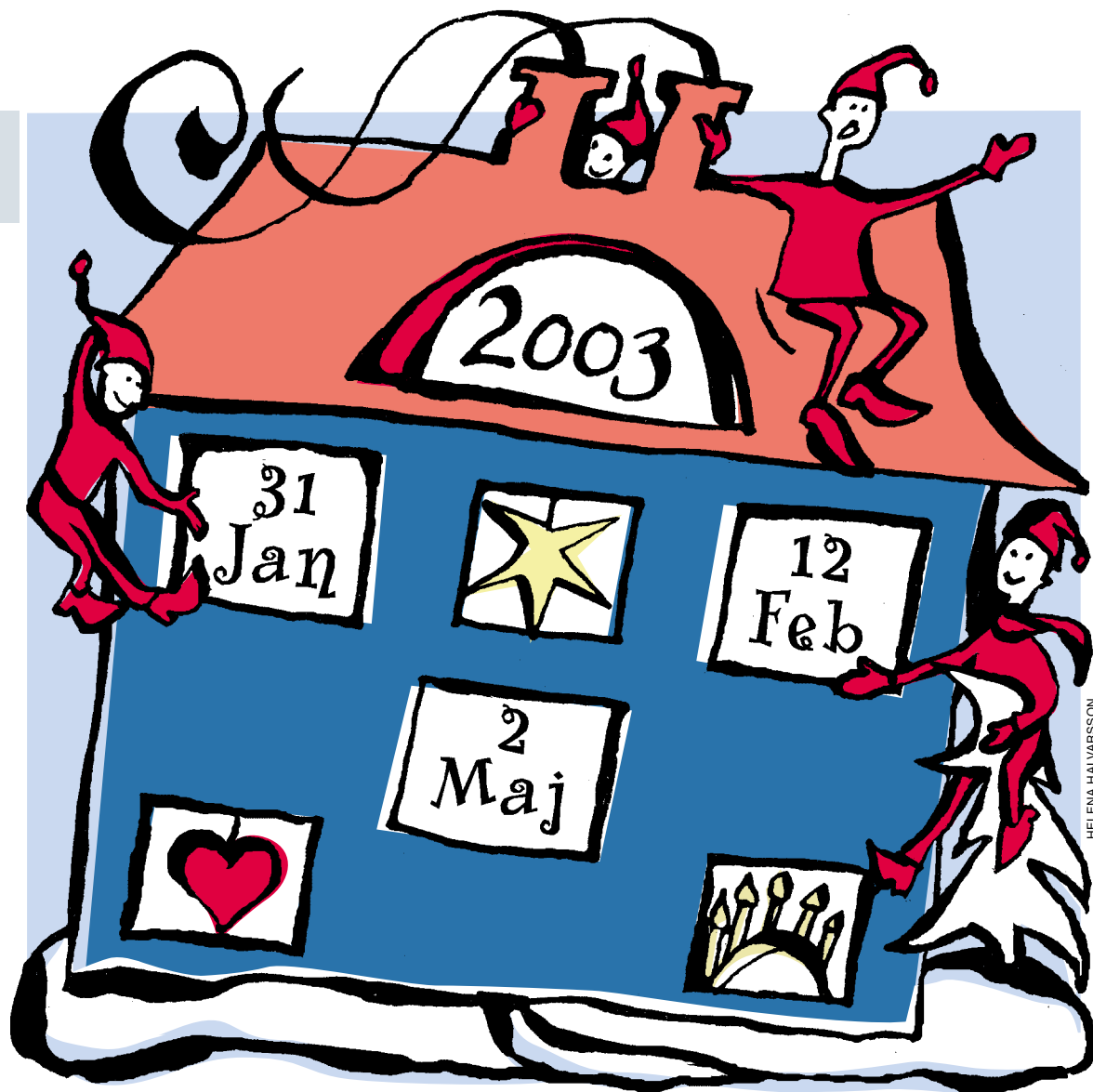


SBC DIREKT

Nyhetsblad för dig i brf-styrelsen nr 11•2002 www.sbc.se



Dags att deklarera och lämna kontrolluppgifter för 2002:

Håll ordning på datumen

Inkomstdeklaration

Föreningar som har räkenskapsår som är lika med kalenderår ska lämna sin inkomstdeklaration senast den 2 maj 2003. Använd blankett 2 "Särskild självdeklaration".

Även föreningar under ombildning och som ännu inte köpt huset är deklareringskyldiga. Men då räcker det med att föreningens firmatecknare i deklareringsblanketten intygar att föreningen inte

bedriver någon verksamhet och därför inte har någon inkomst att deklarera.

Fyllnadsinbetalning

Om föreningen har kvarstående skatt som beräknas överstiga 20 000 kronor måste fyllnadsinbetalningen vara bokförd på skattemyndighetens konto senast den 12 februari 2003 för att undvika kostnadsränta. Belopp under 20 000 kronor ska fyllnadsinbetalas senast den 2 maj 2003. *forts. nästa sida.*

► Kontrolluppgifter

Styrelsen ska lämna kontrolluppgifter på lägenhetsförsäljningar och på vilka förmögenhetsvärden lägenheterna hade den 31 december. När förmögenhetsvärdet beräknas används uppgifterna om föreningens tillgångar och skulder från det senaste räkenskapsåret som avslutats före den 1 juli 2002.

Kontrolluppgifterna ska lämnas senast den 31 januari till både skattemyndigheten och alla berörda medlemmar. Använd RSVs blankett 2342 "Förmögenhetsvärde bostadsrätt mm". Med hänsyn till att vissa medlemmar kan behöva göra fyllnadsinbetalning bör kontrolluppgiften lämnas så tidigt som möjligt.

Om två personer äger en lägenhet tillsammans ska två kontrolluppgifter med vars och ens andel angivet skickas. Styrelsen bör också informera bostadsrättshavarna när bostadsrättens förmögenhetsvärde är noll. Förmögenhetsvärdet kan inte vara negativt.

Numera behöver styrelsen inte lämna kontrolluppgifter för lägenheter som hyrs ut i andra hand. Inkomster från uthyrning är dock fortfarande skattepliktiga.

Överlåtelse

Kontrolluppgift på överlåtelse gäller både försäljningar och ägarbyte genom arv, gåva, bodelning eller liknande förvärv. Använd blanketten RSV 2324 "Kontrolluppgift/Överlåtelse av bostadsrätt mm" för bland annat uppgift om överlåtelsepris och eventuella kapitaltillskott under innehavet.

För den som fått en bostadsrätt som gåva under 2002 ska gåvodeklaration lämnas in senast den 2 maj 2003 om gåvan är skattepliktig. Den lämnas till skattemyndigheten i det län där gåvomottagaren var folkbokförd då skattskyldigheten inträdde.

Kontrolluppgifter ska bara lämnas för privatpersoner och dödsbon. Styrelsen behöver inte lämna kontrolluppgifter för juridiska personer.

Radhus- och småhusföreningar lämnar kontrolluppgifter enligt samma regler som föreningar som innehar flerbostadshus.

Löner, arvoden med mera

Styrelsen ska senast den 31 januari lämna kontrolluppgift på löner och arvoden som utgått under 2002 för anställda och för personer som har eller har haft uppdrag hos föreningen. Använd blankett 2300 "Kontrolluppgift från arbetsgivare" samt blankett 2304 "Sammandrag av kontrolluppgifter". Sammandrag ska lämnas även när föreningen endast har en kontrolluppgift. En strikt kontantprincip tillämpas. Det innebär att ersättningen alltid ska redovisas på kontrolluppgiften för det år beloppet betalades ut, oavsett vilket år ersättningen hänförs till. Kontrolluppgiften lämnas både till den som utfört arbetet/uppdraget och till skattemyndigheten om det sammanlagda värdet av ersättningar och förmåner till en person är 100 kronor eller mer för hela 2002. Är skatt dragen på lönen ska kontrolluppgift lämnas oavsett ersättningens storlek. Som lön räknas även skattepliktig bil-, logi- och traktamentsersättning med mera.

Arbetsgivaravgift ska erläggas på lön och arvoden som uppgår till minst 1 000 kronor.

Oäkta föreningar

Bostadsrättsföreningar som är så kallade oäkta bostadsföretag är, enligt skattemyndigheten i Stockholm inte skyldiga att lämna kontrolluppgifter vid lägenhetsöverlåtelse eller uppgifter om lägenheternas förmögenhetsvärden. Skyldighet finns däremot att lämna uppgift till skattemyn-

digheten om det så kallade förmånsvärdet, det vill säga den skattepliktiga skillnaden mellan lägenhetens bruksvärdeshyra och föreningens årsavgift. Enligt lag gäller kontrolluppgiftsskyldigheten endast så kallade äkta bostadsföretag.

christer.hogbeck@sbc.se, anna.molgard@sbc.se

Så här räknas bostadsrättens förmögenhetsvärde ut

Fastighetens taxeringsvärde för 2002
+ övriga tillgångar per den 31/12 2001,
dock ej fastigheten
- kort- och långfristiga skulder
per den 31/12 2001
= föreningens behållna förmögenhet
x respektive lägenhets andelstal
= bostadsrättens förmögenhetsvärde.

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

Blanketter kan laddas ner från RSV:s

webbplats www.rsv.se. De kan också rekqueras från närmaste skattekontor. Läs mer i broschyren RSV 378 "Skatte-regler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" och "Kontrolluppgiftsbroschyren", RSV 304 om hur blanketterna ska fyllas i.

Lätt att ladda ner kontrolluppgift från nätet

Kontrolluppgifter för lön, utgiftsränta och avyttring av bostadsrätt går lätt att hämta på nätet. Det är bara att ladda hem ett gratis pc-program från Riksskatteverket, www.rsv.se. Nytt för i år är att programmet även innehåller uppgifter om bostadsrätternas förmögenhetsvärden.

Programmet är enkelt att använda. Skärmbilden ser ut som en kontrolluppgiftsblankett i pappersform och man fyller

i uppgifterna direkt på skärmen. Uppgifterna sparas på en diskett, som skickas till skattemyndigheten i stället för kontrolluppgifter på papper.

Liksom pappersversionen ska kontrolluppgifterna i år vara inlämnade till skattemyndigheten senast den 31 januari 2003. Observera att du måste tanka hem årets version av programmet, det går alltså inte att använda förra årets.

Nya omräkningstal

Riksskatteverkets, RSV:s, styrelse har nu fastställt de slutliga omräkningstal som ska användas för att räkna fram taxeringsvärdena för 2003.

De största procentuella taxeringshöjningarna drabbar som väntat delar av Stockholm. Centrala delar av Stockholms kommun får en höjning med sju procent för bostäder och fyra procent för lokaler.

De delar av innerstaden som ligger närmast centrum får en höjning av taxeringsvärdet med 20 procent för bostäder och 17 procent för lokaler. Det gäller Gärdet, Djurgården, Kristineberg, Fredhällsberget, Marieberg, Danviksklippan, Henriksdal och Essingeöarna.

Förra år tillhörde dessa stadsdelar prisutvecklingsområde 02, men från och med 2003 räknas de till område 01, det vill säga centrala Stockholm.

I övriga delar av Stockholms län blir höjningen sex procent för bostäder respektive en sänkning med fyra procent för lokaler.

De omräkningstal som ligger till grund för taxeringsvärdena 2003 bygger på prisstatistik inom fem olika så kallade prisutvecklingsområden under perioden juli 2001–juni 2002.

Hos Riksskatteverket finns hela den detaljerade listan.

Läs mer på www.rsv.se/rattsinfo/foreskrifter/02/rsfs200218.html

mats.lindback@sbc.se



Boka i almanackan:

Regionstämmor 2003

Har du något förslag som du vill att regionstämman ska behandla?

Medlem som önskar att ett ärende ska tas upp på regionstämman ska göra en skriftlig anmälan till SBC:s styrelse före den 15 januari.

Ställ skrivelsen till: SBC, Agnetha Hökmark, Box 1353, 111 83 Stockholm. Tel. 08-501 150 00, fax 08-501 150 50, e-post: agnetha.hokmark@sbc.se

På regionstämman ska ett antal fullmäktigeledamöter från varje region utses till SBC:s fullmäktige som hålls den 9 maj 2003. Antalet bestäms utifrån hur många medlemmar som finns i regionen. Medlemmar som önskar motionera till fullmäktige ska anmäla detta senast 9 mars.

Skicka ditt förslag till valberedningen i respektive region – ställ skrivelsen till SBC:s kontor, adress som ovan. Välkomna!

SBC Region Väst, 3 februari, kl 18.30, Handelsbanken, Östra Hamngatan 23, Göteborg.

SBC Region Stockholm, 5 februari, kl 18.30, Auditoriet Hotel Hilton, Slussen, Stockholm.

Region Norr, 10 februari, kl 18.00, Sessionssalen i Stadshuset, Sundsvall.

Region Mellansverige, 11 februari, kl 19.00, Atriumkonferens, Dragarbrunnsgatan 46, Uppsala.

Region Syd, 17 februari, kl 18.00, S:t Gertrud, Bagerssalen, Malmö.

goran.olsson@sbc.se

Fastställt index för oktober

Konsumentprisindex (KPI) för oktober månad 2002 är nu fastställt. Det uppgår till 275,4 (med 1980 som basår). För de flesta lokalyresavtal innebär det en hyreshöjning.

Värdet av KPI för oktober månad har främst betydelse för nästa års lokalyra i de lokalyresavtal som har en så kallad indexklausul och som räknas om med hänsyn till förändringarna av KPI. Detta uppgick till 269,1 för oktober 2001.

Hyrestiden för hyresavtal med indexklausuler ska vara minst tre år för att man ska ha rätt att höja hyran.

christer.hogbeck@sbc.se

Skatteregler

Äkta och oäkta föreningar:

Reglerna behöver ses över

Tillsammans med de andra bostadsrättsorganisationerna uppvaktade nyligen SBC skattemyndigheterna för att diskutera frågan om oäkta och äkta föreningar.

Skattemyndighetens regler är mycket komplicerade och svåra att förstå och de ställer till problem för föreningar och boende. Exempelvis har det visat sig att många som köper en lägenhet i en oäkta förening inte är medvetna om detta.

SBC menar också att lokaler som hyrs av kommuner och som används för exempelvis daghem eller boende, inte ska räknas in i det så kallade diskvalificerande underlaget. Detta eftersom en förening inte kan

neka en kommun eller ett landsting medlemskap.

Skattemyndigheten håller med om att reglerna måste ses över och man är medveten om att många drabbas. Men någon snabb förändring är inte att vänta. Skattemyndigheten anser att frågan är alltför komplicerad. En förändring måste också ske via lagstiftning.

Nästa steg för SBC blir att begära att finansdepartementet snabbt tillsätter en utredning som ser över regelverket kring äkta och oäkta föreningar.

ulrika.francke@sbc.se

Boende får tillgång till medlemssidor

Snart skickas nya medlemsbevis ut till SBC:s medlemsföreningar. De tidigare medlemsbevisen ersätts med ett mindre kort, som lämpligen sätts upp på anslags-tavlan i föreningens port.

På kortet finns föreningens medlemsnummer angivet. Det är en uppgift som hittills varit förbehållen föreningens styrelse. Medlemsnumret används som lösenord för att logga in på medlemssidorna på www.sbc.se. Därmed får alla tillgång till en mängd nyttig information på SBC:s hemsida.

Fråga/svar-servicen kommer dock även fortsättningsvis att endast vara öppen för föreningens styrelsemedlemmar. Informera medlemmar om de nya medlemsbevisen och den nya möjligheten att till exempel direkt ta del av SBC Direkt via Internet.

chris.hammar@sbc.se

Redaktion

Ansvarig utgivare Göran Olsson

Redaktionsråd Ingvar Johansson,
Chris Hammar, Peder Halling,
Torsten Gustafsson, Anna Mölgård,
Mats Lindén och Mats Lindbäck

Produktion Susanne Glennegård
och Edvard Lind/
Journalistgruppen AB,

Form Magdalena Taubert/
Journalistgruppen AB

Layout Hasse Bergman/
Journalistgruppen AB

Repro Turbin AB

Tryck Primatryck

Adress SBC, Luntmakargatan 18,
Box 1353, 111 83 Stockholm

Tel 08-501 150 00

För insänt ej beställt material ansvaras ej.



Läs mer på:

www.sbc.se

Frågor&Svar

? Hur stor rätt har en lokalhyresgäst att överlåta sitt hyresavtal på en ny lokalhyresgäst?

! En lokalhyresgäst kan med hyresvärdens godkännande överlåta sitt hyreskontrakt till någon annan som ska överta verksamheten. Om hyresvärden motsätter sig överlåtelser utan befogad anledning kan hyresgästen begära tillstånd hos hyresnämnden. Överlåts hyresrätten till att gälla annan verksamhet än den som bedrivs enligt avtalet kan hyresvärden säga nej och som regel är det utsiktslöst att överklaga till hyresnämnden.

? Rekommenderar SBC bostadsrättsföreningar att, utöver det försäkringsskydd som normalt ingår i fastighetsförsäkringen, på ytterligare sätt skydda sig genom försäkring när det gäller ansvar för nedfallande snö och is från tak?

! Nej, vi rekommenderar normalt inte ytterligare försäkringsskydd förutsatt att föreningens styrelse redan är ansvarsförsäkrad; om en styrelseansvarsförsäkring saknas är det rekommendabelt att teckna ett sådant tillägg. Är olyckan framme och föreningen blir skadeståndsskyldig kan medlemmarna kräva en försumligen styrelse på skadestånd för bristande förvaltningsåtgärder.

? Vi ska installera en hiss i vår fastighet. Hur ska kostnaderna fördelas på medlemmarna? Nyttan med hissen är ju större för dem som bor högre upp än längre ner.

! Kostnaderna för att bygga hiss är en kollektiv kostnad som bör bäras av samtliga medlemmar oberoende av den individuella nyttan av hissinstallationen.