

## Information från styrelsen om äkta/oäkta förening

Styrelsen har under den senaste tiden fått många frågor från er medlemmar angående om föreningen är äkta och oäkta. Detta beroende på att det just nu är många som flyttar från eller till föreningen. För att undvika missförstånd har styrelsen bestämt att vi ska informera er medlemmar om vad statusen är just nu samt hur vi kommer att jobba vidare.

### **Vad är en äkta/oäkta förening?**

En äkta förening är en förening som får minst 60% av sina inkomster från medlemmarnas avgifter. Uppnås inte dessa 60 % är föreningen oäkta.

### **Vad blir det för skillnad om föreningen är äkta/oäkta?**

Frågan om föreningen är äkta eller oäkta påverkar föreningens inkomstdeklaration. Frågan påverkar också de skattemässiga konsekvenserna för den enskilde medlemmen vid en försäljning av bostadsrätten. Vid en försäljning med vinst av en bostadsrätt i en äkta förening blir skatten 20 % och man kan även få uppskov med att betala skatten. I en oäkta förening får man inget uppskov och får dessutom betala 30 % i skatt.

### **Hur vet man om föreningen är äkta/oäkta?**

För att få veta om föreningen är äkta måste man ta reda på hur stor del av inkomsterna som kommer från medlemmarnas avgifter och hur stor del som kommer från andra inkomstkällor, i vårt fall lokalhyror.

Lokalhyrorna är enkla att fastställa; man tar helt enkelt de faktiska hyresintäkterna under ett år. När det gäller avgifterna blir det svårare. Man skall då inte ta de faktiska intäkterna från medlemmarnas avgifter, utan istället använda ett jämförelsetal kallat bruksvärdeshyra. Denna baserar sig på hyrorna per kvadratmeter i hyreshus med liknande standard och som ligger samma område som föreningen. Man tar även hänsyn till den faktiska standarden i föreningens fastighet.

### **Vad har gjorts för att få klarhet i frågan?**

Efter samtal med handläggare på Skatteverket anlät föreningen en extern bedömare för att kunna få fram ett bruksvärde. Bedömningen var att vårt bruksvärde var 1100 kr per kvm och år. Ett sådant bruksvärde ska räcka till för att föreningen ska vara äkta.

Baserat på detta bestämde styrelsen att föreningen i juni skulle deklarerar som äkta förening för året 2005. Beslutet om föreningstaxeringen från Skatteverket har inte kommit och inte förrän vi fått deras beslut vet vi vet säkert om föreningen är äkta eller oäkta i Skatteverkets ögon. Om de kommer tillbaka till oss med frågor om taxeringen kommer vi att skicka in en komplettering av deklarationen med beräkningar baserat på rapporten från den externa bedömaren.

Vi har också fått en fastighetstaxering för 2006 där de renoveringar vi gjort inte, enligt vår mening, har bedömts på rätt sätt. Därför ska föreningen lämna in en begäran om omtaxering av fastighetsskatten för 2006. Anledningen till detta är att det enligt vissa handläggare på Skatteverket finns en viss koppling mellan föreningstaxering och fastighetstaxering och därigenom frågan om äkta/oäkta och att styrelsen vill minimera risken för att föreningen inte blir bedömd som äkta.

**Hur deklarerar man en reavinst om föreningen anses vara äkta?**

För att den som har sålt sin bostadsrätt under året skall kunna skjuta på skatten krävs som sagt att föreningen är äkta. Man använder då en deklaraionsblankett än då föreningen är oäkta. Om Skatteverket beslutar att föreningen är äkta gäller det beslutet från utgången av år 2005 och framåt. Ni som sålt under 2006 skall i så fall använda den blankett som gäller för försäljning av andel i äkta förening. Hänvisa i så fall till att Skatteverket bedömt att föreningen är äkta. Styrelsen återkommer med mer information så snart Skatteverket fattat sitt beslut.

**OBS! OBS! OBS!**

Som framgår redan av detta informationsblad är dessa skattefrågor komplicerade, och ställer man frågor som rör detta till t.ex. Skatteverket får man olika svar beroende på vem man frågar. Den som vill vara så säker som möjligt på att föreningen är äkta gör alltså bäst i att avvakta med en eventuell försäljning tills det finns ett positivt beslut från Skatteverket. Var och en ansvarar själv för sin deklaration. Styrelsen kan inte lova eller ta på sig ansvaret för att era uppskov blir beviljade.

Med vänlig hälsning

Styrelsen