

Returneras vid obeställbarhet till:  
SBC  
Box 47650, 117 95 StockholmSBC Direkt utges av SBC, Box 47650, 117 95 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: info@sbc.se  
Internet: www.sbc.se Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Layout: Thomas Kjellander.

Nyheter och råd från SBC till dig som är ansvarig för föreningen.

## Köp billig el genom SBC – gäller både föreningen och de boende

Genom ramavtalet mellan SBC och Gränseverken kan såväl medlemsföreningar som de enskilda hushållen teckna avtal om förmånliga leveransvillkor avseende fastighets- och hushållsel. Gränse är en av Sveriges största producenter och distributörer av energi med 160 000 kunder bland hushåll och företag. Kraften produceras i egna vattenkraftverk och vindkraftverk. Gränse erbjuder leveranser med hög miljöprestanda som uppfyller Naturskyddsföreningens krav. Gränse har därför rätt att på sin el använda symbolen "Bra Miljöval".

### Priser och villkor

Nedanstående priser gäller både fastighetsel och hushållsel. Priserna varierar dock över tiden. Priset för närvarande per kilowattimme (kWh) är 16 öre exkl. moms, energiskatt och nätavgifter (momsen räknas på elpriset och energiskatten). För ett bundet ettårsavtal betalar föreningen 15,9 öre per kWh, för ett tvåårsavtal 16,3 öre per kWh och för ett treårsavtal 16,8 öre per kWh. Årsförbrukningen för ett flerfamiljshus i storleksordningen 20–40 lägenheter är ca 80 000 kWh och för

normaltrea om ca 80 kvadratmeter 2000 kWh. Kontrollera på den senaste elräkningen förbrukning och priser!

För abonnemang som är mindre än 40 000 kWh (gäller de flesta hushållskunder) tillkommer en fast årsavgift på 150 kr inkl moms för bl a administration. Majoriteten av elleverantörerna tar ut en sådan fast avgift för mindre abonnemang. Den fasta avgiften hos Gränse är dock en av de allra lägsta som förekommer på marknaden.

Observera att kWh-priset är detsamma för hushållsel som för fastighetsel, vilket blir särskilt förmånligt för hushållskonsumenter.

### Avtalsförslag

Övriga villkor för att köp av el genom SBC framgår av det avtalsförslag som vi gärna sänder er. Fyll i nedanstående intresseanmälan så skickar vi avtalsförslag i retur.

Observera att det påskrivna avtalet måste vara oss tillhanda senast den 25 februari 2000 för leveransstart den 1 april 2000. Nästa avtals-tillfälle är en månad senare, den 1 maj 2000. ■

► peder.halling@sbc.se

Ja tack, nedanstående förening/bostadsrättshavare önskar få sig tillsänt ett avtalsförslag för köp av billig el!

fastighetsel hushållsel

NAMN .....

BRF/BF ..... MEDLEMSNUMMER .....

ADRESS .....

POSTNUMMER ..... ORT .....

KONTAKTPERSON .....

TEL DAG ..... TEL KVÄLL .....

### Kursaktuellt

#### REGION MELLANSVERIGE

"Att sitta i styrelsen – grundkurs i juridik, ekonomi och teknik för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar."

**Tid och plats** – Avresa onsdag 29 mars kl 17.00 från Vikinglines terminal vid Stadsgrändskajen i Stockholm och återkomst fredag 31 mars kl 09.10.

**Anmälan och ytterligare information** – Ring SBCs kontor i Västerås, 021-38 25 00.

#### REGION STOCKHOLM

"Allt om styrelsearbete i bostadsrättsförening." Kurs för både nya och gamla styrelseledamöter.

**Tid och plats** – 17 och 24 januari 2000 kl 17–21 båda gångerna. Observera att det är en och samma kurs uppdelad på två kvällar. Kursen hålls i SBCs lokaler på Liljeholmen.

**Anmälan och ytterligare information** Ring SBCs stockholmskontor, 08-775 72 00.

## Ännu ett om- byggnadsprojekt i Göteborg

Byggarbeten pågår för närvarande på ett par intressanta ombyggnadsprojekt i SBCs regi i Göteborg, vilka vi tidigare redovisat i SBC Direkt. Inom kort börjar vi också en totalrenovering av ett sekelskifteshus på Chalmersgatan i Göteborg – en fastighet med fantastiska möjligheter i Göteborgs mest attraktiva och exklusiva bostadskvarter. Intresset för bostadsrätt växer för närvarande starkt i göteborgsregionen och vi ser fram emot att få erbjuda våra bosparare 11 nya lägenheter i storlekar 40–180 kvm. Planerad inflyttning i september/oktober. Följ gärna vår information om alla pågående och kommande projekt på vår hemsida [www.hittahem.nu](http://www.hittahem.nu) ■

► chris.hammar@sbc.se

### Taxeringsvärdet

## Nya omräkningstal för lokaler

Sedan ett antal år tillbaka tillämpas ett system med s k rullande fastighetstaxering, dvs en årlig omräkning av taxeringsvärdenas s k bas-tal. Syftet är att taxeringsvärdena skall förändras i relation till prisutvecklingen i olika delar av landet. Såvitt gäller bostäder har dock värdena varit "frysta" under en följd av år. Prisutvecklingen speglas i de så kallade omräkningstalen. Nyligen har omräkningstalen fastställts för 2000 års taxeringsvärden för lokaler i hyreshus, till vilken grupp även hus ägda av bostadsrättsföreningar och motsvarande räknas. Det är alltså fråga om omräkningstalen som skall multipliceras med de basvärden som blir resultatet av 2000 års allmänna fastighetstaxering. Dessa nya basvärden bestäms av skattemyndigheterna senast i juni 2000, men värdena gäller retroaktivt från och med den 1 januari 2000. Bostadsdelen i hyreshus berörs inte av denna omräkning (jämför SBC Direkt nr 13/99, s. 4).

### Omräkningstal 1,04 gäller för

Stockholms län (*utom delar av Norrtälje kommun och ytterskärgården*).

Kommunerna Göteborg, Mölndal, Partille, Kungälv och Öckerö.

Delar av kommunerna Ale, Kungsbacka, Härryda, Malmö och Lund.

Tätorterna Uppsala, Helsingborg, Linköping, Växjö, Halmstad, Umeå, Örebro, Karlstad och Västerås.

### Omräkningstal 0,96 gäller för

Övriga delar av landet.

► stig.alexandersson@sbc.se

## Sista chansen att söka ROT-avdrag

Som framgår av artikeln om deklaration och kontrolluppgifter i detta nummer är absolut sista datum att söka skattereduktion för s k rot-åtgärder på fastigheter **onsdagen den 1 mars 2000**, dvs ansökan skall ha kommit in till skattemyndigheten senast då. Underlaget för skattereduktionen är föreningens eller den enskilde bostadsrättshavarens utgifter för byggnadsarbete under perioden 15 april 1996 – 31 mars 1999. Som byggnadsarbete räknas åtgärder som avser reparation och underhåll samt om- och tillbyggnader av bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, t ex garage och förråd till småhus. Reduktionen är 30% av arbetskostnaden.

Arbetena skall ha utförts av någon med F-skattesedel och skall vara betalda senast vid tidpunkten för ansökan. Till ansökan skall bifogas kvitton på utförda arbeten. Ansökan från bostadsrättshavare skall dessutom vara försett med intyg från bostadsrättsföreningen om medlemskap i föreningen och innehavet av bostadsrätt. Alla behövliga blanketter kan laddas ner från Rikskatteverkets hemsida [www.rsv.se](http://www.rsv.se).

Det här är sista chansen att få avdrag på skatten för reparationer. Efter den 1 mars är det för sent. Något nytt rot-avdrag är inte planerat. Avdraget kom till som en arbetsmarknadsstimulerande åtgärd under lågkonjunkturen på 90-talet. ■

► peder.halling@sbc.se

## SBC bygger framtidshus till Bo 01 - bostadsmässa i Malmö

År 2001 genomförs bostadsmässa i Malmö på det s k Kockumsområdet vid Öresund. Ca 500 lägenheter ska

stå klara till mässtarten i maj månad. SBC är med och bygger ett hus som liksom övriga hus ska vara spjutspets inom intelligent teknologi och inom energiområdet.

Snart är det dags för byggstart. ■

► chris.hammar@sbc.se



## Bostads- rättsmässa i Globen 31/3 – 2/4

I samarbete med Stockholm Globen Arena arrangerar SBC, HSB Stockholm och DN Bostad den allra första bostadsrättsmässan. Avsikten är att skapa en träffpunkt där information och kunskap sprids, där bostadsrättens villkor debatteras och där produkter och tjänster för bostadsrättsboende kan exponeras.

Mässan pågår fredag t o m söndag. Såväl våra föreningars styrelser som de enskilda bostadsrättshavarna kommer att finna produkter, tjänster, rådgivning och information av intresse. Ett flertal seminarier kommer att arrangeras. SBCs medlemsföreningar kommer att erbjuda rabatterad entréavgift.

Välkomna!

► chris.hammar@sbc.se

# Dags att deklarerera

– och lämna kontrolluppgifter

## Inkomstdeklaration

Föreningar som har räkenskapsår som är lika med kalenderår skall lämna sin inkomstdeklaration senast den 31 mars 2000 (huvudblankett 2 "Särskild självdeklaration"). Även en förening under ombildning och som ännu inte köpt huset är deklareringskyldig. I detta fall räcker det med att föreningens firmatecknare i deklaraionsblanketten intygar att föreningen inte bedriver någon verksamhet och därför inte har någon inkomst att deklarerat. Samtliga blanketter och övrigt informationsmaterial kan laddas ner från Riksskatteverkets hemsida [www.rsv.se](http://www.rsv.se).

## Fyllnadsinbetalning

Föreningen skall göra ev fyllnadsinbetalning av skatt senast den 12 april 2000. Det gäller belopp över 20.000 kr. Belopp under 20.000 kr skall fyllnadsinbetalas senast den 2 maj 2000. Observera att ev skattereduktion för byggnadsarbete på fastigheten kan komma att påverka fyllnadsinbetalningens storlek (se separat artikel om skattereduktion i detta nummer).

## Kontrolluppgifter

Styrelsen i bostadsrättsföreningen/bostadsföreningen skall enligt lag lämna kontrolluppgifter på lägenhetsförsäljningar, andrahandsuthyrningar samt på lägenheternas förmögenhetsvärden. Kontrolluppgifterna skall i år lämnas senast den 31 januari både till skattemyndigheten och till berörda medlemmar. Samtliga blanketter kan som framgått ovan laddas ner från RSVs hemsida. De kan också rekvideras från närmaste skattekontor. I Kontrolluppgiftsbroschyren (RSV 304) lämnas information om hur kontrolluppgiftsblanketterna skall fyllas i.

## Överlåtelse

Kontrolluppgift på överlåtelse gäller inte bara försäljningar utan även ägarbyte genom arv, gåva, bodelning eller liknande förvärv under 1999. Blanketten RSV 2324 "Kontrolluppgift/Överlåtelse av bostadsrätt m m" används. Uppgifter som

skall lämnas är bl a överlåtelsepris på lägenheten och eventuella kapitaltillskott under innehavet. Hälften av en reavinst beskattas. Skattesatsen är 30%. Hälften av en reaförlost får dras av. Skattereduktionen är 30%. För den som fått bostadsrätt som gåva under 1999 skall gåvodeklaration lämnas in senast den 15 februari i år om gåvan är skattepliktig. Gåvodeklaration lämnas till skattemyndigheten i det län där gåvomottagaren var folkbokförd då skattskyldigheten inträdde.

## Andrahandsupplåtelse

Kontrolluppgift vid uthyrning av bostadsrätt gäller medlemmar som hyr ut eller har hyrt ut sin bostadsrätt under 1999. Blanketten RSV 2325 "Kontrolluppgift från Bostadsrättsförening/Bostadsförening/Bostadsaktiebolag om upplåten lägenhet används". Kontrolluppgiften omfattar alla under året inbetalda avgifter som belöper på den uthyrda lägenheten och hur stor del av dessa som är kapitaltillskott. Observera att hyresinkomster över 4.000 kr är skattepliktiga. Det saknar betydelse om hela eller bara en del av lägenheten är uthyrd. Avdrag medges för föreningsavgiften som belöper på det som hyrs ut, dock inte för den del av avgiften som motsvarar kapitaltillskott, dvs i allmänhet amorteringar på föreningens län.

## Förmögenhetsvärden

Styrelsen skall lämna kontrolluppgift till skattemyndigheten på bostadsrätternas förmögenhetsvärden endast på anmodan. Som en service till medlemmarna brukar de flesta föreningar dock lämna uppgift om förmögenhetsvärdet till medlemmarna (ej skattemyndigheten) samtidigt med övriga kontrolluppgifter, dvs i år senast den 31 januari. Med hänsyn till att medlemmarna kan behöva göra fyllnadsinbetalning bör uppgiften om förmögenhetsvärdet lämnas så tidigt som möjligt till medlemmarna. Vid beräkning av förmögenhetsvärdet skall uppgifterna om föreningens

tillgångar och skulder hämtas ur bokslutet för det senaste räkenskapsåret som avslutats före den 1 juli 1999. För de föreningar som har bokslutsår lika med kalenderår innebär det att uppgifterna skall hämtas ur bokslutet per den 31 december 1998. Någon förtryckt blankett finns inte utan styrelsen kan på lämpligt sätt skriftligen informera medlemmarna om respektive lägenhets förmögenhetsvärde. Om en bostadsrätt innehåses av flera personer, t ex makar eller sambor, bör varje delägare under rättas om förmögenhetsvärdet på hela bostadsrätten (100%).

Bostadsrättshavarna bör också informeras när bostadsrättens förmögenhetsvärde är 0. Något negativt förmögenhetsvärde kan inte uppkomma. Hos SBC-förvaldade föreningar lämnar SBC meddelande om förmögenhetsvärdet direkt till bostadsrättshavarna. Förmögenhetsvärdet beräknas på sätt som framgår av vidstående ruta.

## Småhusföreningar

Radhus- och småhusföreningar räknar fram förmögenhetsvärdena och lämnar i övrigt kontrolluppgifter enligt samma regler som föreningar som innehar flerbostadshus.

## Löner, arvoden mm

Styrelsen skall senast den 31 januari lämna kontrolluppgift på löner och arvoden som utgått under 1999 för anställda och för personer som har eller har haft uppdrag hos föreningen, t ex styrelseledamöter och revisorer eller utfört arbete åt föreningen (blankett 2300 "Kontrolluppgift från arbetsgivare" samt på blankett 2304 "Sammandrag av kontrolluppgifter"). En strikt kontantprincip tillämpas vilket innebär att ersättningen alltid skall redovisas på kontrolluppgiften för det år beloppet betalades ut eller blev tillgängligt för lyftning för den skattskyldige, oavsett vilket år ersättningen hänförs till. Kontrolluppgiften skall lämnas både till den som utfört arbetet/uppdraget och till skattemyndigheten. Som lön räknas även skattepliktig bil-, logi- och traktamentsersättning m m. Kontrolluppgift skall lämnas om det sammanlagda värdet av ersättningar och förmåner till en person är 100 kr eller mer för hela 1999. Har

föreningen dragit skatt på ersättningen skall kontrolluppgift lämnas oavsett ersättningens storlek.

Arbetsgivaravgift skall erläggas på lön och arvoden som uppgår till minst 1.000 kr. Sammandrag skall lämnas även när föreningen endast har en kontrolluppgift. Närmare upplysningar om kontrolluppgiftsskyldigheten för arbets-/uppdragsgivare finns i den ovannämnda Kontrolluppgiftsbroschyren. För föreningar som är förvaltade hos SBC lämnar SBC kontrolluppgift direkt till arbets-/uppdragstagaren samt till skattemyndigheten samt drar skatt i förekommande fall.

## Kvarskattebetalning

Föreningen skall senast den 28 februari 2000 betala eventuell kvarskatt avseende inkomståret 1998 (taxår 1999).

Skattereduktion för byggnadsarbete  
Sista dag för ansökan om skatte-

reduktion för byggnadsarbete, s k ROT-avdrag, är den 1 mars för reduktion av slutskatten 2000 (se artikel om skattereduktion på sid 1).

## Oäkta föreningar

Bostadsrättsföreningar och motsvarande ekonomiska föreningar som inte beskattas enligt schablon, s k oäkta bostadsföretag (beskattas på konventionellt sätt), är inte skyldiga att lämna kontrolluppgifter vid lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar. Inte heller någon uppgift om lägenheternas förmögenhetsvärden behöver oäkta föreningar lämna. Någon skyldighet finns inte heller för oäkta föreningar att lämna uppgift till skattemyndigheten om det s k förmånsvärdet, dvs den skattepliktiga skillnaden mellan lägenhetens bruksvärdeshyra och föreningens årsavgift. Enligt lag gäller kontrolluppgiftsskyldigheten endast s k äkta bostadsföretag.

Beräkning av bostadsrätts förmögenhetsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för 1999

+ övriga tillgångar per den 31/12 1998, dock ej fastigheten

- kort- och långfristiga skulder per 31/12 1998, dock ej ev. andel av inre fond

= föreningens behållna förmögenhet

× respektive lägenhets andelstal

= bostadsrättens förmögenhetsvärde

OBS! vid tomträtt skall endast taxeringsvärdet på byggnad tas upp som tillgång.

► [peder.halling@sbc.se](mailto:peder.halling@sbc.se)

## Dags för regionstämmor med intressanta föredrag!

På varje regionstämma skall ett visst antal ledamöter till SBCs fullmäktige utses. Antalet står i förhållande till medlemsantalet i regionen. Kom gärna med förslag på lämpliga kandidater till fullmäktige.

Du kan även anmäla eget intresse. Förslag kan lämnas till organisationssekreterare Cecilia Hamenius, tel 08-775 72 00, som vidarebefordrar namnen till valberedningen i respektive region.

I anslutning till regionstämmorna brukar aktuella ämnen belysas genom kortare anföranden. I år kommer många intressanta och lockande ämnen att tas upp, se mer nedan! SBC hoppas därför att många tar tillfället i akt och kommer och lyssnar!

SBCs vd Ulrika Francke medverkar vid samtliga regionstämmor.

**REGION MELLANSVERIGE** "Hur skall vi bygga i Uppsala?" Planeringsdirektör Carl-Johan Engström, Uppsala kommun talar om den kommande översiktsplanen för Uppsala.

"Ändringar i lagstiftningen för bostadsrätter." SBCs chefjurist Göran

Olsson talar om Bostadsrättsutredningens förslag.

Tid: Tisdagen den 22 februari 2000 kl 18.00.

Plats: Missionskyrkan, Tovensalen, S:t Olofsgatan 40, Uppsala.

**REGION SYD** "Bredband – hur?" Distriktschef Lars Pettersson från Telia Info Media Television i Malmö talar om Bredband-TV/Kabel.

Tid: Tisdagen den 15 februari 2000 kl 19.00.

Plats: Kulturkvarteret S:t Gertrud, Salmsonsalen, ingång dörr M, Östergatan 7 B, Malmö.

**REGION STOCKHOLM** "Bostadsrättens framtid" Professor Stellan Lundström vid KTH talar om bostadsrättens framtid. Vilka förändringar kan komma och hur kan de påverka bostadsrättsföreningarna?

Tid: Måndagen den 21 februari 2000 kl 18.30.

Plats: Scandic Hotel Slussen, Auditoriet, Guldgränd 8, Stockholm.

**REGION VÄST** "Ändringar i lagstiftningen för bostadsrätter." SBCs chefjurist Göran Olsson talar om Bostadsrättsutredningens förslag. "Fondsparande – är det lönsamt?" Fondrådgivare Per Unenge, Handelsbanken talar om att spara i fonder.

Tid: Onsdagen den 23 februari 2000 kl 19.00.

Plats: Handelsbanken, Hörsalen, Östra Hamngatan 23, Göteborg.

**REGION NORR** "Bostadsrättens framtid." Professor Stellan Lundström vid KTH talar om bostadsrättens framtid. Vilka förändringar kan komma och hur kan de påverka bostadsrättsföreningarna?

Tid: Torsdagen den 24 februari 2000 kl 18.30.

Plats: Stadshuset, Fullmäktigesalen, 1 tr, ingång Stora Torget, Sundsvall.

Den formella kallelsen med dagordning till årets regionstämmor finns intagen i SBC Direkt nr 13/1999.

Välkomna till årets regionstämmor!  
► [cecilia.hamenius@sbc.se](mailto:cecilia.hamenius@sbc.se)