För frågor om BG Institute och våra kurser,
mejla oss på kursinformation@bginstitute.se

