

## Kompetens och engagemang

### Både rikstäckande och lokalt

LR Revision & Redovisning är ett nätverk av lokalt ägda revisionsbyråer, med fler än 50 kontor över hela Sverige. Samarbetet sker genom ett gemensamt ägt servicebolag – LR Revision & Redovisning Sverige. Internationellt samarbetar vi med RBI som finns representerade över hela världen.

### Gemensam kompetens

Servicebolaget arbetar med utveckling, utbildning, marknadsföring och rådgivning. Vi satsar på att utbilda och informera om alla nyheter. Inom LR genomför vi dessutom regelbundet återkommande kvalitetskontroller av revisorer på alla kontor, för att säkerställa hög kvalitet.

### Lokalt engagemang

Varje delägarföretag har en stark lokal förankring, och har samtidigt tillgång till all den information och kompetens som finns samlad i nätverket. Varje delägarföretag har dessutom en ingående kunskap om och förståelse för hur det är att driva ett mindre företag.

### Mer än bara revision

Inom LR Revision & Redovisning finns auktoriserade och godkända revisorer, auktoriserade och diplomerade redovisningskonsulter samt skatte- och företagsrådgivare.

### Kontakta oss

Hos oss möts du av kompetens och engagemang och får råd och stöd i alla frågor som rör ditt företagande.

På vår hemsida kan du läsa mer om oss, om våra produkter och tjänster och där kan du också enkelt leta fram ditt lokala kontor.

[www.lr-revision.se](http://www.lr-revision.se)  
[info@lr-revision.se](mailto:info@lr-revision.se)

## Friska vindar

Nu under hösten brukar vindarna friska i. För oss som företagare handlar det i vår vardag om förändringens vindar. Vi kommer framöver att prata mycket om nya redovisningsregler med er. Men även på skatteområdet händer det en hel del. Regeringen föreslår förändringar som berör företagare utöver jobbskatteavdrag och höjd brytpunkt för statlig skatt som det stormas kring i riksdagen. I det här nyhetsbrevet kommer vi ta upp några förändringar. Vi påminner också om att det är dags att deklarerera för en del aktiebolag redan nu i höst.

En viktig fråga för alla företag är att välja redovisningsregler. Boksluten för de räkenskapsår som börjar den 1/1 2014 eller senare ska göras enligt något av de nya regelverken. Huvudreglerna är de nya reglerna som kallas K 3. Det är ett mer avancerat men också ett betydligt mer flexibelt regelverk. Mindre företag kan istället välja det förenklade regelverket K 2. Förenklingen ligger framförallt i ett förbud mot många (men inte alla) valmöjligheter och alternativ. Därför är det viktigt att sätta sig in i vad reglerna innebär. För många företag har det kanske inte så stor betydelse vilket regelverk man väljer för man har inte den typ av transaktioner där skillnaderna spelar så stor roll. För andra företag har det stor betydelse. I det här nyhetsbrevet startar vi en serie där vi kommer att uppmärksamma skillnaden mellan regelverken. Vi börjar med skillnader som berör företag som har byggnad och mark i balansräkningen.

### Med vänlig hälsning!



Martin Johansson  
VD för LR Revision & Redovisning Sverige



## Fastigheter i K 2 och K 3

Bokföringsnämndens nya regelverk för årsredovisningar innebär förändringar.

De grundläggande reglerna om fastigheter som är anläggningstillgångar har inte förändrats. Mark får inte skrivas av och byggnader ska skrivas av. Det är inte tillåtet att värdera fastigheter till dess marknadsvärde. Företag som tillämpar K 3 måste dock upplysa om marknadsvärdet på sina fastigheter i årsredovisningen. Detta gäller dock inte fastigheter som innehas för t.ex. tillverkning, lager eller kontor i företaget.

### Avskrivningar

Byggnader, markinventarier och byggnadsinventarier ska skrivas av systematiskt under den period som man räknar med att använda byggnaden eller inventarierna. Fastigheter har ofta stora värden och därför har det stor betydelse om man ska skriva av fastigheten till 0 kr eller om man får ta hänsyn till försäljningsvärdet. Mindre företag som tillämpar K 2 ska skriva av byggnad till 0 kr. Huvudregeln i K 3 är att hänsyn ska tas till det värde som återstår när nyttjandeperioden är slut (restvärde). Detta försäljningsvärde ska dock uttryckas i prisnivån när bolaget köpte fastigheten. Med andra ord får man inte ta hänsyn till inflation eller förväntad prisuppgång på fastigheter. Hänsyn måste också tas till att en fastighet förs lits under perioden. En del företag, t.ex. bostadsrättsföreningar, planerar att behålla fastigheten och då finns det inget försäljningsvärde att ta hänsyn till.

Systematisk avskrivning innebär i regel att man skriver av med lika stor andel varje år, t.ex. 2 %. Hittills har en del fastighetsbolag valt att skriva av progressivt, d.v.s. lägre årliga avskrivningar i början av nyttjandeperioden och högre årliga avskrivningar längre fram under perioden. Detta är inte tillåtet efter övergången till K 2 och K 3. Mindre företag som tillämpar K 2 får använda de procentsatser som följer av Skatteverkets allmänna råd om värdeminskningssavdrag för byggnader m.m. och det innebär en förenkling av regelverket.

En byggnad består av olika komponenter. Ingen uppdelning i komponenter får ske i K 2. I K 3 däremot ska uppdelning ske i betydande komponenter när skillnaden i förbrukning är väsentlig. Det är upp till företaget att avgöra hur uppdelningen ska ske i olika komponenter. Fastighetsägarna har dock gett ut en rekommendation och enligt denna kan en byggnad som exempel delas in i följande komponenter:

- Stomme
- Tak
- Fasad
- Installationer (el, VVS, ventilation och hiss)
- Inre ytskikt (golv, väggar och innetak)
- Hyresgästanpassningar
- Restpost som inte ingår i ovanstående



Komponentavskrivning innebär att de olika komponenterna skrivs av under olika lång tid beroende på dess nyttjandeperiod. Ett tak kan t.ex. avskrivas på 50 år och fönster på 30 år. Praktiskt innebär detta att ett företag får lägga upp fler poster i anläggningsregistret istället för en för byggnad som man gör idag. Komponentavskrivning behöver alltså inte bli så komplicerat som man först kan tro.

Under nyttjandeperioden måste man byta ut komponenter, oavsett om de skrivs av som komponenter eller inte. Redovisningen av utbytet blir dock olika. Vid avskrivning av komponenter tas den gamla komponenten bort ur balansräkningen och den ersätts istället upp som tillgång med ny avskrivning, d.v.s. påverkan på resultaträkningen blir begränsad. Företag som inte använder komponentavskrivning kan i fler fall behöva ta utbytet som en utgift vilket direkt påverkar resultaträkningen och försvårar jämförbarhet mellan åren. Detta kan vara negativt vid t.ex. kreditbedömningar som banker gör.

Sammanfattningsvis innebär detta att företag som tillämpar K 3 i många fall kan göra avskrivning med lägre belopp i redovisningen varje år. Resultaträkningen i K 3 företag behöver inte heller belastas med engångsutgifter för reparation och underhåll i samma omfattning. Skattemässigt blir det normalt ingen skillnad eftersom beloppen justeras i deklarationen.

### Uppskrivning och nedskrivning

Ökar en fastighet i värde får uppskrivning ske till det högre värdet. Enligt reglerna i K 3 får uppskrivning ske till marknadsvärde. Företag som använder sig av K 2 får dock bara skriva upp till det lägre taxeringsvärdet. Det innebär att K 3 företag normalt kan skriva upp till ett högre belopp än i K 2.

Minskar en fastighet i värde ska nedskrivning ske. I K 3 sker detta genom att företag i varje bokslut ska fundera om det finns en indikation på att värdet minskat. Om så är fallet ska en ny beräkning av värdet göras. En sådan beräkning behöver dock inte leda till att en nedskrivning ska ske eftersom nyttan för företaget kan vara högre än fastighetens försäljningsvärde. Mindre företag som tillämpar K 2 behöver endast göra nedskrivning om det är fråga om en betydande värdenedgång. Det innebär att det behöver vara fråga om större värdenedgångar i K 2 än i K 3 för att nedskrivning ska ske.

Källor: BFNAR 2008:1 och 2012:1 samt Fastighetsägarna Sverige och SABO:s riktlinjer för komponentavskrivning av förvaltningsfastigheter

## Budgetpropositionen

Regeringen föreslår flera skatteändringar som direkt berör företag. De nya reglerna träder ikraft den 1 januari 2014 om inte annat anges.

### Beskattning av utdelning i fåmansföretag

Reglerna om beskattning vid utdelning till delägare i fåmansföretag förändras. Många företagare som tar ut utdelning på högst ca 155 000 kr om året påverkas inte av de nya reglerna. Förändringarna rör reglerna om löneunderlag som kan ligga till grund för utdelning. Om man inte har många delägare i företaget innebär reglerna förbättringar jämfört med idag.

I regeringens förslag föreslås ingen höjning av kravet på delägarrens löneuttag, till skillnad från det tidigare utredningsförslaget (se nyhetsbrev 2/2013). Däremot höjs den del av löneunderlaget som får läggas till grund för utdelning till 50 % av alla löner. Idag är det 25 % upp till ca 3,4 miljoner kr och 50 % däröver. Detta innebär att utrymmet för utdelning ökar i mindre företag förutsatt att delägare tar ut tillräckligt hög lön.

För att överhuvudtaget få tillgodoräkna sig lönebaserat utrymme kommer att krävas att delägaren äger minst 4 % av kapitalet i bolaget. Denna regel kommer alltså framförallt att träffa företag med många delägare och syftet med regeln är att delägare med lägre ägarandel inte ska kunna omvandla lön till lågbeskattad utdelning. Men regeln innebär att det är möjligt att låta två nyckelmedarbetare bli delägare i ett dotterbolag utan att rätten till koncernbidrag går förlorad.

Det finns en del ytterligare begränsningar i förslaget som kan påverka möjligheterna att lämna utdelning i det enskilda fallet. Kontakta oss gärna så berättar vi mer. Begränsningarna gäller bl.a. när verksamhet bedrivs i koncerner.

### Positiv räntefördelning

För att behålla den skattemässiga neutraliteten mellan olika företagsformer föreslår regeringen att räntesatsen vid positiv räntefördelning höjs med 0,5 % till statslåneränta + 6 %.

### Sänkta socialavgifter för forskning och utveckling

Regeringen föreslår att arbetsgivaravgifterna ska sänkas med 10 % för de personer som arbetar med kvalificerat arbete kring forskning och utveckling. Forskning handlar om att ta fram ny kunskap och utveckling att använda resultatet av forskning för att ta utveckla eller väsentligt förbättra varor, tjänster eller produktionsprocesser. Personen måste arbeta minst ¼-delar av sin arbetstid med forskning och utveckling, dock minst 15 timmar i veckan. Avdraget får högst uppgå till 230 000 kr per år och koncern.

### Socialavgifter för unga

De nuvarande reglerna för sänkta socialavgifter gäller för unga upp till 26 år. Regeringen föreslås nu att reglerna ändras så att de ska gälla för unga upp till 25 år. För ungdomar mellan

23 och 25 år behålls dagens regler där socialavgifterna är 15,49 %. De nya socialavgifterna för ungdomar upp till 23 år föreslås bli 10,21 %. De nya reglerna föreslås träda ikraft den 1 juli 2014.

### Sänkta egenavgifter för enskilda näringsidkare

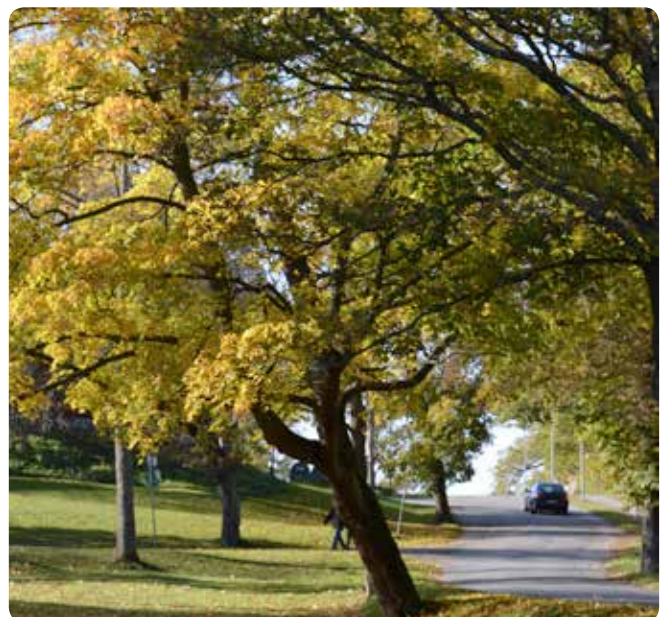
Idag finns det en nedsättning av egenavgifterna för enskilda näringsidkare. Regeringen föreslår nu att detta avdrag höjs till från 5 % till 7,5 %, dock högst 15 000 kr per år.

### Frivillig skattskyldighet för uthyrning av lokaler

Uthyrning av lokaler är normalt inte momspliktigt. Det är möjligt för fastighetsägare som hyr ut lokaler till företag som driver momspliktig verksamhet att frivilligt registrera sig för skattskyldighet för moms vid lokaluthyrning. Dessa regler är komplicerade och leder ofta till fel vilket bl.a. innebär att fastighetsägaren inte har rätt till avdrag för moms. Regeringen föreslår nu att registreringsförfarandet avskaffas. Istället kommer det att räcka om frivillig skattskyldighet anges på en faktura vid uthyrningen. För att en frivillig skattskyldighet ska gälla måste vissa villkor vara uppfyllda nämligen att hyresgästen driver verksamhet som omfattas av skattskyldighet. Dessa villkor förändras inte genom lagändringen. I vissa fall kommer det även i framtiden att krävas ansökan för frivillig skattskyldighet. Det gäller för nybyggnad och omfattande ombyggnad av en byggnad där skattepliktig verksamhet ska bedrivas när byggnaden är klar. Om denna ansökan görs sent införs en viss möjlighet till retroaktivt avdrag.

### Miljöbilar

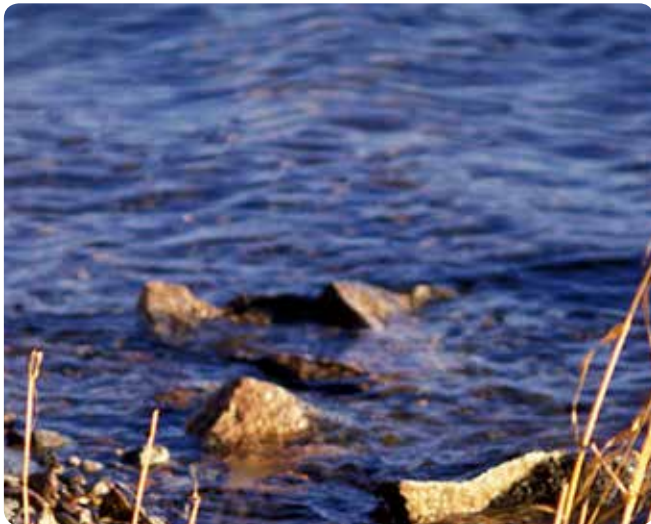
Det finns idag en tidsbegränsad nedsättning av förmånsvärdet för miljöbilar som helt eller delvis drivs med gas eller el (ej elhybridbilar eller etanol). Nedsättningen är 40 % dock högst 16 000 kr per år. Regeringen föreslår att denna nedsättning förlängs med tre år till den 31/12 2016.



## Investeraravdrag i mindre företag

Som vi tidigare berättat införs ett investeraravdrag i mindre företag. De nya reglerna innebär att en privatperson som köper aktier när företaget bildas eller vid en nyemission kan få avdrag för hälften av betalningen för andelarna om vissa villkor är uppfyllda. Maxgränsen för avdrag är 650.000 kronor per person och år, vilket motsvarar andelar för 1,3 miljoner kronor. Avdraget medges i inkomstslaget kapital där skattesatsen är 30 %. Det är nu klart att de nya reglerna kommer att börja gälla den 1 december 2013.

Källa: Skatteutskottets bet 2013/14:SkU2



*Tips!*

## Lön och pension vartannat år

Det är ofta förmånligt att ta ut utdelning skattemässigt och utnyttja lönesummeregeln som vi beskrivit ovan. För många handlar det om att ta ut en relativt hög kontant lön för att kunna utnyttja denna regel. Är det två delägare och de är släkt med varandra så behöver inte båda delägarna uppfylla lönekravet varje år. Delägarna kan ta ut tillräckligt hög lön vartannat år genom att den ene tar ut lön ena året och den andre nästa år. Detta påverkar inte avdragsrätten för pensioner eftersom man för avdragsrätt får tillgodoräkna sig lön under beskattningsåret och året dessförinnan. Kontakta oss gärna så förklarar vi mer.



## Deklarationstidpunkter för aktiebolag m.fl.

Nu införs nya tidpunkter för deklARATIONER i aktiebolag och andra juridiska personer. De nya reglerna påverkar också när F-skatt ska betalas vilket påverkar bolagets likviditet. Detta får effekter särskilt för bolag med brutet räkenskapsår som måste betala in F-skatt på årets resultat och ev. kvarskatt tidigare än idag. Här sammanfattar vi deklARATIONSTIDPUNKTER när dessa lämnas på papper och tidpunkter för överskjutande skatt och kvarskatt:

	Senaste dag för deklARATION	Slutskattsedel och överskjutande skatt utbetalas	Kvarskatt ska vara bokförd på SKV konto
Bokslutsdatum 31/1, 28/2, 31/3, 30/4	1 november 2013	April 2014	14 juli 2014 (normalt den 12)
Bokslutsdatum 31/5, 30/6	16 december 2013 (normalt den 15)	Juni 2014	12 september 2014
Bokslutsdatum 31/7, 31/8	3 mars 2014 (normalt den 1)	Augusti 2014	12 november 2014
Bokslutsdatum 30/9, 31/10, 30/11, 31/12	1 juli 2014	December 2014	12 mars 2015