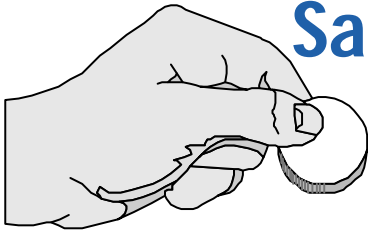




## Riksdagsbeslut nu klart



## Sammanfattning av nyheterna på skatteområdet

I tidigare nummer av SBC Direkt under hösten har föreslagna förändringar i skattereglerna redovisats. Förslagen har nu antagits av riksdagen. Här lämnas en sammanfattande redogörelse över vad förändringarna på skatteområdet innebär för bostadsrättsföreningar i år och för nästa år, något att ta i beaktande för budgetbedömningar och eventuella fyllnadsinbetalningar i början av nästa år med anledning av de kraftiga skattehöjningarna på många håll (se artikel "Dags att deklarerar"). Förändringarna som riksdagen nu beslutat om innebär i korthet följande.

### Fastighetsskatt

För 2001 blir fastighetsskatten för **flerbostadshus** 0,7 procent avseende **bostadsdelen** av taxeringsvärdet, för småhus 1,2 procent av hela taxeringsvärdet. För fastighetsskatten innevarande år får man välja det lägsta av taxeringsvärdena för bostadsdelen 1999 och 2000, d v s de nya taxeringsvärdena får inte genomslag på fastighetsskatten under innevarande år. Observera att när det gäller lokaldelen ligger skattenivån kvar på 1,0 procent av taxeringsvärdet.

### Statlig inkomstskatt

De höjda taxeringsvärdena får däremot fullt genomslag på den statliga inkomstskatten (schablonskatten) som

föreningen betalar för 2000. Denna slår särskilt hårt mot många föreningar i storstadsregionerna! Det kan därför vara på sin plats att göra en beräkning av inkomstskatten för i år baserad på det nya taxeringsvärdet för att kontrollera om en avgiftshöjning är nödvändig redan nu, inte minst med hänsyn till nästa års omräkning av taxeringsvärdena.

### Omräkning av taxeringsvärdet

För redan 2001 ökar den statliga inkomstskatten och fastighetsskatten ytterligare genom att de nya taxeringsvärdena kraftigt höjs i många delar av landet. För de tre storstadsområdena ökar taxeringsvärdena mellan 18 procent och 24 procent genom det s k

omräkningsförfarandet. De av RSV nu beslutade omräkningstalen presenteras för hela landet på SBCs hemsida (länk till RSVs hemsida).

### Förmögenhetsskatt

Fribeloppen för uttag av förmögenhetsskatt **2001** (2002 års inkomsttaxering) höjs till 1 000 000 kr för ensamstående och 1 500 000 kr för sambeskattade par. Vid beräkning av den skattepliktiga förmögenheten **2000** (2001 års taxering) skall flerbostadshusens **bostadsdel** värderas till det lägsta av 1999 respektive 2000 års taxeringsvärde.

### Flyttskatt höjs

Den skattepliktiga delen av vinsten vid försäljning av bl a bostadsrätter höjs fr o m den 1 januari 2001 till två tredjedelar av vinsten, vilket innebär att skatteandelen av vinsten höjs från 15 till 20 procent.

### Äkta eller oäkta bostadsrättsförening

Fastighetstaxeringen inverkar i första hand på de ovannämnda skatterna men kan även påverka bedömningen av om föreningen är äkta eller oäkta. Värderingen av bostads- respektive lokaldel kan ha förändrats varför föreningar som ligger i gränslandet för en förändrad skattemässig status bör kontrollera de nya förhållandena för anledda av nytt taxeringsvärde. ■

► peder.halling@sbc.se

## SBCs hemsida – ett bra hjälpmedel!

Glöm inte bort den hjälp föreningen kan ha av att använda SBCs hemsida på nätet, som återfinns under adressen [www.sbc.se](http://www.sbc.se). Genom att logga in med föreningens namn och medlemsnummer kommer ni rakt in på medlemssidan. Där kan ni klicka er fram till *Blanketter* och på skärmen fylla i t ex räkning för arvode till styrelse och revisorer och skicka blanketten direkt till den person som sköter utbetal-

ningar. På medlemssidan finns även *Fråga SBC*, där ni som föreningsrepresentanter kan ställa korta frågor till våra experter om ekonomi, fastighetsunderhåll och juridik. Svar lämnas i allmänhet inom 24 timmar! Ett axplock av de vanligaste frågorna och svaren finns också. Under fliken *Juristerna har svarat* finns frågorna och svaren från tidningen Bo bättre. Det finns även en *sökruta* för ord inom det äm-

nesområde man är intresserad av. Artiklar som publicerats i *SBC Direkt* finns också på medlemssidan med nyckelord för varje nummer – lätt att hitta rätt med andra ord. Under *Medlemsnyheter* finns senaste nytt, f n t ex information om omräkningstalen för taxeringsvärdena, indextal för lokalhyror, senaste numret av SBC Direkt (innan föreningen fått pappersexemplaret i brevlådan). Välkomna att utnyttja [www.sbc.se](http://www.sbc.se) – alltid tillgängligt! ■

► peder.halling@sbc.se

# Dags att deklarerera och lämna kontrolluppgifter



## Kostnadsfritt kontrolluppgiftsprogram på nätet

I stället för att lämna kontrolluppgifter på papper har RSV infört ett gratis pc-program, som kan användas för kontrolluppgifter avseende lön, utgiftsränta och överlåtelse av bostadsrätt. Det är den sistnämnda kontrolluppgiften som torde vara mest aktuell för bostadsrättsföreningarnas vidkommande. Programmet är enkelt att använda. Skärmbilden ser ut som en kontrolluppgiftsblankett i pappersform och man fyller i uppgifterna direkt på skärmen. Uppgifterna sparar man på en diskett, som skickas till skattemyndigheten i stället för kontrolluppgifter på papper. I föreningar med många överlåtelser kan det vara ett smidigt sätt att använda detta PC-program. Liksom pappersversionen skall kontrolluppgifterna i år vara inlämnade till skattemyndigheten senast **onsdagen den 31 januari 2001**. Programmet finns tillgängligt på RSVs hemsida [www.rsv.se](http://www.rsv.se).

## Inkomstdeklaration

Föreningar som har räkenskapsår som är lika med kalenderår skall lämna sin inkomstdeklaration senast den **2 april 2001** (huvudblankett 2 "Särskild självdeklaration"). Även en förening under ombildning och som ännu inte köpt huset är deklarationsskyldig. I detta fall räcker det med att föreningens firmatecknare i deklarationsblanketten intygar att föreningen inte bedriver någon verksamhet och därför inte har någon inkomst att deklarerera. Samtliga blanketter och övrigt informationsmaterial kan laddas ner från Riksskatteverkets hemsida [www.rsv.se](http://www.rsv.se).

## Fyllnadsinbetalning

För att undvika kostnadsränta om den kvarstående skatten beräknas överstiger **20.000 kr** måste fyllnadsinbetalningen vara bokförd på skattemyndighetens konto **senast den 12 februari 2001**. Belopp **under 20.000 kr** skall fyllnadsinbetalas senast den **3 maj 2001**.

## 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.

## Överlåtelser

Kontrolluppgift på överlåtelser gäller inte bara försäljningar utan även ägarbyte genom arv, gåva, bodelning eller liknande förvärv under 2000. 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 reaförlust får dras av. Skattereduktionen är 30%. För den som fått bostadsrätt som gåva under 2000 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.

## Andrahandsupplåtelser

Kontrolluppgift vid uthyrning av bostadsrätt gäller medlemmar som hyr ut eller har hyrt ut sin bostadsrätt under 2000. Blanketten RSV 2325 "Kontroll-

uppgift 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 lån.

## 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 2000**. För de föreningar som har bokslutsår lika med kalenderår innebär det att uppgifterna skall hämtas ur bokslutet per den 31 december 1999. Någon förtryckt blankett finns inte utan styrelsen kan på lämpligt sätt skriftligen informera medlemmarna om respektive lägenhets förmögenhetsvärde. Om en bostadsrätt innehas av flera personer, t ex makar eller sambor, bör varje delägare under rättas om förmögenhetsvärdet på hela bostadsrätten (100%). Bostadsrätts-havarna bör också informeras när bostadsrättens förmögenhetsvärde är 0. Något negativt förmögenhetsvärde



kan inte uppkomma. Hos SBC-förvaltade 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 m m

Styrelsen skall **senast den 31 januari** lämna kontrolluppgift på löner och arvoden som utgått under 2000 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 skatteplik-

tig 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 2000. 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.

#### 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 lägenhetsöverlåtelser 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 skatte-

myndigheten 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 2000

+ övriga tillgångar per den 31/12 1999, dock ej fastigheten

- kort- och långfristiga skulder per 31/12 1999, dock ej ev andel av inre fond

= föreningens behållna förmögenhet

x respektive lägenhets andelstal

= bostadsrätts förmögenhetsvärde

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

► peder.halling@sbc.se

### Till SBCs medlemmar – bostadsrättsföreningar och bosparare

## Kallelse till regionstämmorna 2001

Nu är det snart dags för SBCs regionstämmor för år 2001. SBC ek för fyller 80 år under 2001 och detta kommer vi att uppmärksamma med trevliga och intressanta program på regionstämmorna. Intressanta talare utlovas.

**Boka kvällen redan nu!**

Här nedan ser du var och när din regionstämma hålls. Det fullständiga programmet för regionstämmorna publiceras senare i SBC Direkt samt på SBCs hemsida: [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

#### Region Syd

**Torsdagen den 8 februari 2001**

**kl 18.30**, Kulturkvarteret S:t Gertrud, Bagarsalen, Bagarsgatan 1, Malmö.

#### Region Mellansverige

**Tisdagen den 13 februari 2001**

**kl 19.00**, Aros Congress Center, Munkgatan 7, Västerås.

#### Region Norr

**Torsdagen den 15 februari 2001**

**kl 18.30**, Stadshusverandan, Rådhusgatan 19, Sundsvall.

#### Region Stockholm

**Tisdagen den 20 februari 2001**

**kl 18.30**, Scandic Hotel Slussen, Auditoriet, Guldgränd 8, Stockholm.

#### Region Väst

**Torsdagen den 22 februari 2001**

**kl 19.00**, Handelsbanken, Hörsalen, Östra Hamngatan 23, Göteborg.

**Vid ordinarie regionstämma skall enligt § 15 följande ärenden förekomma:**

1. Val av mötesordförande
2. Val av två justeringsmän
3. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemsföreningar och bosparare från regionen
4. Anmälda ärenden enligt § 16
5. Val av ledamöter till fullmäktige enligt § 20
6. Val av regionråd enligt § 19
7. Val av valberedning för nästkommande års regionstämma enligt § 18
8. Rapport över verksamheten i SBC
9. Övriga frågor

► ► ►

Returneras vid obeställbarhet till:  
SBC  
Box 1353, 111 83 Stockholm

### forts regionstämmor

Enligt stadgarna innehar varje medlemsförening i regionen en röst och varje bosparare i samma region 1/10 röst.

Varje medlemsförening inom regionen får utse högst tre av sina medlemmar att delta i regionstämman. Av dessa skall en utses att utöva föreningens rösträtt.

Bosparare som är fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud som dock endast kan vara äkta make eller sambo. Ombud får bara företräda en medlem. Underårig företräds av sin förmyndare. Bosparare som är juridisk person företräds av legal ställföreträdare.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen.

### Har Du något förslag som du vill att regionstämman skall behandla?

Medlem som önskar att ett ärende skall tas upp på regionstämman skall göra skriftlig anmälan härom till SBCs styrelse **före den 15 januari**.

Ställ skrivelsen till SBC, organisationssekreterare:

**Cecilia Hamenius**

**Box 1353, 111 83 Stockholm.**

**Tel nr 08-775 72 00, fax 08-775 72 99,**

**e-mail: cecilia.hamenius@sbc.se**

På regionstämman skall ett antal fullmäktigeledamöter utses från varje region till SBCs fullmäktige som hålls den 11 maj 2001.

Antalet står i förhållande till medlemsantalet i regionen.

Du skickar ditt förslag till valberedningen i respektive region – ställ skrivelsen till SBCs kontor.

*Välkomna!*

Styrelsen för SBC ek för

## Birka Energi

# Kraftigt höjda fjärrvärmesaxor

Birka Energi har höjt sina priser för fjärrvärme från den 1 december 2000. Den genomsnittliga höjningen är ca 13,5%, något som bör noteras vid budgetarbetet inför nästa år. Som skäl till denna höjning anges främst tre faktorer: kraftigt ökade bränslepriser på marknaden, hög dollarkurs samt ökade skatter på energi.

Det är nu aktuellt än någonsin att ha uppsikt över föreningens energiförbrukning och ställa sig frågan om det finns ytterligare åtgärder att vidta för optimering av fastighetens uppvärmningssystem.

Enkla medel kan ge stora besparingar t ex att föra journal över förbrukning månad för månad där onormala avvikelser kan noteras. Se också till att styr- och reglerutrustningen fungerar tillfredställande, att injustering av radiatorsystem görs samt att anläggningens värmeväxlare rengörs.

**Kontakta fastighetsförvaltarna på SBC för ytterligare råd och hjälp. ■**

► mats.linden@sbc.se

### Fakta Birka Energi

Birka Energi bildades hösten 1998 genom ett samgående mellan Gullspång Kraft och Stockholm Energi. Birka Energi ägs till 50 procent vardera av Stockholms Stadshus AB och Fortum Power and Heat AB. Stockholms Stadshus AB ägs till 100 procent av Stockholms stad. Fortum Power and Heat ingår i den finska börsnoterade energikoncernen Fortum OY som till 75 procent ägs av finska staten. Birka Energis privatkunder är kunder hos HemEI, som ingår i Birka Energikoncernen.

## Ett bra år!

När nu decenniets första år går mot sitt slut kan vi på SBC konstatera att det börjat bra för SBC.

Vi har aldrig varit så många, för närvarande är knappt 3 400 bostadsrättsföreningar med i SBC.

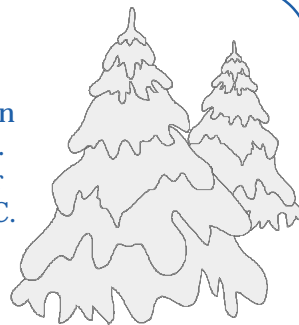
Fler och fler väljer också att lägga både sin tekniska och ekonomiska förvaltning hos oss.

För oss som arbetar i SBC är detta naturligtvis mycket glädjande för det innebär att vårt arbete uppskattas.

Jag hoppas att 2001 blir det år då vi kan erbjuda en verkligt bra information lättillgänglig på vår medlemsida. Vi vet att många vill ha information under dygnets alla timmar. Medlemsidan återfinns på internet under adressen [www.sbc.se](http://www.sbc.se) och öppnas med föreningens namn och medlemsnummer.

*God Jul och ett Gott Nytt År  
önskar vi på SBC alla våra medlemmar!*

**Ulrika Francke**



## SBC Direkt

utges av SBC, Box 1353, 111 83 Stockholm. Tel: 08-775 72 00. Fax: 08-775 73 48. E-post: [info@sbc.se](mailto:info@sbc.se)  
Internet: [www.sbc.se](http://www.sbc.se) Ansvarig utgivare: Ulrika Francke. Redaktör: Peder Halling. Layout: Thomas Kjellander.