

Som styrelsen informerat om på stämman, mailutskick samt löpande mailsvar till medlemmar så kommer våra medlemmar från den 1 januari 2016 få en ökad boendekostnad i form av en skatt. Detta eftersom vår förening klassas som en "oäkta" bostadsrättsförening

Bakgrund - regler

Brf Vaktaren 17 är att betrakta som en s k oäkta bostadsrättsförening där endast cirka 30-35 procent av intäkterna kommer från bostadsrätterna, resterande kommer från uthyrning av lokaler. En förening räknas som en äkta bostadsrättsförening om den till minst 60 procent upplåtelser lägenheter till de egna medlemmarna (kvalificerad verksamhet). Föreningen är oäkta om den bedriver kvalificerad verksamhet till mindre än 60 procent, beräknat enligt en speciell formel.

Förenklat kan sägas att medlemmarna skattskyldiga för 90 procent av det förmånsvärde som uppstår mellan referenshyran i området (vårt område ca 1300 kr/kvm) och årsavgiften till föreningen. Hittills har effekten av detta blivit minimal på grund av att förmånsvärdet kunnat reduceras med ett så kallat lättnadsbelopp.

Lättnadsbeloppet försvinner 2016

Lättnadsbeloppet (avdragsbeloppet) slopas helt från och med 1 januari 2016 och förmånsvärdet beskattas med 25 procent. Konsekvenserna av detta är att medlemmarna kommer att få en årlig skattekostnad.

Exempel lägenhet på 65 kvm

Ett översiktligt räkneexempel för en lägenhet på 65 kvm ser ut enligt följande: 65 kvm lägenhet * 1300 kr = 84 500 kr/år * 90% = 76 050 kr. Minus erlagd årlig avgift till föreningen 10 000 kr. Förmånsvärdet uppgår därmed till 66 050 kronor och skatten är 25 %, vilket för närvarande ger en bedömd årlig skattekostnad om 16 512 kronor. Detta innebär alltså att medlemmens boendekostnad ökar med 1 376 kronor per månad.

Åtgärder – handlingsalternativ

Vi kommer att ytterligare analysera konsekvenserna och räkna på olika handlingsalternativ. Vilka vi kommer att redovisa på föreningsstämman 2016.

Några exempel på hur vår förening kan omvandlas från oäkta till äkta:

- bygga om sjukgymnastiklokalen till bostäder
- bygga om sekundära utrymmen, exempelvis vindarna, till bostäder
- göra en tredimensionell fastighetsbildning där föreningens fastighet ombildas till två självständiga fastigheter med lokaler respektive bostäder.

Det handlingsalternativ som styrelsen i dagsläget bedömer vara den mest intressanta för Vaktaren 17 är att omvandla vindarna till bostäder och därigenom ta yta från Åhléns som förråd. Alla dessa typer av förändringar kommer givetvis kräva ett godkännande från stämman.