

## Angående ändring av 7 § fjärde stycket stadgarna

Detta dokument kompletterar kallelsen till Brf Hugins föreningsstämma 2012 avseende punkt 17 i dagordningen, "ändring av 7 § fjärde stycket stadgarna avseende ersättning som ska erläggas efter förbrukning, yta eller på annat sätt hänföras till specifika lägenheter".

### 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 deklarera kommunal fastighetsavgift.

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde om ca 52 miljoner kr vid fastighetstaxering 2012. Jämnt 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.*

En möjlighet att åstadkomma jämn belastning mellan enplans och tvåplanshusen avseende fastighetsavgiften är att ändra 7 § fjärde stycket 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 rökanaler 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.*

Styrelsen har ingen bestämd åsikt i frågan, men har konstaterat att föreningens stadgar formulerades innan det nuvarande systemet för fastighetsavgift lades fram. Styrelsen vill därför lyfta frågan till stämman för diskussion och eventuellt beslut om stadgeändring.

## Hänvisning till ytterligare information

Föreningens stadgar finns 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)