



Detta är ett första idéutkast av Peter Palm, Fastitia.se 2025-12-08

.....

## Nyhetsbrev 5: 2025 Vad skiljer mitt förslag KBrf från dagens K3?

**KBrf är mitt förslag till en ny, enkel och helt skräddarsydd redovisningsmodell för alla bostadsrättsföreningar som skulle vilja byta ut den krångliga, dyra och i stora drag missvisande konsumentinformationen i dagens regelverk K3.**

### **Bakgrund**

Inom EU finns det idag ett regelverk för en gemensam redovisningsmodell för små och medelstora företag som är formulerat i dagens K3. Vi har i Sverige dock fått ett undantag från att tillämpa K3 för våra bostadsrättsföreningar, då denna boendeform i stora drag är en egen svensk inhemsk företagsform. Men man har valt att inte använda detta undantag, för att utnyttja möjligheten för att skapa en bra redovisningsmodell för våra bostadsrättsföreningar.

Varför? Det kan nog vara så att det ska vara lätt för en revisor att kunna granska ett företag oavsett företagsform? Men är verkligen boendeformen bostadsrätt till för revisorerna? Är den inte skapad för alla de som vill bo i en bra och ekonomiskt genomlyst bostadsrättsförening?

Med ett virrvarr av det ena och det andra och ingen vet vad som är riktiga pengar eller som bara består av rena bokföringsmässiga poster? Om en revisor kan förstå och tolka en årsredovisning, så är det inte självklart att en konsument som bor i en bostadsrättsförening eller den som vill köpa en bostadsrätt kan göra detta.

*Om man presenterar informationen i en årsredovisning som en konsument kan förstå och tolka, så borde väl rimligtvis, även en revisor kunna göra detta?*

### **Vem är då kunden till bostadsrätten som boendeform?**

Man verkar i detta ha missat vem som är kunden till bostadsrätten. Det är enligt mig och min modell en helt vanlig konsument i olika former som en medlem, styrelseledamot, säljare eller köpare av en bostadsrätt. Sen finns det så klart även övriga intressentgrupper till detta. Men i huvudsak är bostadsrättsköpet en ren konsumenttjänst och bör hanteras därefter.

### **Vad är då KBrf?**

KBrf är en helt ny redovisningsmodell som bygger på den nya tjänstelogiken med skräddarsydd kassaflödesmodell och som saknar både avskrivningar och bokföringsmässiga poster. Resultaträkningen visas här i form av riktiga pengar med årets in och utbetalningar och där balansräkningen visas i form av verkliga värden med fastighetens marknadsvärde – föreningens banklån = Föreningens möjliga låneutrymme. Se mer här på [kbrf.se](http://kbrf.se)

Med KBrf kan man även ta bort dagens standardiserade kassaflödesanalys som en vanlig konsument sannolikt har ganska svårt med att kunna tolka på avsett sätt. Skulle inte du vilja se att en resultat och balansräkning i en bostadsrättsförening såg ut som som en vanlig villaekonomi dvs med plus och minus i resultaträkningen och att man sen utgår från verkliga värden i balansräkningen för fastighetens värde minus skulder och sedan presenteras som ett möjligt belåningsutrymme för att hantera eventuella oförutsedda kostnader?

Se mer information inom området här nedan:

[KBrf.se](http://KBrf.se) - [Organalys.se](http://Organalys.se) - [Boanalys.se](http://Boanalys.se) - [AABrf.se](http://AABrf.se) - [Brfbilden.se](http://Brfbilden.se) - [Nyafastighetsmaklaren.se](http://Nyafastighetsmaklaren.se)



Detta är ett första idéutkast av Peter Palm, Fastitia.se 2025-12-08

.....

### **Vad skiljer då KBrf från dagens K3?**

K3 är en etablerad redovisningsmodell för bland annat större fastighetsbolag och fokuserar i stora drag helt på historisk information och den har ett tydligt skattemässigt perspektiv. Detta i syfte att hjälpa skatteverket med att beräkna ett fastighetsbolags årliga skatt på resultatet.

Då en (åkta) bostadsrättsförening idag inte betalar någon skatt och har en vanlig konsument som huvudsaklig målgrupp, så borde väl redovisningsmodellen, även kunna anpassas efter deras och konsumentens behov av att få enkel och tydligt beskriven ekonomisk information.

KBrf har även till skillnad från K3 ett tydligt fokus på bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska utveckling i form av en tydlig framtidsplanering som lyfter fram en bostadsrättsförenings nuläge samt framtida utmaningar och möjligheter.

### **Vill du veta mer om KBrf?**

Se då ett första utkast här på [kbrf.se](http://kbrf.se) och tyck gärna till om detta första förslag.

KBrf bygger på den nya tjänstelogiken och tjänstefiering. Vill du veta mer om detta så kan du kika in här på [Organalys.se](http://Organalys.se)

### **Varför inte starta ett tjänstefieringsprojekt för bostadsrätten?**

Se mer om detta resonemang här på [Fastitia.se](http://Fastitia.se) och om Tjänstefiering här på [Organalys.se](http://Organalys.se)

Kontakta mig för mer information om detta.

Peter Palm / [Fastitia.se](http://Fastitia.se) / [info@fastitia.se](mailto:info@fastitia.se)

Se mer information inom området här nedan:

[KBrf.se](http://KBrf.se) - [Organalys.se](http://Organalys.se) - [Boanalys.se](http://Boanalys.se) - [AABrf.se](http://AABrf.se) - [Brfbilden.se](http://Brfbilden.se) - [Nyafastighetsmaklaren.se](http://Nyafastighetsmaklaren.se)