

Informationsmöte

Den 15 mars 2023 kl. 19.00

Agendatillgångar

- ▶ Moms på Samfällighetsföreningar.
- ▶ Samfällighetsföreningens lån och ränteutveckling i Sverige.
- ▶ Hantering av samfällighetsföreningens tillgångar.
- ▶ Kommunalt eller enskilt huvudmannaskap.

Moms på samfällighetsföreningar

Momsskyldighet

- ▶ Den 15 februari 2022 publicerade Skatteverket ett ställningstagande med innebörden att Skatteverket numera anser att alla samfällighetsföreningar ska momsregistrera sig och ta ut moms på föreningens avgifter till medlemmarna.
- ▶ Detta överklagades av REV till Skatterättsnämnden.
- ▶ En oenig Skatterättsnämnd har med en rösts övervikt slagit fast att en samfällighetsförening ska ta ut moms på föreningens avgifter till medlemmarna.
- ▶ REV kommer med stor sannolikhet att överpröva frågan i Högsta förvaltningsdomstolen. Frågan är inte slutligt avgjord men det kommer att ta ytterligare i varje fall ett år innan denna process är klar och vi måste därför rätta oss efter Skatterättsnämndens beslut tills vidare.

Moms på samfällighetsföreningar

- ▶ Det innebär för oss att vi registrerar oss som momspliktiga hos Skattemyndigheten från 1 januari 2023.
- ▶ Vi ska debitera moms på alla avgifter till medlemmarna.
- ▶ Vi får dra av ingående moms som betalas på inköp av varor och tjänster.
- ▶ Det överskjutande nettot i momsdeklarationen ska betalas till Skatteverket.
- ▶ Kostnaden på den del som inte är drift kommer att öka med 25% (räntor och amorteringar).
- ▶ Detta gäller i princip från den 22 februari 2022 men Kommentaren från Skattemyndigheten är att blicka framåt inte bakåt efter beslut i Skatterättsnämnden.

Lån i föreningen

Vi har nedan specificerad lån i föreningen per utgången 2022;

Swedbank, räntesats 3 månader löptid	1 620 000
Swedbank, räntesats 3 månader löptid	1 620 000
Nordea räntesats 3 månaders löptid	12 811 942
Nordea räntesats 3 månaders löptid	1 683 000
Nordea räntesats 3 månaders löptid	<u>2 433 328</u>
Belopp vid årets utgång	20 168 270

Av dessa är 1 417 733: - investerade i brygganläggningen och 170 733: - investerade i grönområde. Dessa lån finansieras med intäkter i form av båtplatsavgifter samt driftavgiften i föreningen.

Resterande lån är kopplat till investeringar i väg- och belysningsanläggningen som finansieras via andelstal i respektive fastighet som är bestämda av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning.

Hantering av tillgångar i samfällighetsföreningen

	2022		2015		Skillnad		
	Antal	Värde per andel	Antal	värde per andel	Antal	värde per andel	%
Årlig avgift							
Fastigheter, Bygg sektion 2	337		320		17		
Andelar, Bygg sektion 2	450	1 550: -	402	1 741: -	48	-191: -	11
Totala värde på andel							
Andelar , sektion bygg 2	450	46 666: -	402	52 238: -	48	-5 571: -	11
(Visar hur andelen har minskat i värde beroende på flera fastigheter i samfällighetsföreningen)							
Efter avskrivning	450	34 222: -	402	52 238: -	48	-18 016:-	34
(Visar hur andelen minskat totalt inklusive avskrivning)							

Antal andelar varierar från 0,125 till 2,0 beroende på hur långt in i området fastigheten är belägen. Desto längre in desto högre andelstal. Beslutat av Lantmäteriet i fastighetsförrättningen 2014.

Hantering av tillgångar i samfällighetsföreningen

- ▶ Om vi fortsätter med min fastighet som exempel så ser det ut som följer i avgifter;

	2022	2023 utan moms	2023 med moms
▶ Amortering	2 721: -	2 721: -	3 402: -
▶ Drift	2 713: -	2 713: -	3 392: -
▶ Ränta	<u>1 847: -</u>	<u>3 293: -</u>	<u>4 116: -</u>
	7 292: -	8 727: -	10 910: -



Hantering av tillgångar i samfällighetsföreningen.

Tas upp i samfällighetsföreningens balansräkning som tillgång och finansieras med lån.

Fördelar

- ▶ Kostnaden utfaller det år det gäller och betalas av den ägare som faktiskt utnyttjar anläggningen för tillfället.
- ▶ Ränta på lånen är avdragsgilla för respektive fastighet.
- ▶ Enkelt att ta upp nya medlemmar i föreningen.
- ▶ Lägre/högre ränta.

Nackdelar

- ▶ Lägre/högre ränta.
- ▶ Moms på räntan och amortering.

Uttaxeras vid investering direkt till medlemmarna.

Fördelar

- ▶ Det är upp till ägaren av fastigheten hur detta finansieras.
- ▶ Den ekonomiska risken i samfällighetsföreningen blir lägre.
- ▶ Ränta på lånen är avdragsgilla för respektive fastighet.
- ▶ Lägre/högre ränta.
- ▶ Lättare/svårare att sälja fastigheten. Högre/lägre pris?
- ▶ Ingen moms på räntan.

Nackdelar

- ▶ Kostnaden tas för all framtid av den vid tillfället ägare av fastigheten.
- ▶ Kostnaden för den enskilda fastigheten ökar.
- ▶ Svårt för vissa fastighetsägare att finansiera.
- ▶ Lättare/svårare att sälja fastigheten. Högre/lägre pris?
- ▶ Lägre/högre ränta.

Vad säger lagen Kommunalt eller enskilt huvudmannaskap

- ▶ Huvudregeln i plan- och bygglagen är att kommunen ska vara huvudman för allmän plats i detaljplaner (PBL4 kap 7 §, 33 §). Kommunen kan dock avsäga sig ansvaret för allmän plats i en detaljplan om det föreligger särskilda skäl.

Vad innebär kommunalt huvudmannaskap

- ▶ Kommunen är skyldig att finansiera drift och underhåll genom kommunala medel.
- ▶ Vid nyanläggning och förbättring av en gata har kommunen möjlighet att ta ut ersättning från fastighetsägaren så kallad gatukostnadsersättning.

För och nackdelar med enskilt huvudmannaskap

Fördelar

- ▶ stärker viljan att vårda den gemensamma egendomen bland föreningens medlemmar.
- ▶ standarden på vägar och annan allmän platsmark i vissa fall kan vara bättre med välfungerande enskilt huvudmannaskap, jämfört med kommunalt huvudmannaskap.

Nackdelar

- ▶ Deltagande fastigheter i samfällighetsföreningar drabbas av en dubbel börda när de dels betalar kommunalskatt och dels är med och finansierar en samfällighetsförening.