

## Viktig information om att Brf Furan 12 klassas som en oäkta förening.

I slutet på 2010 framkom information om att Brf Furan 12 eventuellt kunde vara en oäkta förening. Styrelsen bad i början på januari 2011 att Skatteverket skulle komma med ett förhandsbesked om vi skulle bli beskattade som en äkta eller oäkta förening. Brf Furan 12 försökte självklart argumentera för en äkta förening. Vi fick då som svar att något svar skulle inte komma i förtid. Utan Skatteverket skulle inte avgöra detta förrän deklarationen för 2010 granskades. Och detta skulle tidigast ske i augusti 2011. I slutet på augusti kom det en förfrågan från Skatteverket där man bad om svar på ett antal frågor. Vi svarade på denna och den 11 november 2011 kom så första beskedet om att vi är en oäkta förening. 28 november kom sedan det definitiva. Svaret kan kort sammanfattas så här:

Vid granskningen av Brf Furans deklaration för inkomståret 2010 har Skatteverket beslutat att föreningen inte uppfyller de krav på fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter/lokaler som krävs för att föreningen ska uppfylla kraven för att vara ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag menas en ekonomisk förening eller aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del (60%) består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder.

En andel i ett oäkta bostadsföretag jämföras vid försäljning med en andel i en ekonomisk förening. Försäljningen redovisas på blankett K12. Vinsten tas upp till 100% och en förlust får dras av till 70%. Ytterligare information finns att läsa i Skatteverkets broschyr Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar SKV 378.

Den 31 december 2010 var vi oäkta och även den 31 december 2011 är vi en oäkta förening. För att bli en äkta förening enligt de regler som gäller idag, så behöver ca 14–15 st av de 21 hyresrätterna bli bostadsrätter. Förr eller senare kommer vi bli en äkta förening, men beror på hur fort föreningen disponerar hyresrätterna.

Varje delägare kommer i fortsättningen också få deklarerat för en bostadsförmån, vilket är skillnaden mellan 90% av marknadshyran och den avgift man betalar. Detta kommer HSB att skicka ut kontrolluppgifter (KU31) på. Dock ska detta inte föranleda beskattning då det finns lättnadsregler som gäller to m inkomståret 2015. Läs i ovan nämnd broschyr sid 14–16. Broschyren finns att hämta på Skatteverkets hemsida. HSB skickar ut kontrolluppgifter både för 2010 och 2011. För 2010 kan Skatteverket ev begära en rättad deklaration. Rekommendation är att göra så, för man får ett sparad lättnadsutrymme som man har nytta av vid en försäljning. Bostadsförmånsvärdet betraktas som utdelning från föreningen, och ska deklarerat på blankett K12. Och för 2011 är det självklart att ni ska deklarerat.



Försäljning av bostadsrätt = 30% i skatt mot 22% i äkta förening. Det medges heller inte uppskov vid försäljning av bostadsrätt i oäkta förening.

*Styrelsen Brf Furan 12*