

Stockholm 2015-11-16

Brf Uven Större 22

Utlåtande skattemässig status

Undertecknad har fått i uppdrag att göra ett utlåtande angående den skattemässiga statusen för föreningen.

Föreningen förvärvade fastigheten den 17 december 2013. Enligt uppgift har föreningen sedan förvärvet blivit taxerade såsom för en s.k. äkta bostadsrättsförening och vill så förbli.

En bostadsrättsförening räknas som en s.k. äkta bostadsrättsförening om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen upplåter 55 bostadslägenheter, varav 52 lägenheter med bostadsrätt med en sammanlagd area om 2 887 km och 3 lägenheter med hyresrätt med en sammanlagd area om 119 kvm. Ingen bostadsrätt ägs av juridisk person. Föreningen innehar 5 lokaler med hyresrätt. Hyresintäkterna för lokalerna uppgår till cirka 1 860 076 kronor per år. I hyresintäkterna har inte rabatter (Teater Tribunalen) samt tillägg för ombyggnation (Folkets Kebab) medtagits.

Fastighetens värdeår är 1930. Enligt skatteverket är bruksvärdeshyran i fastigheten för området 1 030 kr/kvm. Den verkliga snitthyran för hyresbostäderna i fastigheten är 1 207 kr/kvm.

Enligt föreningen är fyra nya vindslägenheter med en sammanlagd area om 400 kvm under uppförande. Lägenheterna kommer att överlåtas till fysiska personer. Enligt skatteverket är bruksvärdeshyran i fastigheten för nyproducerade lägenheter 2 200 kr/kvm.

Bedömningen över föreningens skattemässiga status framgår av bifogad kalkyl. I kalkylen redovisas fyra olika alternativ.

I alternativ 1 redovisas nuvarande situation (exklusive vindslägenheterna) och viktar hela fastigheten med den faktiska genomsnittshyran om 1 207 kr/kvm. Utfallet blir 63,49 % bostäder.

I alternativ 2 redovisas nuvarande situation (exklusive vindslägenheterna) och viktar hela fastigheten med skatteverkets bruksvärdeshyra om 1 030 kr/kvm. Utfallet blir 59,74 % bostäder.

I alternativ 3 inkluderas vindsvåningarna med en bruksvärdeshyra om 2 200 kr/kvm. Utfallet blir – sammanräknat med den faktiska genomsnittshyran - 68,54 % bostäder.

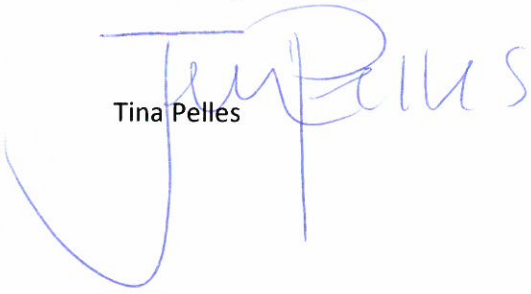
I alternativ 4 inkluderas vindsvåningarna på samma sätt som i alternativ 3, dock att skatteverkets bruksvärdeshyra om 1 030 kr/kvm används istället för den faktiska genomsnittshyran. Utfallet blir då 65,79 % bostäder.

Sammanfattning

Vid en samlad bedömning är min uppfattning att föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Med vänliga hälsningar

Tina Pelles

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tina Pelles', is written over the printed name. The signature is stylized and cursive.

Bedömning av skattestatus

Brf Uven Större 22

Viktning av taxeringsvärde

Bostäder	62 000 000
Lokaler	11 753 000
Totalt	73 753 000
Andel bostäder	84,06%

Viktning av bruksvärdeshyra

Bruksvärde enligt tabell (värdeår 1930)	1 030
Bruksvärde i fastigheten (befintlig snitthyra)	1 207

Äkta del

Antal kvm upplåtna med bostadsrätt				
Totalt bruksvärde	2 887	2 887	2 887	2 887
Nyproduktion vind kvm	0	0	400	400
Nyproduktion bruksvärdeshyra	0	0	2 200	2 200
Totalt bruksvärde nyproduktion	0	0	880 000	880 000
Summa	3 484 876	2 973 610	4 364 876	3 853 610

Oäkta del

Antal kvm bostäder upplåtna med hyresrätt				
Summa intäkter hyresrätt	119	119	119	119
Lokalhyror, inklusive fastighetsskatt	143 644	143 644	143 644	143 644
Summa	1 860 076	1 860 076	1 860 076	1 860 076
Summa	2 003 720	2 003 720	2 003 720	2 003 720

Äkta + Oäkta

Bostäder	5 488 596	4 977 330	6 368 596	5 857 330
	63,49%	59,74%	68,54%	65,79%