

Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar

Broschyren vänder sig till bostadsrättsföreningar och deras medlemmar och behandlar de skattefrågor som är aktuella antingen föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. Även kontrolluppgiftsskyldighet, registrering hos Skatteverket, arbetsgivaravgifter och källskatt samt mervärdesskatt behandlas.

De regler som beskrivs i denna broschyr gäller i huvudsak även för äldre bostadsföreningar (s.k. besittningsföreningar) och bostadsaktiebolag samt medlemmar/delägare i sådana.

För dig som vill veta mera, finns hänvisningar till ytterligare information i broschyren.

Broschyren behandlar inte försäljning av bostadsrätt som är privatbostad. Se i stället broschyren "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321).

Innehållsförteckning

- **Definitioner 3**
- **Aktuella lagar och allmänna råd 3**
- **Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag? 4**
 - Hur görs bedömningen 4
 - Kvalificerad användning 4
 - Okvalificerad användning 4
 - Garage 5
 - Tredimensionell fastighetsbildning 5
 - Bedömningsmetod 5
 - Så kallad garantiregel 5
 - Ekonomiska föreningar med annat än bostäder 5
- **Beskattning av privatbostadsföretag 6**
 - Resultat som hör till fastigheten 6
 - Hyror, avgifter m.m. 6
 - Räntor och räntebidrag 6
 - Resultat som inte hör till fastigheten 6
 - Rörelseinkomst 6
 - Kapitalvinster och andra kapitalintäkter 6
 - Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt 6
 - Inkomster från samfällighetsförening 6
 - Underskott och ackord 7
 - Försäljning av fastigheten 7
 - Likvidation 7
 - Deklarationsskyldighet 7
- **Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person 9**
 - Utdelning 9
 - Uthyrning 9
 - Ränteutgifter 9
 - Försäljning av privatbostadsrätt 9
 - Försäljning av näringsbostadsrätt 9
 - Övrigt 10
 - Likvidation 10
- **Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Juridisk person 10**
 - Utdelning 10
 - Uthyrning av lägenhet 10
 - Ränteutgifter 10
 - Övriga utgifter 10
 - Försäljning av näringsbostadsrätt 10
- **Beskattning av oäkta bostadsföretag 11**
 - Uttagsbeskattning 11
 - Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt 11
 - Bostadsrättsförening utan fastighet 11
 - Inkomster från samfällighetsförening 11
 - Underskott och ackord 12
 - Försäljning av fastighet 12
 - Deklarationsskyldighet 12
- **Om ett oäkta bostadsföretag blir ett privatbostadsföretag eller vice versa 13**
- **Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Fysisk person 14**
 - Utdelning – bostadsförmån 14
 - Lättnadsreglerna 14
 - Uthyrning av lägenhet 17
 - Ränteutgifter 17
 - Kapitaltillskott 17
 - Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag 17
 - Uppskov 18
- **Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Juridisk person 19**
 - Utdelning 19
 - Uthyrning av lägenhet 19
 - Ränteutgifter 19
 - Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag 19
- **Självförvaltning 20**
- **Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift 21**
 - Brutet räkenskapsår 21
 - Delägare i samfällighetsförening med särskild taxeringsenhet 21
 - Nybyggda hus 21
- **Föreningens bokföringsskyldighet 22**
 - Föreningens räkenskapsår 22
 - Omläggning av räkenskapsår 22
- **Registrering hos Skatteverket 23**
 - Arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och F-skattsedel 23
- **Betalning av preliminär skatt 23**
- **Mervärdesskatt 24**
 - Frivillig skattskyldighet 24
 - Frivillig skattskyldighet vid överlåtelse 24
 - Uttagsbeskattning 24
 - Parkeringsverksamhet 24
- **Arbetsgivarredovisning 25**
 - När får en skattsedel effekt? 25
 - När ska bostadsrättsföreningar göra skatteavdrag? 25
 - När ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter? 25
 - Hur beräknas arbetsgivaravgifterna? 25
 - När ska arbetsgivaravgifter och avdragen skatt redovisas och betalas? 25
 - Säsongregistrering 26
- **Kontrolluppgifter 27**
 - Ersättning för utfört arbete 27
 - Utdelning 27
 - Överlåtelse av bostadsrätt 28
 - Uppgiftslämnarens namn, adress och organisationsnummer 28
 - Överlåtarens namn, adress och personnummer 28
 - Rättelsedatum 28
 - Specifikationsnummer 28
 - Bostadsrättens/lägenhetens beteckning 28
 - Oäkta bostadsföretag 28
 - Uppgifter om överlåtelsen 28
 - Överlåtelse genom köp, byte eller liknande 28
 - Uppgifter om överlåtarens förvärv 29
 - Begränsat skattskyldiga 29
 - Inlämning av kontrolluppgifter 30
 - Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift 30
- **Lämna skattedeklaration via Internet 31**
 - Ombud 31
- **Fastighetstaxering 31**
- **Aktuella broschyrer 32**

Definitioner

Beskattningsår: För fysiska personer det kalenderår som närmast föregått taxeringsåret och för juridiska personer det räkenskapsår som närmast föregått taxeringsåret.

Bostadsförening: Bostadsförening är en äldre typ av förening som upplåter lägenheter. Bostadsföreningar kan vara antingen besittningsföreningar eller hyresföreningar.

En besittningsförening är en bostadsförening som upplåter nyttjanderätten på obegränsad tid. Skillnaden mellan en bostadsförening och en bostadsrättsförening behöver inte vara stor, i varje fall inte om bostadsföreningen är en besittningsförening. Den väsentliga skillnaden är att olika civilrättsliga regelkomplex gäller – lagen om ekonomiska föreningar för bostadsföreningar och bostadsrättslagen för bostadsrättsföreningar.

En principiell skillnad är att en medlem i en bostadsförening alltid kan lämna föreningen och återkräva sin insats medan en bostadsrättshavare inte har motsvarande möjlighet utan får lita till att få tillbaka vad han satsat genom en överlåtelse av bostadsrätten.

Bostadsföretag: Samlingsbeteckning på ekonomiska föreningar eller aktiebolag som tillhandahåller bostäder till sina medlemmar/delägare. Beroende på verksamhet klassificeras bostadsföretag som privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättsförening: En ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt.

Medlem: En medlem i ett bostadsföretag kan sägas vara "delägare" i företaget. Det är bara till medlem som en lägenhet kan upplåtas med bostadsrätt. Medlemskapet är personligt och kan därför inte automatiskt överlåtas på någon annan.

Näringsbostadsrätt: Med näringsbostadsrätt avses en sådan andel i ett privatbostadsföretag som inte är en privatbostadsrätt.

Oäkta bostadsföretag: Bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag.

Privatbostad: Bostadsrätt i ett privatbostadsföretag räknas som privatbostad om den helt eller till övervägande del används eller är avsedd att användas för permanent boende eller som fritidsbostad åt medlemmen eller honom närstående.

Privatbostadsföretag (tidigare benämnt äkta bostadsföretag): Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del (minst 60 %) består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Privatbostadsrätt: Med privatbostadsrätt avses en andel i ett privatbostadsföretag, om den till andelen knutna bostaden är en privatbostad.

Taxeringsår: Med taxeringsår förstås det kalenderår under vilket taxeringsbeslut rörande årlig taxering ska meddelas.

Äkta bostadsföretag: Tidigare benämning på privatbostadsföretag, se ovan.

Aktuella lagar och allmänna råd

Bokföringslagen SFS 1999:1078

Bostadsrättslagen SFS 1991:614

Lag om ekonomiska föreningar SFS 1987:667

Lag om statlig fastighetsskatt SFS 1984:1052

Fastighetstaxeringslagen SFS 1979:1152

Inkomstskattelagen SFS 1999:1229 (IL)

Lag om självdeklarationer och kontrolluppgifter SFS 2001:1227

Mervärdesskattelagen SFS 1994:200

Skattebetalningslagen SFS 1997:483

Årsredovisningslagen SFS 1995:1554

Lag om kommunal fastighetsavgift SFS 2007:1398

Skatteverkets allmänna råd om gränsdragning mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag samt beskattning av oäkta bostadsföretag och dess medlemmar SKV A 2008:25 (tillämpas fr.o.m. 2010 års taxering)

Privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag?

En bostadsrättsförening beskattas antingen som ett privatbostadsföretag eller som ett oäkta bostadsföretag. Ett privatbostadsföretag beskattas inte för inkomster som hör till fastigheten, se sidorna 6–8. Ett oäkta bostadsföretag beskattas däremot på samma sätt som andra ekonomiska föreningar och aktiebolag, dvs. i princip ska samtliga intäkter och kostnader tas med vid inkomstberäkningen, se sidorna 11–12.

Bedömningen om en förening är att anse som privatbostadsföretag eller inte görs utifrån förhållandena vid varje beskattningsårs utgång. Skatteverket prövar om föreningens egen bedömning i inkomstdeklarationen är riktig.

Om en bostadsrättsförening vid utgången av ett beskattningsår, bedöms vara ett privatbostadsföretag, antas detta förhållande ha gällt hela beskattningsåret och vice versa.

Även medlemmarnas beskattning skiljer sig åt beroende på om de är medlemmar i ett privatbostadsföretag eller i ett oäkta bostadsföretag. Läs mer under avsnitten om medlemmens beskattning på sidorna 9–10 resp. 14–19.

Hur görs bedömningen?

Med privatbostadsföretag avses en svensk ekonomisk förening (eller aktiebolag) vars verksamhet till minst 60 % består i att till de egna medlemmarna (delägarna) tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen (aktiebolaget), s.k. kvalificerad användning. Uppfylls inte dessa krav är föreningen att betrakta som ett oäkta bostadsföretag.

Om en bostadsrättsförenings verksamhet ett enstaka år passerar 60 %-gränsen åt något håll ändras som regel inte det sätt på vilket föreningen beskattas.

I gränsfall bör beaktas om insatser eller årsavgifter avseende lokaler eller annan inte kvalificerad användning, bidragit till att finansiera medlemmars boende. Föreligger inte någon sådan finansiering talar detta för att företaget i vissa fall kan utgöra ett privatbostadsföretag trots att en något mindre del av lägenheterna än som motsvarar 60 % av taxeringsvärdet upplåtits till medlemmars boende. Detta kan vara fallet om samtliga bostadslägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt samtidigt som det framgår att storleken på insatser eller årsavgifter är fördelade så att medlemmarnas boende inte finansieras genom de insatser eller årsavgifter som gäller för lokaler.

Om en förening inledningsvis inte lyckats få tillräckligt antal medlemmar och därför i viss omfattning hyr ut bostadslägenheter till utomstående, kan föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag. Det gäller även om en något mindre del av lägenheterna övergångsvis upplåtits till medlemmars boende än vad som normalt krävs. Detta gäller endast andra fall än då hyresrätter ombildas till bostadsrätter (t.ex. vid nyproduktion).

När en bostadsrättsförening inte ensam äger fastigheten kan reglerna för privatbostadsföretag inte tillämpas. Detsamma gäller om det finns mindre än tre bostadslägenheter i föreningens fastighet.

Kvalificerad användning

Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer.

Om en medlem själv bor i sin lägenhet eller hyr ut den bör inte inverka på bedömningen. Har en medlem däremot flera bostadslägenheter, bör de lägenheter som medlemmen hyr ut till andra än närstående inte anses ha använts till medlemmars boende.

Gemensamma utrymmen som har ett naturligt samband med bostaden kan ingå i den kvalificerade användningen även om ytorna inte ingår i lägenheternas bostadsyta. Sådana gemensamma utrymmen kan vara t.ex. hobbylokal, tvättstuga, källar- och vindsföråd, bastu samt enklare lokal för föreningens förvaltning.

Okvalificerad användning

Till den okvalificerade användningen räknas t.ex. upplåtelse av

- bostadslägenheter med hyresrätt
- lokaler
- bostadsrättslägenheter till juridiska personer
- antenn- eller reklamplats eller dylikt
- parkeringsplatser/garage. (Upplåtelse direkt till medlemmar kan dock vara kvalificerad, se nedan under "Garage".)
- gemensamhetsutrymmen som saknar ett naturligt samband med bostaden, som t.ex. festlokal samt övernattningslägenhet.

Garage

Garage som upplåts av bostadsrättsföreningen till en medlem kan nyttjas antingen genom en separat hyresupplåtelse eller ingå i bostadsupplåtelsen. Användningen ska i bägge fallen räknas med i den kvalificerade användningen. Det avgörande är att upplåtelsen sker av bostadsrättsföreningen till medlem som är fysisk person och som innehar en bostad som upplåts med bostadsrätt i föreningen.

Upplåter bostadsrättsföreningen ett garage till exempelvis ett utomstående parkeringsbolag som i sin tur skriver avtal med medlemmen, räknas detta inte in i den kvalificerade användningen. Det räknas dock in i den kvalificerade användningen om

- garaget är en gemensamhetsanläggning som föreningen är delägare i
- en samfällighetsförening förvaltar anläggningen, och
- samfällighetsföreningen upplåter garageplatserna.

Tredimensionell fastighetsbildning

Varje fastighet omfattar en viss avgränsad del av markytan men kan i vissa fall också avgränsas på höjden och djupet. Exempelvis kan en fastighet med kommersiella lokaler på de lägre våningsplanen och bostäder på de övre bilda två självständiga fastigheter med lokaler respektive bostäder. Detta slag av fastigheter kallas tredimensionella fastigheter.

En sådan uppdelning av en fastighet som ägs av en bostadsrättsförening antingen direkt av bostadsrättsföreningen eller indirekt genom en annan juridisk person innebär ingen förändring när man beräknar om föreningen är ett privatbostadsföretag eller inte. Det är föreningens verksamhet som avgör bedömningen, inte varje särskild fastighet. Om det däremot är föreningens medlemmar som direkt äger en annan juridisk person som t.ex. äger fastigheten med lokalerna, sker bedömningen för varje juridisk person för sig.

Bedömningsmetod

En bostadsrättsförening räknas alltså som ett privatbostadsföretag om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdehyra för bostäder och marknadshyra för lokaler (även garage), dvs. samma hyresberäkningar som ligger till grund för fastighetstaxeringen. Bruksvärdehyra kan anses motsvara den genomsnittshyra som används vid fastighetstaxeringen. Bruksvärdehyran reduceras om medlemmarna har skyldighet att svara för löpande inre underhåll, se under "Uttagsbeskattning" på sidan 11.

För gemensamma utrymmen som har ett naturligt samband med bostaden, ingår hyresvärdet redan i den normala bruksvärdehyran, se ovan. Sådana utrymmen får normalt inte något särskilt hyresvärde vid fastighetstaxeringen. För gemensamma utrymmen som anses sakna ett naturligt samband med boendet, ska det hyresvärde som fastställts vid fastighetstaxeringen, alternativt marknadshyra om en sådan finns, läggas till den okvalificerade användningen.

Med hjälp av dessa hyresvärden delar man sedan upp verksamheten på en kvalificerad och en okvalificerad del. Den kvalificerade delen måste uppgå till minst 60 % av föreningens totala verksamhet för att föreningen ska klassificeras som ett privatbostadsföretag.

Exempel

En bostadsrättsförening äger en fastighet som består av såväl bostäder som lokaler. Bostäderna upplåts delvis med hyresrätt till icke-medlemmar. Hyresvärdena uppgår till följande belopp:

Bostäder upplåtna med bostadsrätt till medlemmarna (ej juridiska personer), omräknade till bruksvärdehyra	7 000 000 kr
---	--------------

Bostäder upplåtna med hyresrätt, enligt resultaträkningen	1 000 000 kr
---	--------------

Lokaler upplåtna med hyresrätt, enligt resultaträkningen	2 000 000 kr
--	--------------

Den beräknade totalhyran uppgår alltså till 10 000 000 kr. Den kvalificerade användningen består i detta exempel endast av de bostäder som upplåts med bostadsrätt. Av verksamheten kan därmed $7\,000\,000/10\,000\,000 = 70\%$ hänföras till kvalificerad verksamhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Så kallad garantiregel

Även andelsvärden eller motsvarande kan utgöra fördelningsgrund. Om bostadsrättsföreningen utgjort ett privatbostadsföretag från början, behåller föreningen även fortsättningsvis sin karaktär, oavsett förändringar i hyresnivåerna. För att denna fördelningsgrund ska kunna tillämpas måste samtliga bostäder och lokaler vara upplåtna med bostadsrätt. Förutsättningen är dessutom att det inte skett en fysisk eller ekonomisk omDisposition så att andelsvärdena eller motsvarande samt avgifterna inte längre återspeglar den ursprungliga fördelningen mellan bostäder och lokaler, t.ex. vid ombyggnad eller förändring av den ekonomiska planen.

Ekonomiska föreningar med annat än bostäder

Reglerna för privatbostadsföretag gäller även ekonomiska föreningar vars verksamhet till minst 90 % består i att tillhandahålla garage eller någon annan för medlemmarnas personliga räkning avsedd gemensam anordning i byggnader som ägs av föreningen,

t.ex. värmecentral. Reglerna kan inte tillämpas om garaget eller den gemensamma anordningen efter förrättning av Lantmäteriet utgör en samfällighet. Hur samfälligheter beskattas framgår av broschyren "Skatteregler för samfälligheter" (SKV 293).

Till den kvalificerade användningen räknas verksamhet som vänder sig till de fysiska personer som är medlemmar i föreningen. Den bedömningsmetod som man använder för bostäder och lokaler kan även tillämpas för garage och liknande anordningar.

Exempel

En ekonomisk förening äger två garagebyggnader där upplåtelse till största delen sker till föreningens medlemmar. Två garage av totalt 20 hyrs dock ut till utomstående. Hyresvärdena uppgår till följande belopp:

Upplåtelse till medlemmar	130 000 kr
Upplåtelse till andra än medlemmar	13 000 kr

Den beräknade totalhyran uppgår alltså till 143 000 kr. Den kvalificerade användningen kan beräknas till $130\,000/143\,000 = 91\%$. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Beskattning av privatbostadsföretag

Resultat som hör till fastigheten

Ett privatbostadsföretag ska inte ta upp inkomster och inte dra av utgifter som hör till fastigheten. Inkomst från samfällighet beskattas, se nedan.

Hyror, avgifter m.m.

Exempel på intäkter som inte ska tas upp är års- eller månadsavgifter, intäkter från hyresupplåtelse och upplåtelse av reklam- eller antennplats.

Räntor och räntebidrag

Ränteinkomster ska inte tas upp och ränteutgifter ska inte dras av till den del de hör till föreningens fastighet. Räntebidrag ska inte tas upp.

Resultat som inte hör till fastigheten

Har ett privatbostadsföretag andra inkomster än sådana som hör till fastigheten ska de tas upp. Beskattning ska alltid ske i inkomstslaget näringsverksamhet. Tidpunkten för beskattning skiljer sig om det är rörelseinkomst eller kapitalvinst.

Rörelseinkomst

Inkomst från rörelse ska beskattas. Det kan t.ex. vara matservice, bilpool, motionsanläggning eller café. För sådan verksamhet följer beskattningstidpunkten bokföringsmässiga grunder. Det innebär att inkomster och utgifter ska hänföras det år då de enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt eller kostnad i räkenskaperna.

Rörelsens intäkter och utgifter ska redovisas i ett räkenskapschema. Läs mer på sidan 6 under "Deklarationsskyldighet".

Kapitalvinster och andra kapitalintäkter

Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Det kan t.ex. vara utdelning på aktier eller

ränteintäkter som inte hör till fastigheten. Det kan också vara kapitalvinst på värdepapper och fastigheter eller inlösta och sålda bostadsrätter, se dock nedan under "Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt".

Kapitalvinst beskattas vid tidpunkten för avyttring. Till exempel ska en aktievinst beskattas vid försäljning (dvs. vid tidpunkten för försäljningsavtalets under-tecknande). Beskattningstidpunkten för utdelning och ränta följer dock bokföringsmässiga grunder. För utdelning är det i allmänhet när stämman beslutat om utdelning.

Föreningen ska dra av kapitalkostnader såvida de inte hör till fastigheten. Det kan t.ex. vara ränta på lån för inköp av aktier. Ränta på lån som är nedlagda i fastigheten får däremot inte dras av.

Inkomster och utgifter från kapitalförvaltning ska inte redovisas i räkenskapschemat. Beloppen tas med i beräkningen när årets resultat beräknas. Läs mer på sidan 7 under "Deklarationsskyldighet".

Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt

En förening har inkomster när en bostadsrätt upplåts första gången, t.ex. vid föreningens bildande, vid upplåtelse av råvind i en redan befintlig förening eller vid upplåtelse med bostadsrätt av en tidigare hyresrätt.

Den insats som den nya bostadsrättshavaren betalar utgör inte en skattepliktig inkomst, utan påverkar endast föreningens eget kapitalkonto. Om föreningen därutöver tar ut en s.k. upplåtelseavgift bör den kunna ses som ett kapitaltillskott och blir därmed inte heller den föremål för beskattning hos föreningen.

Inkomster från samfällighetsförening

I en sådan samfällighetsförening som inte själv beskattas fördelas inkomster och utgifter på delägarna i samfälligheten med belopp som motsvarar respektive delägars andel i samfälligheten.

Som inkomst och utgift från en samfällighet som inte själv beskattas, ska privatbostadsföretaget endast redovisa avkastning av kapital (dvs. ränteintäkter och utdelning) och bara till den del avkastningen överstiger 600 kr samt kapitalvinster och kapitalförluster. Som intäkt ska således inte erhållna statliga räntebidrag tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital, tomträttsavgäld eller för återbetalning av statliga räntebidrag.

Ett privatbostadsföretag ska ta upp utdelning som den får från en samfällighetsförening som själv beskattas för sina inkomster och utgifter.

Läs mer i broschyren "Skatteregler för samfälligheter" (SKV 293). Broschyren finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.

Underskott och ackord

Om underskott uppkommer vid beräkning av inkomsten av verksamheten, ska detta rullas vidare till kommande år.

Ett underskott av näringsverksamheten från det föregående beskattningsåret ska dras av i den utsträckning det inte finns några begränsningar för detta. Ett exempel på en sådan begränsning är att bostadsföretaget är eller har varit försatt i konkurs.

Om bostadsföretaget har fått ackord utan konkurs, har en del av skulden fallit bort genom ackordet. Underskottet ska i sådant fall reduceras med det erhållna ackordet. Detta gäller oavsett om föreningen fått avdrag för de kostnader som skulden är hänförlig till eller inte.

Det är det inrullade underskottet för ackordsåret som ska reduceras med uppkommen ackordsvinst.

Försäljning av fastigheten

Vid försäljningar beräknas kapitalvinst eller kapitalförlust i princip på samma sätt som för fysiska personer. Redovisning sker dock i inkomstslaget näringsverksamhet.

Ingen återföring av tidigare medgivna värdeminskingsavdrag eller förbättrande reparationer och underhåll – som vid försäljning av näringsfastighet – ska göras, eftersom dessa kostnader inte har fått dras av utan ingår i de kostnader som hör till fastigheten och som därmed inte är avdragsgilla.

Kapitalvinsten vid försäljning är skattepliktig i sin helhet. Om försäljningen medfört en förlust gäller för denna kapitalförlust att den bara får dras av mot kapitalvinster på fastigheter. Den del av förlusten som inte kan dras av får rullas vidare och utnyttjas kommande beskattningsår på motsvarande sätt. Begränsningen i avdragsrätten gäller inte om fastigheten under de tre senaste åren i betydande omfattning har använts för produktions- eller kontorsändamål eller liknande hos det säljande företaget. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Likvidation

Ett privatbostadsföretag som under räkenskapsåret trätt i likvidation och sålt fastigheten, behåller sin beskattningskaraktär tills föreningen är helt upplöst. Detta trots att föreningen efter försäljningen egentligen inte är ett privatbostadsföretag, då föreningen inte längre kan bereda bostad åt sina medlemmar.

Deklarationsskyldighet

En bostadsrättsförening är alltid deklarationskyldig, oberoende av inkomst. Deklarationen lämnas på blanketten "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002).

Ett privatbostadsföretag ska endast redovisa överskott eller underskott på deklarationsblankettens första sida. Ett överskott redovisas i ruta 1.1 och ett underskott i ruta 1.2. I normalfallet ska räkenskaps-schemat inte fyllas i. Skattemässiga justeringar ska inte heller fyllas i. Beräkningen av överskott eller underskott kan göras med hjälp av sammanställningen nedan eller den hjälpblankett (SKV 2195) som finns att hämta på www.skatteverket.se.

Om privatbostadsföretaget även har inkomst från rörelse, som redogjorts för på sidan 6 under "Rörelseinkomst", ska den redovisas på inkomstdeklarationens räkenskapschema. Dessutom ska eventuella skattemässiga justeringar redovisas. Resultatet efter skattemässiga justeringar (ruta 4.15 eller 4.16) ska inte föras fram till sidan 1. I stället ska resultatet från rörelsen läggas till i nedanstående beräkning i ruta "Överskott som hör till annat än fastigheten" eller "Underskott som hör till annat än fastigheten". När resultatet från rörelsen har lagts till övriga intäkts- och kostnadsposter erhålls det överskott eller underskott som ska redovisas i ruta 1.1 eller 1.2 på deklarationens första sida.

Beräkningen av om ett överskott eller underskott uppkommer för beskattningsåret görs enligt följande:

Skattepliktiga kapitalintäkter	+	<input type="text"/>
Överskott som hör till annat än fastigheten	+	<input type="text"/>
Avdragsgilla kapitalkostnader	-	<input type="text"/>
Underskott som hör till annat än fastigheten	-	<input type="text"/>
Outnyttjat underskott från tidigare år	-	<input type="text"/>
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord	+	<input type="text"/>
Överskott som ska redovisas i ruta 1.1 på deklarationsblankettens första sida	=	<input type="text"/>
Underskott som ska redovisas i ruta 1.2	=	<input type="text"/>


Se exempel på nästa sida!

Exempel

Bostadsrättsföreningen Tre Kryss har kalenderår som räkenskapsår. Samtliga lägenheter i fastigheten är bostäder som upplåts till fysiska personer. Föreningen beskattas således som ett privatbostadsföretag. Ingen annan verksamhet bedrivs. Föreningen har under 2010 fått inkomstränka med 12 000 kronor, fått utdelning på aktier med 15 000 kronor och har haft räntekostnader på 120 000 kronor. Föreningen fick statligt räntebidrag med 35 000 kr. Underskott fastställs föregående beskattningsår till 550 000 kronor.

Föreningen beräknar sin beskattningsbara inkomst enligt följande:

Resultatet från fastighetsförvaltningen beskattas inte. Inkomsträntan hör till fastigheten och ska därför inte heller beskattas. Föreningens enda skattepliktiga inkomst detta år är därför utdelningen som kvittas mot inrullat underskott.



Privatbostadsföretag

Taxeringsår **2011**

Hjälp-blankett

Blanketten ska **inte** lämnas till Skatteverket men bör sparas eftersom Skatteverket kan begära in en redogörelse hur resultatet har beräknats.
Siffror i ring - se bifogade upplysningar.

Beräkning av överskott och underskott

För privatbostadsföretag gäller särskilda skatteregler. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del (minst 60 %) består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Ett företag som inte uppfyller dessa krav, s.k. oäkta bostadsföretag, ska tillämpa allmänna regler och ska därför inte använda denna hjälpblankett.


Företaget ska endast redovisa överskott eller underskott på deklaraionsblankettens första sida, ruta 1.1 eller 1.2 i Inkomstdeklaration 2. Denna hjälpblankett kan användas för att beräkna detta resultat.

För ytterligare information, se broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar" (SKV 378). I broschyren under Beskattning av privatbostadsföretag finns det ett exempel som visar hur hjälpblanketten ska fyllas i och var underskott/överskott ska anges i inkomstdeklarationen.

Beräkningen av om ett överskott eller underskott uppkommer för beskattningsåret görs enligt följande

Skattepliktiga kapitalintäkter ① ④	+	15 000
Överskott som hör till annat än fastigheten ②	+	
Avdragsgilla kapitalkostnader ③ ④	-	
Underskott som hör till annat än fastigheten ⑤	-	
Outnyttjat underskott från tidigare år ⑥	-	550 000
Reduktion av underskott med hänsyn till exempelvis ackord ⑦	+	
Överskott som ska redovisas i ruta 1.1	=	
Underskott som ska redovisas i ruta 1.2	=	535 000

Här fyller du i beloppet från "Underskott som ska redovisas i ruta 1.2" som visas i exemplet.



Inkomstdeklaration 2

Aktiebolag, ekonomisk förening m.fl. - taxeringen **2011**

Skatteverket
0771-567 567

Senast den 2 maj 2011 ska deklarationen finnas hos Skatteverket.
Belopp anges i hela kronor.

Vid dubbla taxeringar, ange om deklarationen avser

Första räkenskapsåret eller Andra räkenskapsåret

Datum då blanketten fylls i

Underlag för inkomstskatt

1.1. Överskott av näringsverksamhet	
1.2. Underskott av näringsverksamhet	535 000
1.3. Underskott som inte redovisas i p. 1.2, koncernbidrags- och fusionunderskott	

Underlag för avkastningsskatt

1.6 Underlag för avkastningsskatt 15%. Försäkringsföretag m.fl. Avsatt till pensioner	
1.7 Underlag för avkastningsskatt 27%. Försäkringsföretag m.fl. Utländska kapitalförsäkringar	

Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Fysisk person

Utdelning

Värdet av en hyresförmån är skattefri. Annan utdelning räknas som inkomst av kapital för den som har en *privatbostadsrätt*. Inkomsten ska tas upp till beskattning om utdelningen överstiger beskattningsårets avgifter och andra inbetalningar som medlemmen gör (förutom eventuella kapitaltillskott).

Om medlemmen har en *näringsbostadsrätt* är utdelning i form av hyresförmån skattefri. Annan utdelning ska i sin helhet tas upp till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet.

Uthyrning

Inkomster som en medlem får p.g.a. sin *privatbostadsrätt* räknas som inkomst av kapital. En hyresinkomst ska således tas upp som inkomst av kapital av den medlem som hyr ut en sådan bostadsrätt.

Ett schablonavdrag medges med 12 000 kr per lägenhet. Avdrag ska även medges med den del av avgiften (förutom eventuella kapitaltillskott) som avser den uthyrda delen. Man får inte dra av mer än vad man fått i inkomst.

Enligt proposition 2010/11:1 ändras beloppet till 18 000 kr. Ändringen föreslås träda ikraft den 1 januari 2011 och tillämpas första gången vid taxeringen 2012.

Du kan räkna ut ditt eventuella överskott av uthyrningen på hjälpblanketten "Uthyrning m.m." (SKV 2199). För över överskottet till deklaraionsblanketten i ruta 51 "Överskott vid uthyrning av privatbostad". Du behöver bara lämna in hjälpblanketten om Skatteverket frågar efter den.

Inkomster som en medlem får p.g.a. sin *näringsbostadsrätt* räknas som inkomst av näringsverksamhet. En hyresinkomst ska således tas upp som inkomst av näringsverksamhet för den medlem som hyr ut en sådan bostadsrätt. För den del som används privat och således inte används i näringsverksamheten ska en bostadsförmån tas upp. Utgifter som kan hänföras till användningen av bostadsrätten t.ex. räntor, avgifter (utom kapitaltillskott), reparation och underhåll, ska dras av.

Ränteutgifter

Skuldränta på medlemmens lån avseende privatbostadsrätt är avdragsgill i inkomstslaget kapital.

Försäljning av privatbostadsrätt

Vid försäljning av en bostadsrätt som är en privatbostad beräknas kapitalvinsten eller kapitalförlusten som skillnaden mellan försäljningspriset och omkostnadsbeloppet.

Av en kapitalvinst ska 22/30 tas upp till beskattning och hälften av en kapitalförlust dras av. En sådan vinst eller förlust ska redovisas i inkomstslaget kapital.

Försäljningen redovisas på blankett K6.

I broschyren "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321) kan du läsa hur man räknar ut omkostnadsbeloppet och deklarerar försäljningen. Du kan också läsa om du har rätt till uppskov med vinsten samt hur du i sådana fall begär uppskov.

Försäljning av näringsbostadsrätt

Försäljning av näringsbostadsrätt beräknas i princip enligt samma kapitalvinstregler som gäller vid försäljning av privatbostadsrätt, se föregående stycke. Det finns dock vissa regler som är speciella för näringsbostadsrätt.

Avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som medgetts under försäljningsåret och de fem närmast föregående beskattningsåren ska återföras till beskattning som intäkt i näringsverksamheten. Det belopp som återförs får dras av som en omkostnad vid kapitalvinstberäkningen.

Reparationer och underhåll anses förbättrande om de medfört att bostadsrätten var i bättre skick vid försäljningen än vid ingången av femte året före försäljningsåret, eller vid inköpet om detta skedde senare.

Utgifter för förbättrande reparation och underhåll som återförs till beskattning i näringsverksamhet är avdragsgilla vid kapitalvinstberäkningen utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter. Utgifter som tidigare dragits av och som inte återförs är inte avdragsgilla.

Om det blir underskott i näringsverksamheten under det beskattningsår som bostadsrätten sålts, ska underskottet dras av från kapitalvinsten. Avdraget får inte överstiga vinsten före avdraget.

Kapitalvinst vid försäljning av näringsbostadsrätt är skattepliktig till 90 % och en kapitalförlust är avdragsgill till 63 %.

Redovisning sker på blankett K8.

Övrigt

För att bestämma rätt beskattningsår gäller samma regler som för försäljning av fastighet. Huvudregeln är att skattskyldighet för vinst respektive avdragsrätt för förlust inträder när bindande avtal om försäljning görs.

När det gäller försäljning av bostadsrätter, avgörs frågan om företaget är ett privatbostadsföretag eller

ett oäkta bostadsföretag utifrån förhållandena vid försäljningsårets ingång.

Likvidation – friköp

I samband med s.k. friköp av en fastighet från en bostadsrättsförening överlåter medlemmen sin bostadsrätt till föreningen. Ersättningen för bostadsrätten kapitalvinstbeskattas. Utskiftat belopp som medlemmen får efter överlåtelsen av bostadsrätten ska behandlas som utdelning i sin helhet. Beloppet tas upp till beskattning till den del det tillsammans med annan utdelning överstiger inbetalade avgifter (förutom eventuella kapitaltillskott) under beskattningsåret.

Beskattning av medlem i privatbostadsföretag – Juridisk person

Utdelning

Juridisk person, som är medlem i privatbostadsföretag, beskattas inte för något förmånsvärde om avgiften till bostadsföretaget understiger marknadsmässig hyra.

Övrig utdelning, t.ex. i pengar, räknas som inkomst av näringsverksamhet.

Uthyrning av lägenhet

Uthyrning av lägenhet beskattas i enlighet med vanliga regler för näringsverksamhet.

Ränteutgifter

Avdragsrätt föreligger i enlighet med vanliga regler för näringsverksamhet.

Övriga utgifter

Utgifter som kan hänföras till användningen av bostadsrätten t.ex. räntor, avgifter (utom kapitaltillskott), reparation och underhåll, ska dras av.

Försäljning av näringsbostadsrätt

Försäljning av bostadsrätt beräknas med vissa inskränkningar enligt samma kapitalvinstregler som gäller för fysiska personer men redovisning ska ske i inkomstslaget näringsverksamhet.

Avdrag för förbättrande reparationer och underhåll som medgetts under försäljningsåret och de fem närmast föregående beskattningsåren ska återföras till beskattning i näringsverksamheten. Det belopp som återförs ska dras av som en omkostnad vid kapitalvinstberäkningen. Detta avdrag ska göras utan den beloppsbegränsning som annars gäller för förbättringsutgifter. Utgifter som tidigare dragits av och som inte återförs är inte avdragsgilla.

Kapitalvinst och kapitalförlust är skattepliktig respektive avdragsgill i sin helhet.

Beträffande bostadsrätter som ägs av handelsbolag gäller att kapitalvinst/-förlust beräknas enligt de regler som gäller för respektive delägare.

Beskattning av oäkta bostadsföretag

En bostadsrättsförening är en juridisk person där samtliga inkomster och utgifter räknas till inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstberäkningen ska ske utifrån bokföringsmässiga grunder. Redovisning enligt bokföringsmässiga grunder innebär att inkomster och utgifter ska redovisas som intäkter och kostnader för de år på vilka de belöper. Detta betyder bl.a. att en inkomst ska hänföras till det år, då den enligt god redovisningssed ska tas upp som intäkt i räkenskaper, även om betalning ännu inte kommit in. Motsvarande gäller beträffande utgifterna. Vidare ska hänsyn tas till fordrings- och skuldposter.

För ett oäkta bostadsföretag sker inkomstberäkningen utifrån de verkliga intäkterna och kostnaderna. Till exempel är uppburna årsavgifter och hyresintäkter skattepliktiga. Samtidigt är samtliga kostnader avdragsgilla inom ramen för inkomstslaget näringsverksamhet, t.ex. driftkostnader för föreningens fastighet, styrelsearvodet och värdeminskningssavdrag för byggnader.

Avdrag för avsättning till periodiseringsfond kan ske om avsättning skett i räkenskaper. Avdrag kan göras med maximalt 25 % av överskottet av näringsverksamheten före avdraget. Periodiseringsfond ska återföras till beskattning senast det sjätte taxeringsåret efter det taxeringsår då avsättningen gjordes.

Uttagsbeskattning

Om en lägenhet varit upplåten till medlem utan ersättning, eller mot lägre ersättning än marknadsvärdet, ska företaget uttagsbeskattas för en intäkt upp till marknadsvärdet. Detta innebär att bostadsföretaget ska ta upp en "fiktiv" intäkt i sin inkomstdeklaration, under "Skattemässiga justeringar". Detta behöver dock inte göras om det endast är fråga om en obetydlig skillnad mellan marknadsvärdet och ersättningen. Marknadsvärdet beräknas med ledning av hyran på orten. Med hyran på orten menas det som betalas för en hyreslägenhet med motsvarande standard på orten och där hyresvärden svarar för underhållet.

Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 90 % av hyran på orten upp som intäkt. Om föreningens byggnad vid fastighetstaxeringen har fått ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre (dvs. för kalenderåret 2010 ska värdeåret vara 2000 eller senare), ska 95 % av hyran på orten tas upp som intäkt. Med kalenderår avses här året före taxeringsåret, även om föreningen har brutet räkenskapsår.

Exempel

Bostadsrättsföreningen Solglimten beskattas som ett oäkta bostadsföretag. Föreningens byggnad har vid fastighetstaxeringen fått värdeår 2000. Föreningens medlemmar svarar själva för reparation och underhåll av sina lägenheter. Föreningen ska, vid beräkning av uttagsbeskattningens storlek, reducera hyran på orten till 95 %.

För en lägenhet som är upplåten till annan än medlem görs normalt ingen uttagsbeskattning, däremot tas den verkliga hyran upp som intäkt. Om hyran ligger under den marknadsmässiga nivån ska uttagsbeskattning ske, om inte hyressättningen varit affärsmässigt motiverad.

Inkomst från upplåtelse av bostadsrätt

En förening har inkomster när en bostadsrätt upplåts första gången t.ex. vid föreningens bildande, vid upplåtelse av råvind i en redan befintlig förening eller vid upplåtelse med bostadsrätt av en tidigare hyresrätt.

Den insats som den nya bostadsrättshavaren betalar utgör inte en skattepliktig inkomst, utan påverkar endast föreningens eget kapitalkonto. Om föreningen därutöver tar ut en s.k. upplåtelseavgift bör den kunna ses som ett kapitaltillskott och blir därmed inte heller den föremål för beskattning hos föreningen.

Bostadsrättsförening utan fastighet

En förening som inte förvärvat någon bostadsfastighet beskattas som ett oäkta bostadsföretag. Föreningen ska lämna inkomstdeklaration och i den redovisa sina intäkter och kostnader enligt de regler som gäller i inkomstslaget näringsverksamhet. Läs mer i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Inkomster från samfällighetsförening

I en sådan samfällighetsförening som inte själv beskattas fördelas inkomster och utgifter på delägarna i samfälligheten med belopp som motsvarar respektive delägars andel i samfälligheten.

Om ett oäkta bostadsföretag äger del i en sådan samfällighet, ska föreningens andel av intäkter och kostnader tas upp som om dessa avsett bostadsföretagets

egna fastigheter. Ingen redovisning av intäkter och kostnader behöver göras om föreningens nettoinkomst (intäkter minus avdragsgilla kostnader) av samfälligheten är mindre än 600 kr.

Bostadsföretaget ska ta upp utdelning som den får från en samfällighetsförening som själv beskattas för sina inkomster och utgifter.

Läs mer i broschyren "Skatteregler för samfälligheter" (SKV 293). Broschyren finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.

Underskott och ackord

Om underskott uppkommer vid beräkning av inkomsten av verksamheten, ska detta rullas vidare till kommande år.

Ett underskott av näringsverksamheten från det föregående beskattningsåret ska dras av i den utsträckning det inte finns några begränsningar för detta. Ett exempel på en begränsning är om den skattskyldige är eller har varit försatt i konkurs.

Om bostadsföretaget har fått ackord utan konkurs, har en del av skulden fallit bort genom ackordet. Underskottet ska i sådant fall reduceras med det erhållna ackordet. Detta gäller oavsett om föreningen fått avdrag för de kostnader som skulden är hänförlig till eller inte.

Det är det inrullade underskottet för ackordsåret som ska reduceras med uppkommen ackordsvinst.

Försäljning av fastighet

Vid försäljningar av näringsfastighet som är en kapitaltillgång gäller att beräkningen sker i princip enligt kapitalvinstreglerna för fysiska personer. Redovisning sker dock i inkomstslaget näringsverksamhet. Läs mer i broschyren "Försäljning av näringsfastighet" (SKV 313).

Deklarationskyldighet

Ett oäkta bostadsföretag ska lämna inkomstdeklaration, oavsett inkomst. Deklarationen lämnas på blanketten "Inkomstdeklaration 2" (SKV 2002).

Till deklarationen ska lämnas bilagan "INK2R Räkenskapschema" (SKV 2002a), som innehåller en balans- och resultaträkning. Dessutom ska bilagan "INK2S Skattemässiga justeringar" (SKV 2002b) fyllas i. Läs mer i broschyren "Skatteregler för aktie- och handelsbolag" (SKV 294).

Om ett oäkta bostadsföretag blir ett privatbostadsföretag eller vice versa

Bostadsföretaget anses fortfarande bedriva näringsverksamhet. Det är endast sättet att beräkna inkomsten av näringsverksamheten som har förändrats. Uttagsbeskattning blir inte aktuellt.

Om avsättning skett till periodiseringsfond och bostadsföretaget byter karaktär till privatbostadsföretag innan tiden för återföring har löpt ut, behöver periodiseringsfonden inte återföras av den anledningen.

Periodiseringsfonden ska, enligt vanliga regler, återföras senast det sjätte taxeringsåret efter det taxeringsår då avsättningen skedde.

Akkumulerade underskott försvinner inte om bostadsföretaget ändrar karaktär från oäkta bostadsföretag till privatbostadsföretag eller vice versa.

Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Fysisk person

Utdelning – bostadsförmån

Om du är medlem i ett oäkta bostadsföretag är din andel en delägarrätt. Utdelning på en delägarrätt är skattepliktig. All utdelning du får från föreningen i form av t.ex. kontanter ska du ta upp som utdelning under inkomst av kapital. Även bostadsförmån räknas i detta fall som utdelning. Föreningen ska lämna kontrolluppgift till Skatteverket om lämnad utdelning, se sidan 27 under "Utdelning".

Värdet av bostads- eller annan hyresförmån ska du redovisa varje år. Du räknar ut värdet genom att jämföra hyresvärdet med vad du har betalat för din lägenhet under året.

Om föreningen har huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten motsvaras hyresvärdet av hyran på orten för en hyreslägenhet med motsvarande standard. Som vägledning för beräkning av hyran på orten kan du när det gäller bostäder använda ställningstagandet "Värdering av bostadsförmåner inklusive bilagan Hyresnivåtabeller". Skrivelsen hittar du på www.skatteverket.se om du går in under rubriken *Rättsinformation* och vidare till *Ställningstaganden*.

Om du bär huvudansvaret för att reparera och underhålla lägenheten, vilket är det normala för en bostadsrättshavare, bör hyresvärdet reduceras. Om du själv svarar för reparation av lägenheten bör hyresvärdet beräknas till 90 % av hyran på orten. Om föreningens byggnad vid fastighetstaxeringen har fått ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre (dvs. för kalenderåret 2010 ska värdeåret vara 2000 eller senare) ska i stället hyresvärdet beräknas till 95 % av hyran på orten.

För att räkna fram förmånsvärdet ska hyresvärdet minskas med årsavgiften för lägenheten. Kapitaltillskott får inte räknas med. Avdrag för reparation och underhåll får inte göras.

Ditt bostadsförmånsvärde, som du räknat fram enligt ovanstående, ska du behandla som utdelning från föreningen, se exempel på sidan 14–16.

Observera att viss del av utdelningen kan vara skattefri enligt de s.k. lätttnadsreglerna.

Exempel:

Beräkning av bostadsförmån / Utdelning

	År 2009	År 2010
Marknadshyra per år	85 000 kr	90 000 kr
Nedsättning för underhållsansvar (10 % av marknadshyran)	- 8 500 kr	- 9 000 kr
Avgift till föreningen	- 60 000 kr	- 62 000 kr
Bostadsförmån/Utdelning (punkt 2.6 på K12)	16 500 kr	19 000 kr

Lättnadsreglerna

Vid beräkning av den skattepliktiga utdelningen kan en viss del av utdelningen vara skattefri enligt de s.k. lätttnadsreglerna. Undantaget från beskattning gäller även kapitalvinst, se sidan 17 under "Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag". Lättnadsreglerna har tagits bort, men får ändå tillämpas övergångsvis för andelar i oäkta bostadsföretag fram till och med utgången av 2011. Lättnadsbelopp får således beräknas till och med inkomståret 2011 (2012 års deklARATION).

Lättnadsbeloppet

Lättnadsbeloppet, dvs. den del av utdelningen som är skattefri, räknas fram genom att lätttnadsunderlaget multipliceras med lätttnadssatsen, dvs. 70 % av statslåneräntan (SLR) vid utgången av november månad året före beskattningsåret. Uppgift om SLR finns på www.skatteverket.se.

Lättnadssatsen bestäms med två decimaler.

Lättnadsunderlaget x (0,70 x SLR) = lätttnadsbeloppet.

En privatperson eller ett dödsbo beskattas inte till den del utdelningen ryms inom lätttnadsbeloppet. Överskjutande belopp beskattas enligt vanliga regler. Om utdelningen understiger lätttnadsbeloppet får utrymmet sparas för att användas vid beräkning av senare års lätttnad, se sidan 15 under "Sparat lätttnadsutrymme".

Om en andel har bytt ägare under året får inte både säljaren och köparen beräkna ett lätttnadsbelopp. Det är den person som fick årets första utdelning som får tillgodoräkna sig lätttnadsbeloppet. Normalt är det säljaren.

Lättnadsunderlaget

Underlaget för skattefri utdelning, dvs. lättnadsunderlaget utgörs av omkostnadsbeloppet för andelen samt sparat lättnadsutrymme (se nästa stycke). Med omkostnadsbeloppet avses anskaffningsutgiften i form av erlagd insats, erlagd upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats från annan än bostadsföretaget, dvs. från tidigare delägare, så utgörs anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för mäklarutgifter. Till anskaffningsutgiften läggs kapitaltillskott, se sidan 17 under "Kapitaltillskott".

Om andelen anskaffats efter den 31 december 1991 är anskaffningsutgiften lika med den faktiska kostnaden vid förvärvet. Om andelen anskaffats före denna tidpunkt kan man använda en av två metoder för att beräkna anskaffningsutgiften.

En andel som är anskaffad tidigast 1970 och senast 1989 får räknas upp med hänsyn till förändringarna i det allmänna prisläget från och med det år då andelen förvärvades. Kapitaltillskott som gjorts under denna period får också räknas upp. Uppräkningen ska göras med indextalet som motsvaras av det år andelen anskaffades enligt tabellen nedan. En andel som är anskaffad före 1970 får använda uppräkningsstalet för 1970.

Anskaffningsår	Uppräkningstal	Anskaffningsår	Uppräkningstal
1970	5,04	1980	2,08
1971	4,68	1981	1,86
1972	4,42	1982	1,71
1973	4,14	1983	1,57
1974	2,76	1984	1,45
1975	3,43	1985	1,35
1976	3,11	1986	1,30
1977	2,79	1987	1,25
1978	2,54	1988	1,18
1979	2,37	1989	1,11

Om andelen är anskaffad före 1 januari 1992 får anskaffningsutgiften även beräknas enligt kapitalunderlagsregeln. Anskaffningsutgiften anses då vara i princip skillnaden mellan tillgångar och skulder (beräknat på visst sätt) i företaget vid utgången av det räkenskapsår för vilken taxering skedde 1993, fördelat på antalet andelar. Om utdelning lämnats under 1993 ska denna avräknas. Därefter gäller att utdelning som lämnats med belopp överstigande respektive års vinst ska reducera kapitalunderlaget. Uppgifter om kapitalunderlaget kan erhållas från föreningen.

Sparat lättnadsutrymme

Om utdelningen ett visst år understiger det skattefria lättnadsbeloppet, så sparas återstående belopp till nästa år och det sparade lättnadsutrymmet läggs till följande års lättnadsbelopp. Vidare får det sparade lättnadsutrymmet läggas till andelens omkostnadsbelopp när man beräknar nästa års lättnadsbelopp. Det kan också få betydelse för beräkningen av en eventuell kapitalvinst vid försäljning.

Exempel

A har köpt sin andel/bostadsrättslägenhet för 900 000 kr. Han har ett kvarstående sparat lättnadsutrymme från tidigare år på 1 680 kr. Summan av dessa belopp 901 680 kr, utgör A:s lättnadsunderlag. Statslåneräntan den 30 november 2009 var 3,20 %, vilket innebär att lättnadssatsen för inkomståret 2010 blir 2,24 %, dvs. $0,7 \times 3,20$.

A:s lättnadsbelopp uppgår därmed till 20 197 kr, dvs. $2,24 \times 901 680$. Summan av lättnadsbeloppet och det kvarstående sparade lättnadsutrymmet, 21 877 kr (20 197 + 1 680), motsvarar den del av A:s utdelning som är skattefri.

Karaktärsbyte

I de fall ett karaktärsbyte skett från ett oäkta bostadsföretag till ett privatbostadsföretag, kan ett lättnadsbelopp som finns sparad vid karaktärsbytet inte utnyttjas. Detta gäller både vid utdelnings- och kapitalvinstbeskattningen.

Hur utdelningen deklarerar

Beräkningen av lättnadsbeloppet m.m. görs på blankett K12 och bifogas inkomstdeklarationen.

Uppkommer ett överskott ska detta tas upp som skattepliktig utdelning i inkomstdeklarationen under rubriken "Kapital – Ränteinkomster, utdelningar m.m."

Uppkommer ett underskott ska detta tas upp som "Kvarstående sparad lättnadsutrymme" på blankett K12 vid nästkommande års taxering.

Blankett K12, sidan 2

Exempel för 2009

Utdelning/vinst i s.k. oäkta bostadsrättsförening

Delägarens (bostadsrättsinnehavarens) namn	Personnummer
Bostadsrättsföreningens namn	Organisationsnummer

Se exemplet: Beräkning av bostadsförmån/Utdelning på sidan 14

C. Beräkning av utdelning som är skattefri bostadsförmån/Utdelning på sidan 14

2.1 Omräknat omkostnadsbelopp på andelar	+	900 000
2.2 Löneunderlag. Belopp vid p. 2.13 nedan	+	
2.3 Kvarstående sparad lättnadsutrymme från tidigare år	+	0
2.4 Underlag för beräkning av skattefri utdelning	=	900 000
2.5 Utdelning på andelar under inkomståret	+ ⁰¹	16 500
2.6 Lättnadsbelopp (2,02 % av beloppet vid p. 2.4)	-	18 180
2.7 Kvarstående sparad lättnadsutrymme från tidigare år	-	0
2.8 Skattepliktig utdelning (+) förs till inkomst av kapital, ruta 50 i Inkomstdeklaration 1	= ⁰²	0
2.9 Sparad lättnadsutrymme (-) till påföljande år	=	1 680

D. Beräkning av löneunderlag

2.10 Summan av ersättningar ¹ i företaget och dess dotterföretag under 2008 reducerat med statliga bidrag för lönekostnader under 2008. Med ersättningar avses löner, förmåner och ersättningar som ingår i underlag för beräkning av socialavgifter och särskild skatt på visningsinkomsten 2008 m.m.	
---	--

Blankett K12, sidan 2

Exempel för 2010

Utdelning/vinst i s.k. oäkta bostadsrättsförening

Delägarens (bostadsrättsinnehavarens) namn	Personnummer
Bostadsrättsföreningens namn	10 Organisationsnummer

Se exemplet: Beräkning av bostadsförmån/Utdelning på sidan 14

C. Beräkning av utdelning som är skattefri bostadsförmån/Utdelning på sidan 14

2.1 Omräknat omkostnadsbelopp på andelar	+	900 000
2.2 Löneunderlag. Belopp vid p. 2.13 nedan	+	
2.3 Kvarstående sparad lättnadsutrymme från tidigare år	+	1 680
2.4 Underlag för beräkning av skattefri utdelning	=	901 680
2.5 Utdelning på andelar under inkomståret	+ ⁰¹	19 000
2.6 Lättnadsbelopp (2,24 % av beloppet vid p. 2.4)	-	20 197
2.7 Kvarstående sparad lättnadsutrymme från tidigare år	-	1 680
2.8 Skattepliktig utdelning (+) förs till inkomst av kapital, ruta 50 i Inkomstdeklaration 1	= ⁰²	0
2.9 Sparad lättnadsutrymme (-) till påföljande år	=	2 877

D. Beräkning av löneunderlag

2.10 Summan av ersättningar ¹ i företaget och dess dotterföretag under 2009 reducerat med statliga bidrag för lönekostnader under 2009. Med ersättningar avses löner, förmåner och ersättningar som ingår i underlag för beräkning av socialavgifter och särskild skatt på visningsinkomsten 2009 m.m.	
---	--

Uthyrning av lägenhet

Erhållen hyra av s.k. andrahandsuthyrning räknas som inkomst av kapital. Detta gäller oavsett om uthyrningen avser bostad eller lokal. Avgifter till föreningen (förutom eventuella kapitaltillskott) och belopp motsvarande utdelning i form av bostadsförmån, som avser den uthyrda delen får dras av. Det är den bostadsförmån som skattemässigt behandlats som utdelning som avses (se sidan 14). Man får dock inte dra av mer än vad man fått i hyresinkomst. Utgifter för t.ex. reparation och underhåll, som direkt föranletts av uthyrningen, är också avdragsgilla.

Ränteutgifter

Skuldränta på medlemmens lån för köp av bostadsrätten, är avdragsgill i inkomstslaget kapital.

Kapitaltillskott

Som kapitaltillskott räknas inbetalningar till föreningen som lämnas utan villkor om återbetalning och som föreningen i sin redovisning behandlat som kapitaltillskott. Inbetalningen ska ha höjt det egna kapitalet i föreningen.

Försäljning av andel i öakta bostadsföretag

En andel i ett öakta bostadsföretag jämföras vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening eller i ett aktiebolag. Detta innebär att vinsten är skattepliktig i sin helhet. En andel i ett bostadsföretag som vid ingången av året inte utgör ett privatbostadsföretag anses utgöra en andel i ett öakta bostadsföretag.

Detta kan t.ex. bli fallet om föreningen är nybildad under året.

Från försäljningsinkomsten, som utgörs av ersättningen för andelen minskad med försäljningsomkostnader, får avdrag göras för omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbeloppet avses anskaffningsutgiften i form av erlagd insats, erlagd upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats av annan än bostadsföretaget, dvs. från tidigare delägare, så utgörs anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för mäklarutgifter. Till anskaffningsutgiften läggs kapitaltillskott, se under "Kapitaltillskott".

I omkostnadsbeloppet får även utgifter för förbättring av lägenheten ingå. Dock bara till den del som de inte tidigare dragits av vid den löpande beskattningen. Utgifter för reparation och underhåll utgör endast förbättringsutgifter om åtgärderna medfört att lägenheten är i ett bättre skick vid försäljningen än vid förvärvet.

Den som har en andel i ett öakta bostadsföretag har rätt till skattereduktion för ROT-arbeten. De ROT-arbeten som omfattas är sådana som en bostadsrättsinnehavare normalt svarar för och som utförs inne i bostaden. När det gäller fönster och dörrar i lägenheten ger endast arbeten på insidan av dessa rätt till skattereduktion.

Man har inte rätt till skattereduktion för

- reparation eller nybyggnad av balkong
- inglasning av befintliga balkonger
- stambyten av vatten-, avloppsledningar och motsvarande
- fasadrenoveringar.

Exempel: Redovisning av försäljning

Blankett K12, sidan 2

E. Beräkning vinst/förlust	
2.14 Ersättning minus utgifter för avyttring	+ 1 100 000
2.15 Summa verkligt omkostnadsbelopp ²	- 900 000
2.16 Återföring av uppskovsbelopp	+
2.17 Vinst (för beloppet till p. 2.19)	(+) = 200 000
2.18 Förlust. För beloppet till Inkomstdeklaration 1 ruta 83 ³ .	(-) =
2.19 Vinst i p. 2.17	= 200 000
2.20 Kvarstående sparad lättnadsutrymme till den del det hör till de sålda andelarna	- 2 877
2.21 Vinst. För beloppet till Inkomstdeklaration 1 ruta 64 ⁴ .	⁰⁸ = 197 123

¹ Ersättningar till arbetstagare som innehar kvalificerade andelar i företaget eller annat företag inom samma koncern ska inte tas med.
² Du får inte göra avdrag för den del av förbättringsutgiften som motsvaras av skattereduktion för ROT-arbete i vissa fall. Läs mer på www.skatteverket.se.
³ Om förlusten uppstått vid försäljning av aktier i ett bostadsaktiebolag för du istället över den till Inkomstdeklaration 1 ruta 81.
⁴ Om vinsten uppstått vid försäljning av aktier i ett bostadsaktiebolag för du istället över den till Inkomstdeklaration 1 ruta 54.

SKV 2112 14 02 10-10

www.skatteverket.se K12-2

En mer detaljerad lista över vad som ger eller inte ger rätt till skattereduktion för ROT-arbete finns på www.skatteverket.se.

Skattereduktion för ROT-arbeten som man erhållit fr.o.m. den 8 december 2008 ska minska omkostnadsbeloppet vid kapitalvinstberäkningen.

Lättnadsreglerna har som tidigare nämnts tagits bort. Reglerna får dock övergångsvis tillämpas även vid försäljning av andel i ett oäkta bostadsföretag. Om det kvarstår något sparad lättnadsutrymme har man rätt att under en övergångsperiod räkna av det från kapitalvinsten, se vidare under "Lättnadsreglerna" på sidan 14–15. Observera att sparad lättnadsutrymme endast får minska en kapitalvinst men inte öka en kapitalförlust.

Försäljningen redovisas på blankett K12. Vinsten efter det att eventuellt sparad lättnadsutrymme räknats av tas upp till 100 %. En kapitalförlust är avdragsgill till 70 % vid försäljning av andel i en oäkta bostadsrättsförening. Om bostadsföretaget är ett bostadsaktiebolag kan dock en eventuell förlust kvittas mot kapitalvinster på aktier och marknadsnoterade delägaraktier. Den del av förlusten som överstiger sådana vinster är avdragsgill till 70 %.

Uppskov

Vid försäljning av en andel i oäkta bostadsföretag medges inte uppskov. Det krävs att föreningen uppfyller villkoren för att vara ett privatbostadsföretag vid försäljningstidpunkten för att uppskov ska medges.

Du kan dock få uppskov med beskattningen när du säljer en andel i en förening som vid försäljningstidpunkten är ett privatbostadsföretag, även om föreningen var ett oäkta bostadsföretag vid ingången av året. I ett sådant fall ska beräkning av vinsten ske enligt reglerna om andel i oäkta bostadsföretag. Är övriga förutsättningar för uppskov uppfyllda kan uppskov medges.

Om du har rätt till och vill begära helt eller delvis uppskov med beskattning av vinsten, så för du inte över vinsten från p. 2.22 på blankett K12 till ruta 64 i inkomstdeklarationen. Du som uppfyller villkoren för slutligt uppskov tar upp vinsten på blankett K6 under avsnitt I p. 1. Om du begär ett preliminärt uppskov tar du i stället upp vinsten på blankett K6 under avsnitt D p. 1.

För en mer utförlig redogörelse bl.a. av hur man fyller i blanketterna K6 och K2, samt för definitioner hänvisas till broschyren "Försäljning av bostadsrätt" (SKV 321).

Beskattning av medlem i oäkta bostadsföretag – Juridisk person

Utdelning

Medlem i ett oäkta bostadsföretag är skattskyldig för all utdelning från föreningen som inkomst av näringsverksamhet under förutsättning att innehavet inte är näringsbetingat. En onoterad andel i ett aktiebolag eller i en ekonomisk förening anses vara näringsbetingad, om ägaren till andelen är ett aktiebolag eller en ekonomisk förening och andelen är en kapitaltillgång. Detta får till följd att utdelning från ett oäkta bostadsföretag som lämnas till aktiebolag och ekonomiska föreningar i normalfallet blir skattefri för mottagaren.

Uthyrning av lägenhet

Inkomst från s.k. andrahandsuthyrning ska tas upp. För avdrag för kostnader gäller vanliga regler för inkomstslaget näringsverksamhet.

Ränteutgifter

Avdrag för räntekostnader får göras enligt vanliga regler för inkomstslaget näringsverksamhet.

Försäljning av andel i oäkta bostadsföretag

Det är förhållandena vid årets ingång som avgör om försäljningen avser en andel i ett oäkta bostadsföretag eller en andel i ett privatbostadsföretag. Om föreningen är nybildad under året anses den inte vara ett privatbostadsföretag vid årets ingång.

En andel i ett oäkta bostadsföretag, som är en bostadsrättsförening, ska vid försäljning beskattas som en försäljning av en andel i en ekonomisk förening.

Från försäljningsinkomsten, som utgörs av ersättningen för andelen minskad med försäljningsomkostnader, får avdrag göras för omkostnadsbeloppet. Med omkostnadsbeloppet avses anskaffningsutgiften i form av erlagd insats, erlagd upplåtelseavgift och eventuell inträdesavgift. Om andelen har förvärvats av annan än bostadsföretaget, dvs. från tidigare delägare, så utgörs anskaffningsutgiften av lämnad ersättning för lägenheten med tillägg för mäklarutgifter. Till anskaffningsutgiften läggs kapitaltillskott, se sidan 17 under "Kapitaltillskott". Utgifter för förbättring av lägenheten kan också ingå i omkostnadsbeloppet. Detta under förutsättning att utgifterna inte tidigare har dragits av.

I normalfallet är kapitalvinster på näringsbetingade andelar skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. Detta får till följd att när ett aktiebolag eller en ekonomisk förening säljer en andel i ett oäkta bostadsföretag ska vare sig kapitalvinst tas upp eller kapitalförlust dras av.

Ett handelsbolag är inte skattskyldigt för inkomstskatt. Det är i stället delägarna som beskattas för sin del av handelsbolagets nettoinkomst. Kapitalvinst på en andel (aktie eller andel i ekonomisk förening) i ett oäkta bostadsföretag som ägs av ett handelsbolag ska dock inte beskattas om kapitalvinsten inte skulle ha beskattats om handelsbolagsdelägaren själv hade avyttrat andelen. Motsvarande kapitalförlust får inte heller dras av. Om ett handelsbolag avyttrar en andel i ett oäkta bostadsföretag ska alltså en handelsbolagsdelägare som är aktiebolag inte beskattas för sin del av kapitalvinsten.

Självförvaltning

Den ersättning i form av avdrag på årsavgiften som en medlem i en bostadsrättsförening får för att utföra enklare förvaltningsuppgifter på föreningens fastighet inom ett öppet system för självförvaltning är skattefri.

Enklare förvaltningsuppgifter är göromål som normalt kan utföras av alla medlemmar och som inte kräver speciell kompetens, exempelvis

- trappstädning
- trädgårdsskötsel
- enklare reparationer
- byte av glödlampor och annan förbrukningsmateriel
- tillsyn av källarutrymmen, vindar, garage och tvättstugor.

Som enklare förvaltningsuppgifter räknas inte större reparationer och underhåll, rörarbeten, elarbeten, fasadmålning, omläggning av tak, arbete med föreningens redovisning eller styrelsearbete.

Undantaget från skatteplikt gäller endast till den del avdraget på årsavgiften inte överstiger den egna lägenhetens andel av den totala utgiften för förvaltningsuppgiften. Ytterligare en förutsättning är att samtliga medlemmar som deltar i självförvaltningen får avdrag på årsavgiften med samma belopp.

Varje lägenhet motsvarar en andel. Vid beräkning av det skattefria utrymmet ska utgiften fördelas på samtliga lägenheter i fastigheten, oavsett om innehavarna deltar i självförvaltningen eller inte.

Avdraget på årsavgiften kan bestämmas med utgångspunkt från vad den entreprenör som anlätades före självförvaltningen debiterade eller från marknadspriset på orten.

Följande exempel illustrerar hur beräkningen av skattepliktig respektive skattefri del kan ske (exempel ur prop. 1996/97:119).

Exempel

I ett hus med tio lägenheter deltar fem i självförvaltning i form av trappstädning och trädgårdsskötsel. Den totala kostnaden för trappstädningen är 3 000 kr per månad. De fem medlemmarna tar över halva trappstädningen, vilket innebär att den inbesparade kostnaden är 1 500 kr per månad. När det gäller trädgårdsskötseln är den totala kostnaden 2 000 kr per månad. Detta arbete omhändertas i sin helhet av de fem medlemmarna. Den inbesparade kostnaden är således $(1\,500 + 2\,000 =) 3\,500$ kr per månad. De fem medlemmar som deltar i självförvaltningen får nedsättning på sin avgift med $(3\,500/5 =) 700$ kr per månad.

Det skattefria taket utgör dock den totala kostnaden dividerat med det totala antalet lägenheter, dvs. $(5\,000/10 =) 500$ kr.

De medlemmar som deltar i självförvaltningen får alltså skattefri nedsättning med 500 kr, och resterande 200 kr utgör en skattepliktig inkomst av tjänst.

På den del av avdraget på årsavgiften som är skattepliktig inkomst av tjänst ska föreningen

- betala arbetsgivaravgifter (se sidan 25 under avsnittet "Arbetsgivarredovisning")
- lämna kontrolluppgift (se sidan 27).

Om en medlem, vid sidan av de sysslor som omfattas av självförvaltningen, mot ersättning även gör andra arbeten för föreningens räkning, är denna ersättning skattepliktig inkomst av tjänst.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Från och med den 1 januari 2008 har fastighetsskatten avskaffats för småhus samt för bostadsdelen i flerbostadshus och ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För lokaldelen i flerbostadshus tas statlig fastighetsskatt ut.

Ägaren eller den som ska anses som ägare till en fastighet vid ingången av kalenderåret ska betala fastighetsavgift och fastighetsskatt för hela kalenderåret. En tomträttsinnehavare ska exempelvis anses som ägare till marken i det här sammanhanget och svarar därför för fastighetsskatten/fastighetsavgiften för både byggnad och mark.

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår kalenderåret 2010 till 6 387 kr per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 277 kr per bostadslägenhet dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsskatt tas ut med en viss procent på underlaget för fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för beskattningsåret ligger till grund för att fastställa underlag för fastighetsskatt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt beräknas för kalenderår. Någon jämkning på grund av att ett räkenskapsår är förkortat eller förlängt ska inte göras, se dock nedan under rubriken "Brutet räkenskapsår". Någon jämkning för att en fastighet förvärvas eller avyttras under kalenderåret ska inte heller ske.

En mer utförlig redogörelse av reglerna om fastighetsavgift och fastighetsskatt finns i broschyren "Fastighetsskatt och fastighetsavgift" (SKV 296).

Brutet räkenskapsår

Vid ett förlängt räkenskapsår som innefattar två ingångar av kalenderår tas fastighetsavgift/fastighetsskatt ut för båda dessa år. Olika underlag kan gälla för dessa kalenderår. Vid ett förkortat räkenskapsår som inte innefattar ingången av något kalenderår tas ingen fastighetsavgift/fastighetsskatt ut.

Delägare i samfällighetsförening med särskild taxeringsenhet

Om bostadsföretaget är delägare i en samfällighetsförening som äger en fastighet, men som inte själv beskattas för sina inkomster och utgifter, ska bostadsföretaget betala fastighetsskatt/fastighetsavgift för sin andel av denna fastighet. Värdet av andelen läggs till det förtryckta underlaget.

Nybyggda hus

Nybyggda småhus och nybyggda eller i vissa fall ombyggda flerbostadshus (bostadsdelen) är befriade från fastighetsavgift de första fem åren och får halvskatt de fem därpå följande åren. Den som sedan tidigare är haft rätt till denna lättnad vid nybyggnation fortsätter att erhålla lättnad resterande år även i det nya systemet med fastighetsavgift. Läs mer i broschyren "Fastighetsskatt och fastighetsavgift" (SKV 296).

Föreningens bokföringsskyldighet

Bostadsrättsföreningar är en form av ekonomiska föreningar som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrättsföreningar är bokföringsskyldiga enligt Bokföringslagen på samma sätt som andra ekonomiska föreningar. Det betyder att bostadsrättsföreningar är skyldiga att löpande bokföra alla *affärshändelser*, dvs. alla in- och utbetalningar, uppkomna fordringar eller skulder, samt egna tillskott till och uttag ur föreningen av pengar, varor eller annat.

Affärshändelserna ska bokföras så att de kan presenteras i både den ordning de har bokförts (så kallad *grundbokföring*) och i en systematisk ordning där man delar upp olika typer av affärshändelser för sig (så kallad *huvudbokföring*).

Kontanta in- och utbetalningar ska bokföras senast påföljande arbetsdag. Andra affärshändelser ska bokföras så snart det kan ske. Varje affärshändelse ska också motsvaras av en *verifikation*. Verifikationen ska ge följande information om affärshändelsen:

- datum när verifikationen sammanställdes
- datum för affärshändelsen
- vad affärshändelsen avser
- affärshändelsens belopp
- vilken motpart affärshändelsen berör.

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att upprätta en *årsredovisning*. Detta innebär att de ska upprätta resultat- och balansräkning med noter och förvaltningsberättelse. Kopior av handlingarna ska hållas tillgängliga för alla som är intresserade senast en månad efter det att föreningsstämman fastställt balansräkningen och resultaträkningen. En finansieringsanalys ska ingå i årsredovisningen om föreningen uppfyllt minst två av följande krav:

- Antalet anställda har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren i medeltal uppgått till mer än 50.
- Värdet av företagens tillgångar har enligt balansräkningen under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 25 miljoner kr.
- Nettoomsättningen enligt resultaträkningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50 miljoner kr.

Årsredovisningen ska i detta senare fall sändas in till Bolagsverket. För dessa föreningar gäller även att de ska utse en auktoriserad eller godkänd revisor som avlagt revisorsexamen.

Bolagsverket kan förelägga om att bestyrkta kopior av årsredovisningshandlingarna ges in dit.

Föreningens räkenskapsår

Räkenskapsåret för en bostadsrättsförening ska normalt sett omfatta 12 månader. Föreningens räkenskapsår måste dock inte följa kalenderåret, utan den kan i stället ha ett s.k. *brutet räkenskapsår*. Ett brutet räkenskapsår för en bostadsrättsförening får bara följa något av följande tre alternativ; 1/5–30/4, 1/7–30/6 eller 1/9–31/8.

Föreningens räkenskapsår ska framgå av föreningens stadgar.

Föreningens första räkenskapsår börjar löpa redan den dag då föreningen registreras hos Bolagsverket – även om föreningens ekonomiska verksamhet skulle komma igång först senare. Föreningens första räkenskapsår får därför omfatta kortare tid än 12 månader *eller* utsträckas till att omfatta max 18 månader. På det sättet kan man "jämka" föreningens första räkenskapsår så att det slutar på ett "tillåtet" bokslutsdatum. Det samma gäller när föreningens räkenskapsår läggs om (framgår nedan). Det är också tillåtet att korta av räkenskapsåret när föreningens bokföringsskyldighet upphör.

Omläggning av räkenskapsår

Det finns också vissa möjligheter att byta bokslutsdatum även efter det att föreningen börjat driva sin verksamhet. Beslut om ändringen måste då först tas av föreningsstämman. Om föreningen vill byta till brutet räkenskapsår krävs ett tillstånd av Skatteverket. Däremot kan man byta från brutet räkenskapsår till ett räkenskapsår som följer kalenderåret utan särskilt beslut från Skatteverket.

Omläggningen måste i båda fallen anmälas till Bolagsverket för att det nya räkenskapsåret ska börja gälla.

Registrering hos Skatteverket

Arbetsgivaravgifter, mervärdesskatt och F-skattsedel

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att hos Skatteverket anmäla sig som arbetsgivare om de betalar ut ersättningar för arbete i en sådan omfattning att de är skyldiga att

- göra skattevdrag
- betala arbetsgivaravgift/särskild löneskatt.

Bostadsrättsföreningen anmäler sig som arbetsgivare och anmäler skattskyldighet till mervärdesskatt genom att fylla i relevanta avsnitt av blanketten ”Skatte- och avgiftsanmälan” (SKV 4620). På den kan föreningen

också vid behov ansöka om F-skattsedel. (Det blir aktuellt om föreningen utför ett arbete eller en tjänst åt någon annan.)

Information finns i broschyren ”Företagsregistrering – Ny-, ändrings- och avregistrering hos Skatteverket” (SKV 418). Mer information om F-skattsedel finns på sidan 25 i denna broschyr.

När föreningen blivit registrerad får den automatiskt skattedeclarationer, inbetalningskort och information om hur man redovisar och betalar till föreningens skattekonto. En bra hjälp kan vara ”Skattedeclarationsbroschyren” (SKV 409).

Betalning av preliminär skatt

Preliminär skatt (F-skatt) ska betalas med belopp som så nära som möjligt motsvarar den slutliga skatten enligt den årliga taxeringen året efter inkomståret. De skatter som fastställs vid den årliga taxeringen är de som redovisas på sidan ett på inkomstdeklarationen, t.ex. inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift och särskild löneskatt på pensionsmedel. Om moms redovisas i inkomstdeklarationen ingår även sådan skatt i F-skatten.

Den preliminära skatten ska betalas av bostadsrättsföreningen själv efter särskild debitering. Skatten framgår av den skattsedel som Skatteverket skickar ut i januari varje år och ska betalas med lika stora belopp varje månad under tiden februari till januari

året därpå. F-skatten beräknas antingen enligt en schablonmetod eller med ledning av uppgifter i en preliminär självdeklaration. Beräkning enligt schablonmetoden görs med utgångspunkt från den slutliga skatten vid den senaste taxeringen.

Om förhållandena ändras, t.ex. om nettointäkten blir högre eller lägre än tidigare beräknat eller om underlaget för statlig fastighetsskatt eller kommunal fastighetsavgift höjs, bör föreningen lämna en preliminär självdeklaration (SKV 4314) för att undvika att betala för låg eller för hög preliminärskatt. Blanketten finns på www.skatteverket.se eller går att beställa via service-telefonen 020-567 000, direktval 6802.

Mervärdesskatt

En bostadsrättsförening ska inte ta ut utgående moms på bostadsrättsavgifterna. Föreningen har inte heller rätt till avdrag för ingående moms på kostnader som föreningen betalar.

Överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätt och hyresrätt har undantagits från momsplikt. Undantaget omfattar även föreningens eventuella tillhandahållande av gas, vatten, elektricitet, värme och nätutrustning för mottagning av radio- och televisionssändningar om det ingår i nyttjanderätten.

I vissa fall ska en bostadsrättsförening redovisa moms. Det gäller t.ex.

- om föreningen ansöker om s.k. frivillig skattskyldighet vid uthyrning av verksamhetslokaler
- vid uttagsbeskattning
- vid parkeringsverksamhet.

Frivillig skattskyldighet

Uthyrning och annan upplåtelse av fastighet undantas normalt från skatteplikt. Fastighetsägare kan dock ansöka om s.k. frivillig skattskyldighet för uthyrning av verksamhetslokal. Genom den frivilliga skattskyldigheten kan det bli möjligt för en hyresgäst som är momsregistrerad att göra avdrag för ingående moms på fastighetskostnader.

Uthyrare som förklarats frivilligt skattskyldig ska redovisa utgående moms på hyran för sådan fastighet eller fastighetsdel som omfattas av skattskyldigheten. Avdrag får göras för ingående moms som hänför sig till denna skattepliktiga uthyrning. Den moms som debiteras på hyran får hyresgästen göra avdrag för som ingående moms enligt allmänna regler.

Den som önskar bli frivilligt skattskyldig för uthyrning av fastighet ska ansöka om registrering hos Skatteverket. Sådan ansökan ska göras på blankett SKV 5704. Ansökan om skattskyldighet ska göras för varje lokal för sig. Det är således inte nödvändigt att ansöka om skattskyldighet för alla verksamhetslokaler i en fastighet.

Frivillig skattskyldighet vid överlåtelse

Den frivilliga skattskyldigheten följer med fastigheten vid en överlåtelse. Det innebär att den nya fastighetsägaren övertar skattskyldigheten utan att behöva ansöka om det och betraktas som skattskyldig fr.o.m. tillträdesdagen. Om den nya fastighetsägaren inte vill överta den frivilliga skattskyldigheten måste den gamla och den nya fastighetsägaren på blankett SKV 5724 gemensamt ansöka om att den frivilliga skattskyldigheten ska upphöra. En sådan ansökan ska göras senast dagen före tillträdet.

För utförligare information hänvisas till broschyren "Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler" (SKV 563).

Uttagsbeskattning

Att ta en vara eller tjänst i anspråk genom uttag är också en momspliktig omsättning. Uttagsbeskattning ska bland annat ske när en bostadsrättsförening, med egen anställd personal utför vissa tjänster och skötsel på fastighet eller en fastighetsdel som inte är föremål för momsplikt. De tjänster som ska uttagsbeskattas är byggnads- och anläggningsarbeten, reparationer, lokalstädning, fönsterputsning, renhållning och annan fastighetsskötsel. Uttagsbeskattning sker om lönekostnaderna för arbeten på en fastighet eller fastighetsdel som inte är föremål för momsplikt överstiger 300 000 kr per beskattningsår, inklusive socialavgifter. En bostadsrättsförening som inte är frivilligt skattskyldig till moms och som håller sig med en anställd fastighetsskötare kan på detta sätt komma att uttagsbeskattas.

För vidare information om hur beskattningsunderlag vid uttagsbeskattning beräknas, se "Momsbroshyren" (SKV 552).

Parkeringsverksamhet

Om en bostadsrättsförening hyr ut parkeringsplatser till bostadsrättsinnehavarna är uthyrningen inte momspliktig för föreningen. Uthyrning till utomstående är momspliktig.

Uthyrning av platser och lokaler (garage) anpassade för parkering är momspliktig om den sker till någon (parkeringsföretag) som i sin tur hyr ut parkeringsplatserna i en yrkesmässig verksamhet.

Arbetsgivarredovisning

Det finns olika slag av skattsedlar, F-skattsedel eller A-skattsedel. Den som inte har F-skatt har automatiskt A-skatt. Skattsedeln bestämmer vem, uppdragsgivaren eller uppdragstagaren, som är ansvarig för betalning av preliminär skatt och socialavgifter på ersättning för utfört arbete.

För en privatperson eller enskild näringsidkare som har A-skattsedel ska uppdragsgivaren normalt göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter. Om en juridisk person har A-skattsedel ska uppdragsgivaren endast göra skatteavdrag med 30 %. Arbetsgivaravgifter eller särskild löneskatt kan aldrig bli aktuellt att betala på ersättning till juridiska personer.

En person som både bedriver näringsverksamhet och samtidigt har anställning kan också ansöka om att få en F-skattsedel med villkor – en så kallad FA-skattsedel. En person med FA-skattsedel kan alltså använda F-skattsedeln i sin näringsverksamhet och A-skattsedeln i anställningen.

När får en skattsedel effekt?

Uppdragsgivaren (föreningen) är skyldig att ta reda på vilken form av skattsedel som uppdragstagaren har. Om uppdragstagaren uppger att han har A-skattsedel så gäller den. Då ska föreningen göra skatteavdrag och betala arbetsgivaravgifter. För juridiska personer med A-skattsedel ska uppdragsgivaren endast göra skatteavdrag.

En F-skattsedel kan antingen visas upp eller så kan uppdragstagaren ange på anbudshandling eller faktura att han har F-skatt. Det kan ske antingen när ersättningsbeloppet bestäms eller när ersättningen betalas ut. I båda fallen gäller F-skattsedeln, vilket innebär att uppdragstagaren själv betalar preliminär skatt och sina sociala avgifter.

Om uppdragstagaren har FA-skattsedel och vill att F-skatt ska gälla måste han *skriftligen* åberopa F-delen av sin skattsedel.

När ska bostadsrättsföreningar göra skatteavdrag?

I de fall föreningen betalar ut kontant ersättning för arbete till en privatperson med A-skattsedel ska föreningen göra skatteavdrag på utbetalningen. Även på *styrelsearvode* ska föreningen dra skatt. Skatteavdrag ska i dessa fall i regel göras med 30 % av ersättningen. Om ersättningen från föreningen inte uppgår till 1 000 kr under inkomståret behöver skatteavdrag inte göras.

När ska bostadsrättsföreningar betala arbetsgivaravgifter?

Den som betalar ut ersättning till en privatperson eller enskild näringsidkare för arbete i Sverige ska betala arbetsgivaravgifter på beloppet om inte mottagaren har F-skattsedel. Det spelar ingen roll om den som mottar ersättningen är formellt anställd av utbetalaren eller inte. Med ersättning för arbete avses kontant lön och andra skattepliktiga förmåner. Även på styrelsearvode och liknande ersättningar ska föreningen betala arbetsgivaravgifter om den sammanlagda ersättningen till en person uppgår till minst 1 000 kr under inkomståret. Särskilda regler gäller om mottagaren är 65 år eller äldre vid årets ingång. Se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

Hur beräknas arbetsgivaravgifterna?

Procentsatsen för arbetsgivaravgifterna fastställs varje år och förtrycks på skattedeklarationen.

Aktuella procentsatser hittar du på www.skatteverket.se.

Särskilda regler gäller om mottagaren inte fyllt 26 år vid årets ingång. Verksamhet som bedrivs i stödområde A får, med vissa undantag, dra av upp till 10 % på avgiftsunderlaget. Se broschyren "Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter" (SKV 401).

När ska arbetsgivaravgifter och avdragen skatt redovisas och betalas?

Redovisning för utbetalda löner och andra förmåner ska normalt vara Skatteverket tillhanda senast den 12 i månaden efter att ersättningen betalats ut till uppdragstagaren. Den som är registrerad som arbetsgivare får normalt ut en skattedeklaration varje månad. Av denna framgår vilken dag redovisningen ska vara inne (ruta 01) och för vilken månad föreningen deklarerar arbetsgivaravgifter och avdragen skatt. Samma dag som redovisningen ska vara inne ska föreningens inbetalningar av avdragen skatt och arbetsgivaravgifter finnas på föreningens skattekonto.

När skattedeklarationen är ifylld och undertecknad av behörig firmatecknare ska den skickas in till den adress som står på baksidan. Om skattedeklarationen kommit bort för en viss månad ska föreningen vända

sig till Skatteverket för att få en ny blankett. Skattedeclarationer går att beställa via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6805 eller via www.skatteverket.se. Föreningen kan *inte* använda en annan månads skattedeclaration, eftersom skattedeclarationen skannas in automatiskt.

Det är viktigt att den som är skyldig att redovisa ser till att sända redovisningen i god tid för att undvika förseningsavgift.

För utförligare upplysningar om redovisningen i skattedeclaration och om betalningar, se ”Skattedeclarationsbroschyren” (SKV 409).

Säsongregistrering

En förening som inte betalar ut annat än till exempel styrelsearvode en eller två gånger om året kan ansöka om att bli registrerad som *säsongarbetsgivare*. Då behöver föreningen inte fylla i fler skattedeclarationer än nödvändigt och undviker därmed onödigt arbete och onödiga risker för till exempel försening av post.

Om föreningen redovisar moms varje månad kan den inte samtidigt vara registrerad som säsongarbetsgivare.

En säsongarbetsgivare får endast ut två skattedeclarationer per år. På dessa anges endast deklara-tionsår i förväg. Säsongarbetsgivaren använder någon av dessa skattedeclarationer för att redovisa när en ersättning väl har betalats ut. Redovisningen ska då som vanligt ske senast den 12 i månaden efter att löneutbetalningen skett.

För en utförligare redogörelse av reglerna om skatt-sedlars rättsverkningar, skatteavdrag och arbetsgi-varavgifter, se broschyren ”Skatteavdrag och arbets-givaravgifter” (SKV 401).

Kontrolluppgifter

För att kunna lämna riktiga kontrolluppgifter är det viktigt att föreningen bevarar alla uppgifter om medlemmarnas anskaffningsutgifter, kapitaltillskott osv.

Du kan välja mellan att skicka kontrolluppgifterna på fil via Skatteverkets filöverföringstjänst på Internet eller lägga dem på en cd eller diskett som skickas till Skatteverkets inläsningscentral. Du kan läsa mer om filöverföring på www.skatteverket.se/E-tjanster/Filoverforing. Du kan också lämna uppgifterna på kontrolluppgiftsblankett. Kontrolluppgifterna ska lämnas till Skatteverket senast den 31 januari året efter det år som uppgiften avser.

Ersättning för utfört arbete


Den som betalat ut ersättning för arbete under året ska lämna kontrolluppgift, om ersättningen är skattepliktig inkomst av tjänst. Kontrolluppgift ska också lämnas om ersättningen utgör inkomst av näringsverksamhet och mottagaren inte har F-skattsedel. Sådana kontrolluppgifter ska lämnas oavsett om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag eller inte.

Kontrolluppgiften lämnas på blankett KU10 (SKV 2300). Mer information finns i broschyren "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304).

Utdelning

Ett oäkta bostadsföretag ska lämna kontrolluppgift för medlemmar om de är fysiska personer eller dödsbon. I kontrolluppgiften anges utdelning under året. Med utdelning avses både utdelning i form av kontanter och delägarnas bostadsförmån, se sidan 14 under "Utdelning – bostadsförmån". Observera att hela utdelningsbeloppet ska anges, även om utdelningen kan vara delvis skattefri p.g.a. de s.k. lätttnadsreglerna.

Kontrolluppgift ska lämnas på blankett KU31 (SKV 2322), se exempel ovan. Mer information om KU31 finns i broschyren "Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m." (SKV 373). Broschyren finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.

 Skatteverket		KU31 Inkomstår 2010	
Upplysningar finns i broschyren "Kontrolluppgifter - ränta, utdelning m.m." SKV 373. Broschyren finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se . Belopp anges i hela kronor.		Kontrolluppgift Utdelning m.m. på delägarätter	
Uppgiftslämnarens namn och adress Brf Tornet Lillvägen 3 123 45 Småstad		Den skattskyldiges namn och adress Berit Ek Lillvägen 3 123 45 Småstad	
Uppgiftslämnarens person-/organisationsnummer XXXXXX-XXXX		Den skattskyldiges person-/organisationsnummer XXXXXX-XXXX	
Avdragen skatt 01		570 Specifikationsnummer	
Avdragen utländsk skatt 02		40 Rättsledatum om rättad uppgift sänds in	
Utbetalad utdelning m.m. 574 19 000		61 Delägare m.fl. i fåmansföretag	
Annan inkomst 504		76 Landskod	
ISIN-nummer 572		77 Födelseort om utländskt skatteregistreringsnummer saknas	
Depånnummer 523		78 Landskod	
Andel av depån 524		Namn på aktien/andelen/ (delägarätten) Brf Tornet	
571		Fälten nedan fylls endast i för begränsat skattskyldiga	
Utländskt skatteregistreringsnummer		76 Landskod	
01		77 Födelseort om utländskt skatteregistreringsnummer saknas	
76 Landskod		78 Landskod	
Webbpslats www.skatteverket.se		Servicetelefon 020-567 000	
Personlig service Skatteupplysningen 0771-567 567		SKV 2322 19 01 W 10-04	

Exempel

Berit Ek äger en andel i ett oäkta bostadsföretag. Hon har under 2010 fått utdelning med 19 000 kr (se exempel på sidan 14). Kontrolluppgiften som det oäkta bostadsföretaget ska upprätta för Berits räkning kan se ut som exemplet ovan.

Överlåtelse av bostadsrätt

Privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag ska lämna kontrolluppgift om medlems överlåtelse (bl.a. försäljning och gåva) av privatbostadsrätt eller andel i oäkta bostadsföretag. Uppgifterna ska lämnas på KU55 och är i allt väsentligt samma för privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag. Det anges särskilt där uppgiftslämnandet skiljer sig.

Kontrolluppgiften ska lämnas för fysiska (privat) personer och dödsbon. Den ska lämnas både till Skatteverket och till överlåtaren. För överlåtaren ligger uppgifterna till grund för att deklarerat resultatet av överlåtelsen på blankett K6 (privatbostadsrätt) eller K12 (andel i oäkta bostadsföretag). Skatteverket redovisar vissa uppgifter i kontrolluppgiften på överlåtarens specifikation till inkomstdeklaration.

① Uppgiftslämnarens namn, adress och organisationsnummer

Uppgiftslämnare är privatbostadsföretaget eller det oäkta bostadsföretaget. Fyll i fullständigt namn, adress och organisationsnummer. Aktiebolag kan förkortas AB och ekonomisk förening EF.

② Överlåtarens namn, adress och personnummer

Överlåtare är den som t.ex. har sålt eller givit bort bostadsrätten eller andelen. Ange överlåtarens senaste kända adress. För fysisk person anges personnummer och för dödsbo dödsbonummer.

③ Rättelsedatum

En felaktig kontrolluppgift rättas genom en ny kontrolluppgift. Den ska vara ifylld med samtliga uppgifter, då den ersätter tidigare lämnad kontrolluppgift. Om den rättade kontrolluppgiften skickas in senast den 1 mars 2011 kommer de rätta uppgifterna med i överlåtarens inkomstdeklaration. Om den rättade kontrolluppgiften skickas efter att överlåtaren har lämnat sin deklaration till Skatteverket kan, beroende på den rättade uppgiften, överlåtaren behöva rätta sin inkomstdeklaration.

④ Specifikationsnummer

Specifikationsnummer ska bara anges om fler än en kontrolluppgift lämnas för en och samma person. Det kan t.ex. förekomma om personen har sålt flera bostadsrätter eller andelar under ett och samma år. Lämpligen numreras kontrolluppgifterna 1,2 o.s.v.

⑤ Bostadsrättens/lägenhetens beteckning

Här anges den överlåtna bostadsrätten/lägenhetens beteckning.

⑥ Oäkta bostadsföretag

Om det är en andel i ett oäkta bostadsföretag som har överlåtits ska detta anges genom ett kryss i ruta 638.

⑦ Uppgifter om överlåtelsen

Tidpunkten för överlåtelsen framgår av överlåtelseavtalet (dagen för undertecknandet av överlåtelsehandling). Om överlåtelsen är undertecknad den 1 november men tillträdet är först den 1 januari ska den 1 november anges som överlåtelse-tidpunkt.

Med överlåtten andel avses den andel av hela bostadsrätten som har överlåtits. Om t.ex. en person som äger 100 procent av en bostadsrätt säljer halva bostadsrätten, ska 50 procent anges i ruta 632 "Överlåtten andel". Dessutom ska ett kryss sättas i ruta 637, eftersom överlåtelsen inte omfattar hela bostadsrätten. Om det i stället är en person som äger hälften av en bostadsrätt som säljer sin andel, ska 50 procent anges i ruta 632. Om den andre ägaren inte har sålt sin del (50 procent) ska ruta 637 markeras. Har den andre ägaren också sålt sin andel ska ruta 637 inte markeras.

Om överlåtelse skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande ska detta anges genom ett kryss i ruta 633. Då ska överlåtaren inte beskattas och övertagaren träder in i överlåtarens skattemässiga situation.

⑧ Överlåtelse genom köp, byte eller liknande

När överlåtelse skett genom köp, byte eller liknande ska ett antal uppgifter som ligger till grund för överlåtarens kapitalvinstberäkning lämnas.

Överlåtelsepris

Har överlåtelsen skett genom försäljning anges överlåtelsepriset. Det är bruttobeloppet utan avdrag för eventuella utgifter i samband med försäljningen. Är det ett byte ska marknadsvärdet på den tillbytta tillgången anges som överlåtelsepris. Har vid bytet överlåtaren även betalat pengar ska detta minska överlåtelsepriset och har pengar erhållits ska detta öka överlåtelsepriset.

Inre reparationsfond

Den som övertar bostadsrätten övertar också överlåtarens andel av inestående medel på inre reparationsfond. För att överlåtaren ska kunna räkna av övertagen reparationsfond vid kapitalvinstberäkningen ska det anges i kontrolluppgiften vid ruta 635.

Kapitaltillskott

Kapitaltillskott som har varit avsedda för amortering av lån eller för finansiering av ny-, till- eller ombyggnad ska redovisas i ruta 636. Det kan t.ex. vara förhöjda insatser eller andra tillskott i avsikt att minska föreningens skulder. Om bostadsrätten har förvärvats genom upplåtelse från föreningen ska den fastställda insatsen (grundavgiften) inte redovisas här utan i ruta 643, läs mer under "Uppgifter om överlåtarens förvärv".

Tilläggsköpeskilling

Tilläggsköpeskilling är ersättning för överlåtelse utöver den som tidigare betalats ut. Denna tillkommande ersättning ska beskattas hos överlåtaren det taxeringsår beloppet blir känt.

Utskiftade belopp i samband med föreningens upplösning ska inte beskattas som tilläggsköpeskilling utan som utdelning.

9 Uppgifter om överlåtarens förvärv

Uppgiftslämnandet gäller också vissa uppgifter för förvärv av den överlåtna bostadsrätten.

Tidpunkten för förvärvet

I ruta 640 anges vid vilken tidpunkt som den överlåtna bostadsrätten förvärvades. Om förvärvet har skett stegvis vid flera tillfällen (t.ex. genom köp mellan makar) är det datumet för första förvärvstillfället som ska anges på kontrolluppgiften.

Förvärvad andel

Har andelar förvärvats vid flera tidpunkter ska den vid överlåtelsestillfället totala andelen anges i ruta 641. Har 25 procent förvärvats vid ett tillfälle och 50 procent vid ett annat anges 75 procent.

Arv, gåva, bodelning eller liknande

Om den överlåtna bostadsrätten har förvärvats genom arv, gåva, bodelning eller liknande ska detta markeras med ett kryss i ruta 642. I ruta 640 anges då vid vilken tidpunkt den tidigare ägaren förvärvat bostadsrätten. Om den sålda bostadsrätten är förvärvad t.ex. genom gåva anges i ruta 640 tidpunkten för gåvogivarens förvärv (och inte tidpunkten för gåvan).

Förvärvspris (bruttobelopp)

Har den avyttrade bostadsrätten förvärvats genom köp ska priset enligt avtal anges i ruta 643. Det är bruttobeloppet som ska anges, d.v.s. man ska inte göra avdrag för olika utgifter i samband med köpet. Om bostadsrätten har förvärvats genom upplåtelse från föreningen är förvärvspriset den i upplåtelseavtalet fastställda insatsen (grundavgift) med tillägg för eventuella upplåtelse- och överlåtelseavgifter.

Har den överlåtna bostadsrätten förvärvats genom byte är förvärvspriset marknadsvärdet på den bortbytta tillgången. Har vid bytet även pengar betalats ska detta ingå i förvärvspriset och har pengar erhållits vid förvärvet ska detta reducera förvärvspriset.

		KU55 Inkomstår 2010	
Upplysningar finns i broschyren "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar", SKV 378. Belopp anges i hela kronor.		Kontrolluppgift Överlåtelse av bostadsrätt	
Uppgiftslämnarens namn och adress BRF AHe ① A-vägen 11 111 11 A-stad		Överlåtarens namn och adress Anton Antonsson ② B-vägen 22 222 22 B-stad	
Uppgiftslämnarens person-/organisationsnummer XXXXXX-XXXX ①		Överlåtarens person-/organisationsnummer XXXXXX-XXXX ②	
Bostadsrätts/lägenhetens beteckning 630 1:11 ⑤		Bostadsföretaget är ett öåkta bostadsföretag (inte privatbostadsföretag) ⑥ 638	
Uppgifter om överlåtelsen		Uppgifter om överlåtarens förvärv ⑨	
Tidpunkt för överlåtelsen 631 2010-01-21 ⑦		Tidpunkt för förvärvet 640 1997-06-21	
Överlättn andel 632 50		Förvärvad andel 641 50	
Endast del av bostadsrätten överlättn 637 <input type="checkbox"/>		Tidpunkt för förvärvet tidigare lagd till följd av förvärv genom arv, gåva, bodelning eller liknande 642 <input type="checkbox"/>	
Överlåtelsen har skett genom arv, gåva, bodelning eller liknande 633 <input type="checkbox"/>		Förvärvspris (bruttobelopp) 643 250 000	
8 Om överlåtelsen skett genom köp, byte eller liknande lämnas även nedanstående uppgifter		Bostadsrätts andel av inestående medel på inre reparationsfond vid förvärvet 644	
Överlåtelsepris (bruttobelopp) 634 700 000		Bostadsrätts andel av föreningens behållna för-mögenhet den 1 januari 1974 645	
Bostadsrätts andel av inestående medel på inre reparationsfond vid överlåtelsen 635			
Kapitaltillskott för amortering av lån eller finansiering av för-bättringsarbeten på fastigheten 636 100 000			
Tilläggsköpeskilling 639			
Fälten nedan fylls endast i för begränsat skattskyldiga Utländskt skatteregistreringsnummer 76 Landskod ⑩			

Inre reparationsfond

Bostadsrätts andel av inestående medel på inre reparationsfond vid förvärvet ska tas upp som en intäktspost vid överlåtarens kapitalvinstberäkning. Uppgiften ska lämnas i ruta 644.

Andel i förmögenheten

Vid kapitalvinstberäkningen får anskaffningsutgiften beräknas som 150 procent av bostadsrätts andel den 1 januari 1974. Om överlåtaren har anskaffat privatbostadsrätten senast under 1973 ska uppgift lämnas i ruta 645 om överlåtarens andel av privatbostadsföretagets förmögenhet den 1 januari 1974. Uppgiften ska inte lämnas av öåkta bostadsföretag.

10 Begränsat skattskyldiga

Den som inte är bosatt, stadigvarande vistas eller har väsentlig anknytning till Sverige är begränsat skattskyldig. Den som är begränsat skattskyldig ska bara beskattas för vissa inkomster, t.ex. för kapitalvinst på privatbostadsrätt. I ruta 76 anges överlåtarens utländska skatteregistreringsnummer och det utländska skatteregistreringsnumrets landskod. Läs mer i broschyren "Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m." (SKV 373).

Inlämning av kontrolluppgifter

Skatteverket har utarbetat ett registreringsprogram för kontrolluppgifter (SKV 261). Programmet är gratis och årsbundet, vilket innebär att det endast kan användas för det aktuella året. När det gäller bostadsföretag kan programmet användas för att bl.a. lämna följande kontrolluppgifter:

- Lön m.m. – KU10 (SKV 2300)
- Utdelning och innehav av delägarätter – KU31 (SKV 2322)
- Överlåtelse av bostadsrätt – KU55 (SKV 2324)

Programmet kan laddas ner från www.skatteverket.se. Programmet kan även beställas via servicetelefonen 020-567 000, direktval 6807 eller via skattekontoret.

Det går även att redovisa kontrolluppgifter på andra elektroniska sätt, se broschyren "Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning" (SKV 260).

Diskett, cd m.m. ska skickas till Skatteverkets inläsningscentral. Inga brev eller meddelanden ska skickas med. Sådant ska i stället skickas till föreningens skattekontor.

Adressen till Skatteverkets inläsningscentral är:

Skatteverkets inläsningscentral
Enhet 4300
839 86 Östersund

Kontrolluppgifter på papper finns på skattekontoret och kan också laddas ner från www.skatteverket.se. Där kan du även ladda ner broschyrerna "Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning" (SKV 260), "Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m." (SKV 304) och "Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m. (SKV 373). På sista sidan kan du se vilka broschyrer som du kan beställa via Skatteverkets servicetelefon.

Viktigt! När kontrolluppgifter lämnas in på kontrolluppgiftsblanketter (pappersblanketter), måste alltid ett sammandrag bifogas, blankett SKV 2304. Detta gäller också när rättelser lämnas in.

Rättelse av tidigare inlämnad kontrolluppgift

Rättelse av felaktiga uppgifter kan göras antingen elektroniskt eller på kontrolluppgiftsblankett.

På en rättelseuppgift ska alla uppgifter för en person tas med, även sådana uppgifter som inte berörs av rättelsen.

För att Skatteverket ska kunna identifiera och rätta en kontrolluppgift måste följande uppgifter alltid finnas:

- Person-/organisationsnummer (om uppgifter fanns med i tidigare kontrolluppgift och i så fall med samma siffra).
- Specifikationsnummer (om uppgift fanns med i tidigare kontrolluppgift och i så fall med samma siffra).
- *Rättsedatum om det gäller en rättelse av en tidigare lämnad kontrolluppgift.* I övriga fall, t.ex. om ytterligare kontrolluppgifter ska lämnas i efterhand, betraktas de som nya och ska lämnas utan rättelsedatum.

Det går endast att registrera en uppgift på varje rad. Om föreningen måste ange flera summor eller datum, ska ett fristående brev med förklaring skickas in till föreningens skattekontor.

Lämna skattedeklaration via Internet

Skattedeklaration för moms, arbetsgivaravgifter och avdragen skatt kan numera även lämnas via Internet. Möjlighet finns också att få åtkomst till skattekontot via Internet. För att kunna skicka in skattedeklarationen via Internet krävs

- att föreningen anmäler behörig företrädare till Skatteverket
- att den behörige företrädaren skaffar en e-legitimation.

På www.skatteverket.se, under E-tjänster, finns information om skattedeklaration via Internet. Där kan man bl.a. läsa om hur man skaffar e-legitimation samt hur man anmäler behörig företrädare (blanketten Anmälan Elektroniska tjänster – Skattedeklaration).

Skatteverket ska meddelas om en företrädare inte längre är behörig att teckna föreningen.

En bostadsrättsförening kan inte lämna skattedeklaration via Internet om

- föreningen har s.k. säsongsregistrering och bara lämnar skattedeklaration någon gång per år
- föreningen tecknas av flera personer gemensamt.

Ombud

Ett ombud kan efter ansökan få rätt att lämna skattedeklaration elektroniskt för föreningens räkning. Läs mer på www.skatteverket.se, sökväg E-tjänster/Skattedeklaration.

Fastighetstaxering

Vid fastighetstaxering indelas fastigheter i taxeringsenheter med olika beteckningar som t.ex. småhusenhet, hyreshusenhet, lantbruksenhet och industri-enhet. Taxeringsvärde beräknas för var och en av de olika enheterna.

Som småhusenhet betecknas byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till sådan byggnad kan höra olika komplementhus som garage, förråd och annan mindre byggnad samt den mark som upptas av byggnaden och området i anslutning till denna byggnad.

Som hyreshusenhet betecknas byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande samt den mark som upptas av byggnaden och området i anslutning till denna byggnad.

Fastighetstaxeringssystemet består av tre olika delar: allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering. Allmän respektive förenklad fastighetstaxering sker vart tredje år.

Normalt taxeras fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar som hyreshusenheter. När byggnaderna består av småhus ska dock taxering ske som småhusenheter. Det gäller även för de fall småhusen består av radhuslängor på samma fastighet. Om föreningens byggnader utgörs av både hyreshus och småhus kommer föreningens egendom att bli föremål för allmän eller förenklad fastighetstaxering olika år.

För ytterligare information, se broschyrerna: "Fastighetstaxering Småhus 2009–2011" (SKV 389), "Förenklad fastighetstaxering Hyreshus" (SKV 384) eller gå in på www.skatteverket.se under rubriken *Fastighetstaxering*.

Aktuella broschyrer

Skatteverkets servicetelefon: Ring 020-567 000. Vänta på svar.
Slå sedan direktvalet för det du vill beställa.

Försäljning av bostadsrätt (SKV 321), *direktval 7407*.

Försäljning av småhus och ägarlägenhet (SKV 379),
direktval 7401.

Försäljning av näringsfastighet (SKV 313)*

Fastighetsskatt och fastighetsavgift (SKV 296),
direktval 7501.

Fastighetstaxering Småhus 2009–2011 (SKV 389),
direktval 7502.

Förenklad fastighetstaxering Hyreshus (SKV 384).

Kontrolluppgifter – teknisk beskrivning (SKV 260).*

Kontrolluppgifter – lön, förmåner m.m. (SKV 304),
direktval 7612.

Kontrolluppgifter – ränta, utdelning m.m. (SKV 373).*

Skatteregler för samfälligheter (SKV 293).*

Skatteregler för privatpersoner (SKV 330),
direktval 7103.

Skatteregler för enskilda näringsidkare (SKV 295),
direktval 7603.

Skatteregler för aktie- och handelsbolag (SKV 294),
direktval 7616.

Skatteavdrag och arbetsgivaravgifter (SKV 401),
direktval 7606.

Skattedeklarationsbroshyren (SKV 409),
direktval 7702.

Företagsregistrering – Ny-, ändrings- och avregistre-
ring hos Skatteverket (SKV 418), *direktval 7605*.

Momsbroshyren (SKV 552), *direktval 7607*.

Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av
lokaler (SKV 563), *direktval 7611*.

*Finns bara som pdf-fil på www.skatteverket.se.

Självbetjäning dygnet runt:

Webbplats: www.skatteverket.se

Servicetelefon: 020-567 000

Personlig service:

Ring Skatteupplysningen,
inom Sverige: 0771-567 567
från utlandet: +46 8 564 851 60