



bostadsrätt) och okvalificerade ytor (hyres-/bostadsrättslokaler och hyresbostäder) och hur dessa proportioner påverkar taxeringsvärdets fördelning. Är proportionen felaktig så att andelen okvalificerade ytor är för stor är föreningen oäkta. Typiskt sett så befinner sig föreningar med mycket hyreslokaler eller uthyrda bostäder i riskzonen.

### Anvisningar

Riksskatteverket har givit ut särskilda anvisningar och av dessa framgår att minst 60% av fastighetens taxeringsvärde skall avse kvalificerade ytor och att således högst 40% får avse andra ytor. Den centrala frågan är då hur man fördelar taxeringsvärdet mellan de olika ytorna. Man lägger helt enkelt de kvalificerade och de okvalificerade ytorna i två vägsålar.

De kvalificerade ytorna är bostäder med bostadsrätt och bostadskomplement till dessa som exempelvis garageplatser som är upplåtna till medlemmar. De okvalificerade ytorna är lokalytor oavsett om det är hyresrätt eller bostadsrätt, bostadsytor med hyresrätt samt bostäder med bostadsrätt som innehas av juridiska personer.

De olika ytorna prissätts med hänsyn till de hyresvärden som gäller för orten (bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler). Uppgår den på detta sätt beräknade hyran för bostäder upplåtna med bostadsrätt till minst 60% av de samlade "intäkterna" kan föreningen bedömas som äkta.

Observera att årsavgifterna inte har någon betydelse för resultatet av beräkningen. Det är förhållandena vid räkenskapsårets utgång som är avgörande för bedömningen av huruvida föreningen är äkta eller oäkta.

### Föreningens beskattning

Om föreningen blir taxerad som oäkta får föreningen ta upp alla intäkter i form av hyror, årsavgifter, räntor mm och dra av alla kostnader inklusive avskrivningar och fastighetsskatt. Om medlemmarna i årsavgift betalar mindre än vad som motsvarar den sk normalhyran skall föreningen ta upp mellanskillnaden som intäkt och beskattas för denna "icke-inkomst". Om föreningens resultat efter denna beräkning visar överskott skall föreningen betala 28% av detta resultat i skatt. Effekten blir att varje försök att minska kostnaderna höjer skatten!

### Medlemmens beskattning

Den enskilde medlemmen drabbas också av annan beskattning om föreningen är oäkta. Normalt beskattas inte bostadsrättsinnehavet löpande hos medlemmen om föreningen är "oäkta" skall också medlemmen i likhet med föreningen ta upp till beskattning mellanskillnaden mellan normalhyran och vad medlemmen betalar i avgift till föreningen.

För närvarande får medlemmar från detta belopp göra avdrag med ett sk lättnadsbelopp som motsvarar en viss andel av statslåneräntan i november året före taxeringsåret multiplicerat med anskaffningskostnaden för bostadsrätten. Eventuellt överskott därefter beskattas som inkomst av kapital.

### Reavinst och uppskov

För ägare av bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag gäller också andra reavinstregler. Hela vinsten tas upp till beskattning och något uppskov medges inte om man köper en annan bostad. Observera dock att regeringsrätten i en nyligen avkunnad dom har beslutat att vid försäljning före första verksamhetsårets utgång alltså sådana fall då föreningen inte ägde fastigheten vid årets början (ombildningsfallet), kan säljaren ändå få uppskov med reavinstskatten efter en försäljning under det första verksamhetsåret, trots att en sådan förening klassas som oäkta.

### Upplýsningsskyldighet

En svår fråga för styrelsen i en förening

som misstänker att man är ett oäkta bostadsföretag är hur man skall informera omvärlden. Om föreningen är klart oäkta är föreningens styrelse skyldig att lämna in en sådan deklaration. Föreningen riskerar annars skattetillägg. Har föreningen fått en förfrågan från skattemyndigheten skall man upplysa om detta i årsredovisningen. Styrelsen eller föreningen riskerar annars att bli skadeståndsskyldiga mot köpare och banker.

### Konsekvenser i övrigt

Man ska inte överdriva konsekvenserna av att bli ett oäkta bostadsföretag. Det mest påtagliga är reavinst- och uppskovssituationen för den som säljer. När det gäller den löpande beskattningen måste beräkningar göras i varje enskilt fall. De lättnadsregler som för närvarande tillämpas innebär nästan alltid att vid nyare förvärv den enskilde bostadsrättshavaren inte får något förmånsvärde att ta upp till beskattning. Däremot får föreningen i allmänhet en större skattekostnad. Om detta påstående håller också i framtiden är dock ovisst, eftersom vi vet att den statliga inkomstskatten för äkta föreningar ökar kraftigt på grund av de stora taxeringsvärdeshöjningarna. SBCs rekommendation är att låta någon av SBCs experter räkna och bedöma föreningens skattesituation och lämna en rekommendation till hur frågan skall hanteras mot medlemmar och mot omvärlden. Det är vår erfarenhet att ett osäkert läge i föreningen inte gagnar verksamheten. ■ [goran.olsson@sbc.se](mailto:goran.olsson@sbc.se)

## Hur länge måste föreningshandlingar sparas?

Bostadsrättsföreningar är enligt bokföringslagen skyldiga att bevara räkenskapsinformation under minst tio år från utgången av det kalenderår då räkenskapsåret avslutades (7 kap 2 § bokföringslagen). Detta gäller även elektroniskt material i läsbar form.

Materialet skall finnas i ordnat skick och förvaras på betryggande och överskådligt sätt. Detta gäller inte endast räkenskapshandlingar utan även andra handlingar som är av särskild betydelse för att belysa föreningens ekonomiska förhållanden. Till sådana handlingar kan även räknas stämмо- och styrelseprotokoll, vilka alltså bör förvaras i minst tio år.

Med tanke på kommande generationer och det historiska värde sådana handlingar kan komma att få bör protokoll och liknande handlingar bevaras under betydligt längre tid.

## Ingen höjning av årsavgiften till SBC

Fullmäktige har beslutat att lämna årsavgiften, som medlemsföreningarna betalar till SBC, oförändrad för år 2002. ■

## Deklaration och kontrolluppgifter

Senast den 31 januari 2002 skall inkomstdeklaration samt i förekommande fall kontrolluppgifter från bostadsrättsföreningar/bostadsföreningar avseende lägenhetsöverlåtelser och andrahandsuthyrningar ha lämnats in till skattemyndigheten. I nästa nummer av SBC Direkt kommer utförlig information inför 2002 års taxering. ■

## Lokalhyror

Konsumentprisindex (KPI) för oktober månad 2001 är nu fastställt. Det uppgår till 269,1 (med 1980 som basår). För de flesta lokalhyresavtal innebär det hyreshöjning.

Värdet av KPI för oktober månad har främst betydelse för nästa års lokalhyra i de lokalhyresavtal som har en s k indexklausul, dvs. omräknas med hänsyn till förändringarna av KPI. Detta uppgick till 262,6 för oktober 2000.

Hyrestiden för hyresavtal med indexklausuler skall vara minst tre år för att rätten till hyreshöjning skall föreligga.

Om föreningen har svårigheter att räkna ut rätt lokalhyra till följd av KPI-förändringen, vänligen kontakta SBC för hjälp. ■

christer.hogbeck@sbc.se

## Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Prisbasbeloppet uppgår till 37 900 kr för år 2002. Basbeloppet är höjt med 1 000 kr i förhållande till årets belopp.

Basbeloppets storlek har betydelse för föreningarna då stadgarna i allmänhet brukar ha den lydelsen att överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen, och uppgå till högst 2,5% respektive 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Det nya basbeloppet 2002 medför i så fall avgifter på 947,5 kr i överlåtelseavgift respektive 379 kr i pantsättningsavgift. ■

christer.hogbeck@sbc.se



## Får styrelsen äta julbord på föreningens bekostnad?

Det finns inga entydiga regler kring frågan vad en styrelse kan unna sig vad gäller måltider i samband med styrelseuppdrag.

Det återfaller närmast på det egna omdömet att avgöra var gränsen går. Några extravaganser skall naturligtvis inte förekomma. Men en sedvanlig jultallrik med öl och vin (inte sprit) kan säkert förekomma i samband med att styrelsen avslutar sitt arbete för året. Detta är dessutom ganska vanligt bland föreningarna. Revisorn kan tillfrågas i tveksamma fall. Men märk väl att det är styrelsen som bestämmer.

Eventuell kritik bör inte bli hård med tanke på att de allra flesta medlemmar i allmänhet är glada för att några överhuvud taget vill äta sig styrelsearbete och tycker säkert att styrelsen är värda denna lilla extra "belöning".

Beträffande rena gåvor är området däremot noggrant reglerat i skattelagstiftningen.

Styrelseledamöter, uppdragstagare, anställda eller förtroendemän i övrigt kan skattefritt ta emot julgåvor, jubileumsgåvor eller minnesgåvor till fastställda maxbelopp. För julgåva gäller t ex 350 kronor inklusive moms. ■

peder.halling@sbc.se

# Brandvarnare i bostäder

Varje år inträffar ca 7000 bränder i Sverige. Förra året omkom 106 människor i bränder. De flesta inträffade i hemmen. Ensamstående herrar i åldern 50–69 år toppar dödsfallsstatistiken. Många av brandolyckorna skulle kunna förhindras om det fanns en fungerande brandvarnare i bostaden.

Räddningsverket (SRV) beslutade den 2 november 2001 allmänna råd och kommentarer om brandvarnare i bostäder. Råden och kommentarerna är publicerade i verkets serie Meddelande från Räddningsverket och har beteckningen 2001:1. På verkets hemsida [www.srv.se](http://www.srv.se) finns all information om brandvarnare samlad. Ovannämnda beslut innebär att Räddningsverket anser det skäligt att det bör finnas minst en fast installerad brandvarnare eller annan motsvarande anordning för tidig varning vid brand i alla byggnader som används för bostadsändamål.

## Föreningen ansvarig

Enligt räddningstjänstlagen skall varje ägare av en byggnad i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand (41§).

## Snabbt förlopp

Bostäder övertänds i allmänhet på bara några minuter. Koloxid utvecklas och den som sover sövs ner ytterligare. Ett brandlarm, som ser till att man vaknar, är en mycket billig livförsäkring. Men många brandvarnare ger dock inte larm om det börjar brinna. Batteriet har helt enkelt blivit för gammalt. Malmö var först i landet med krav på brandvarnare i alla bostäder. Innebörden av de obligatoriska reglerna om brandvarnare är att alla fastighetsägare som har bostäder i

sitt bestånd måste installera brandvarnare i syfte att förhindra eller begränsa skador till följd av brand.

## Miljövänliga 10-årsbatterier

SBC förmedlar en ny typ av brandvarnare med batteri som fungerar i 10 år, ett s k litiumbatteri. Det är fritt från kvicksilver, bly och kadmium. Har man haft sina brandvarnare i många år kan det vara en god idé att byta ut dem för



att vara på den säkra sidan. Förpackningen innehåller både brandvarnare och 10-årsbatteri. Varnaren har en pausknapp för att den skall kunna gå att användas även i kök eller andra osiga miljöer. Som SBC-medlem kan en sådan förpackning beställas till förmånligt pris. Fyll i och betala in – så kommer varorna med posten inom ca tre veckor. Obs att inga avgifter tillkommer! ■

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

## Beställning av brandvarnare

Nedanstående förening beställer .....st brandvarnare à 145kr inkl 10-års batteri. Inbetalningskort kommer att skickas ut. Brandvarnaren levereras sedan betalning mottagits. Inga avgifter tillkommer.

NAMN

BRF/BF

MEDLEMSNUMMER

ADRESS

POSTNR

ORT

TEL DAGTID

TEL KVÄLLSTID

# Stängt i Julveckan!

Under de sk klämdagarna torsdagen den 27 och fredagen den 28 december 2001 håller SBCs samtliga kontor i landet stängt.

Kontoren öppnar återigen onsdagen den 2 januari 2002. Välkomna åter!

**SBC Direkt önskar alla sina läsare God Jul & Gott Nytt År!**