

## Information om ändring av 7 § fjärde stycket stadgarna

Detta dokument kompletterar kallelsen till Brf Hugins extra föreningsstämma 2012 avseende punkt 9 i dagordningen, "ändring av 7 § fjärde stycket stadgarna".

### Kommunal fastighetsavgift

Alla bostäder i småhus, ägarlägenheter och hyreshus beläggs med kommunal fastighetsavgift, som år 2008 ersatte fastighetsskatten på bostäder.

Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp följer de årliga förändringarna av inkomstbasbeloppet. Nybyggda bostäder får ingen fastighetsavgift de första fem åren efter det år som av myndigheterna fastställts som *värdeår*, och halv avgift de följande fem åren.

För en bostadsrättsfastighet är det ägaren till fastigheten, alltså bostadsrättsföreningen, som påförs och betalar fastighetsavgiften – inte de enskilda medlemmarna/bostadsrättshavarna.

Brf Hugins fastighet har värdeår 2007. Första beskattningsåret då kommunal fastighetsavgift påförs föreningen är beskattningsår 2013. Det innebär att föreningen vid deklarationen år 2014 för första gången kommer att deklarerera kommunal fastighetsavgift.

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde om ca 52 miljoner kr vid fastighetstaxering 2012. Jämmt fördelat per lägenhet blir taxeringsvärdet ca 1,6 miljoner kr per lägenhet.

För beskattningsår 2012 är den årliga kommunala fastighetsavgiften för småhus 0,75 % av taxeringsvärdet, dock maximalt 6 825 kr per hus (nedan kallat maxavgift). Maxavgiften nås vid ett taxeringsvärde om 910 000 kr. Föreningen kommer att påföras en fastighetsavgift motsvarande 33 småhus. Eftersom föreningens taxeringsvärde överstiger det taxeringsvärde då maxbeloppet inträder, kommer föreningen på sikt att påföras en årlig avgift om  $33 \text{ hus} \times 6\,825 \text{ kr/hus} =$  ca 225 000 kr, räknat med de belopp som gäller beskattningsår 2012.

### Fördelning av fastighetsavgift inom föreningen

För att täcka den kommande fastighetsavgiften behöver föreningen anpassa årsavgiften. Årsavgiften fördelas i grunden efter andelstal. Andelstalen är 0,025821 för enplanshusen och 0,033217 för tvåplanshusen. På grund av skillnaden i andelstal skulle fastighetsavgiften, utan lättnader, för beskattningsår 2012 med nuvarande konstruktion fördelats så att tvåplanshusen belastas med 7 481 kr, vilket är 656 kr mer än maxavgiften, medan enplanshusen belastas med 5 815 kr, vilket är 1 010 kr mindre än maxavgiften.

I nuvarande stadgar anges följande i 7 § fjärde stycket:

*Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta, samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin.*

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2012 beslutades att ändra 7 § fjärde stycket i stadgarna till följande lydelse:

*Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta, samt efter faktisk kostnad avseende sotning av rökkanaler för de lägenheter som har braskamin. Styrelsen kan också besluta att av myndigheter påford fastighetsskatt och fastighetsavgift skall erläggas med det belopp som är hänförligt till respektive lägenhet.*

Inför extra föreningsstämma den 10 december 2012 föreslås att fullfölja ovanstående stadgeändring.

## Regler för stadgeändring

Enligt 23 § bostadsrättslagen (1991:614) gäller följande:

*Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fordras dock att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet. Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.*

*Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks eller att förbehåll enligt 6 kap. 9 § införs, är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.*

Extrastämman den 10 december 2012 motsvarar den "senare stämman" i lagtexten ovan.

Enligt stadgarna gäller följande:

### **Röstning, ombud och biträde**

#### **21 §**

*Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.*

*Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.*

*Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.*

*En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.*

*Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.*

*Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.*

*De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).*

*Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.*

## **Ekonomisk konsekvens**

Den ekonomiska konsekvensen år 2013 av att fullfölja stadgeändringen är följande, baserat på fastighetsavgift för beskattningsår 2012. Beloppen avser hur fastighetsavgiften belastar enplanshus och tvåplanshus före respektive efter stadgeändring.

	Enligt nuvarande andelstal	Efter stadge- ändring	Skillnad
Enplanshus	3 014 kr	3 538 kr	+523 kr
Tvåplanshus	3 878 kr	3 538 kr	-340 kr

## **Hänvisning till ytterligare information**

Föreningens stadgar i sin helhet

[www.brfhugin.se/forening/stadgar/](http://www.brfhugin.se/forening/stadgar/)

Översiktlig information om fastighetsskatten

[sv.wikipedia.org/wiki/Fastighetsskatt](http://sv.wikipedia.org/wiki/Fastighetsskatt)

Utförlig information om fastighetsavgift

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Bostadsrättslagen

<https://lagen.nu/1991:614>