

Brf Mälarstrand 2 Infobladet

Nr 5, maj 2003

<http://welcome.to/malarstrand>

Jämförda kostnader

På årsmötet fick styrelsen i uppdrag att jämföra våra kostnader för el, upp-värmning, vatten med mera med motsvarande kostnader hos Brf Mälar-strand 1. Fastigheterna är snarlika och en jämförelse kunde eventuellt visa möjligheter att göra besparingar.

Dessvärre har styrelsen inte funnit några sådana möjligheter. Kostnaderna överensstämmer väl med varandra - vilket positivt tolkat innebär att vi redan är så ekonomiska vi kan med förbrukningen. Det kan även tolkas som att vi inte gör tillräckligt.

Rökning undanbedes!

På förekommen anledning - som det i alla fall förr i tiden hette - erinras om att det råder rökförbud i trapphus och i andra gemensamma utrymmen. Vänta med att tända rökverktygen tills ni kommer utomhus. Och släng inte fimpar på marken.

Tryggast i Stockholm?

I enkäter där boende får tala om vad de värdesätter mest kommer tryggheten alltid högt upp på listorna. Enligt uppgift från polisen hör Kristineberg till Stockholms bästa. Under förra året anmäldes bara ett lägenhetsinbrott och hittills i år inte något. "Basområde" Kristineberg (som det heter på polisens statistikavdelning) omfattar området hitom tunnelbanan, Norden-flychtsvägen och Elersvägen. Det kan vara bra information i samband med försäljning av lägenheter - eller kanske en väl så god anledning att inte sälja.

Höjda taxeringsvärden ger trippelbeskattning

Som styrelsen har meddelat tidigare är föreningens ekonomi stabil. En viktig orsak är

låga räntekostnader som också har tillåtit en snabbare amortering av vår låneskuld än vad som varit planerat.

Dessvärre visar sig den goda ekonomin vara mycket välbehövd eftersom föreningen står inför ett par betydande kostnadsökningar. Bakgrunden är framför allt kraftigt ökat taxeringsvärde. Det var år 2000 72 miljoner kronor, 2001 90 miljoner, 2002 103 miljoner och år för 2003 123 miljoner kronor.

I en bostadsrättsförening sker inkomstbeskattningen genom en schabloniserad intäktsberäkning, 3 procent av taxeringsvärdet tas upp som inkomst varje år. Till detta läggs ränteinkomster och räntebidrag. Avdrag får göras med kostnadsräntor.

Hittills har avdragen varit större än de beräknade inkomsterna och föreningen har därför inte behövt betala inkomstskatt. Så blir det inte i år. Den beräknade skattekostnaden blir 200 000 kronor. Nästa år bedöms inkomstskatten fördubblas till cirka 400 000 kronor eftersom vi då inte har några sparade förlustavdrag att kvitta mot intäkterna.

Nästa år börjar vi även betala fastighetsskatt. Hittills har vi inte gjort det eftersom nybyggda fastigheter slipper fastighetsskatt de fem första åren och därefter betalar halv fastighetsskatt de följande fem åren.

För vår förening betyder det med taxeringsvärdet 123 miljoner kronor en kostnad på drygt 300 000 kronor från och med nästa år.

Dessvärre innebär de höjda taxeringsvärdena även att förmögenhetsvärdet på våra bostadsrätter stiger. För somliga kan det innebära att de får börja betala förmögenhetsskatt eller får betala mer.

Nästa styrelsemöte

kommer att hållas den 11 juni. Om det är någon fråga som du vill att styrelsen bör behandla, skriv ett brev och lägg i föreningens brevlåda Kristinebergs Strand 29.