

Innføring i utfylling av RF-1139 Boligselskap og RF-1140 Boligsameie i FINALE Årsoppgjør

Norges mest brukte program for
regnskapsavslutning, skatteberegning og ligningsdokumenter

Programversjon: 21
Dato: 30. desember 2008



Innholdsfortegnelse

Kap. 1 RF-1139 Boligselskap.....	4
Kap. 2 RF-1140 Boligsameie.....	10
Stikkordliste.....	14

RF-1139 Boligselskap

Kapittel

1

1 RF-1139 Boligselskap

Skjema RF-1139 Boligselskap blir opprettet dersom det i firmaopplysninger er angitt i feltet **Beskattes som** at selskapet er et deltakerlignet boligselskap. For å kunne velge deltakerlignet boligselskap, er det nødvendig å angi at selskapet har selskapstype Personlig/ANS. Dette må gjøres når selskapet opprettes.

Eiere / deltakere / aksjonærer

Eiere / deltakere / aksjonærer er i det etterfølgende kalt Eiere.

Opprettelse av eiere

Eiere opprettes i menyen **Firma > Eiere > Eierinformasjon**.

Felles opplysninger for alle eiere

Felles opplysninger for alle eiere er informasjon i firmaopplysninger (meny **Firma > Firmaopplysninger**) samt informasjon om underskrift av oppgaver og hvorvidt oppgaven er endringsoppgave (meny **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** skillekort **Boligselskap - Felles**).

Skjemainfo | Eiere | Klientoversikt | Online |

Ole Pedersen 1,25%

Boligselskap

Felles | Leietaker

RF 1139. Følgeskriv til oppgaver for boligselskap
Opplysninger for alle andelseiere samlet

Fordelingstype: Eierandel og resultatandel

Husleie samlet for alle leietakere	7 543 123,00
Sum andre inntekter	18 750,00
Sum kostnader	2 945 112,00
Sum ligningsverdi	45 120 000,00
Sum annen formue	1 200 000,00
Sum gjeld	40 000 000,00

Underskrift av to personer (kun ved papirinnsendelse)

Sofie Pedersen

Kåre Olsen

Endringsoppgave

Registrering av samlet beløp til fordeling på eiere

Det skal foretas fordeling av følgende beløp på de eierne:

- Annen skattepliktig inntekt (skattepliktig inntekt som ikke er husleie)
- Kostnader
- Ligningsverdi på boligeiendommen
- Annen skattepliktig formue
- Fradragsberettiget gjeld

Samlede beløp til fordeling registreres i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekortet **Boligselskap - Felles**.

Valg av fordelingstype

Det er i FINALE Årsoppgjør 3 ulike måter å fordele resultat- og formuespostene mellom eierne på. Valget foretas i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekortet **Boligselskap - Felles**.

De 3 ulike fordelingsmåtene er:

- Fordeling iht resultatandel og eierandel
- Fordeling i forhold til andel av husleie
- Direkte registrering på den enkelte eier

Fordeling iht resultatandel og eierandel

Når denne fordelingstypen er valgt, skal kun følgende informasjon fylles ut på den enkelte eier i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekort **Boligselskap - Leietaker**.

The screenshot shows a software interface for managing property information. At the top, there are tabs for 'Skjemainfo', 'Eiere', 'Klientoversikt', and 'Online'. Below the tabs, the name 'Ole Pedersen' and a percentage '1,25%' are displayed. The main section is titled 'Boligselskap' and has sub-tabs for 'Felles' and 'Leietaker'. The current view is 'RF-1139. Følgeskriv til oppgaver for boligselskap'. Underneath, it says 'Opplysninger pr leietaker'. There are several input fields: a checkbox for 'Utenlandsk leietaker, Land' with a dropdown menu showing 'Norge'; a checkbox for 'Fremleie'; a text field for 'Leilighet nummer' containing '10'; a text field for 'Bolig nummer' containing 'H0101'; and a text field for 'Prosentandel (til informasjon)' containing '0,00'.

Når det gjelder bolignummer, skal denne utfyllingen foretas etter det generelle formatet for bolignummer som er Hnnnn der nnnn er tall for inngang, etasje osv som finnes hos [Statens Kartverk](#). Eksempel er angitt i skjermbildet.

Fordelingen foretas etter eierandel pr 31.12. for formues- og gjeldsposter og etter resultatandel i året for inntekts- og fradragposter.

Eierandel pr 1.1. skal registreres i menyen **Firma > Eiere > Eierinformasjon** i feltet eierandel pr 1.1.

Registrering av overdragelse av eierandel foretas på samme måte som for ANS og KS ved at man registrerer overdragelsen i menyen **Firma > Eiere > Prosentandeler og overdragelse**.

Resultatandel kan overstyres i menyen **Firma > Eiere > Prosentandeler og overdragelse**. Generelt blir salgsmåned tildelt ny eier, slik at eierskifte ved månedsskiftet registreres med dato den 1. i en måned og ikke den siste i måneden. Avvik fra dette medfører behov for å overstyre resultatandel i menyen **Firma > Eiere > Prosentandeler og overdragelse**.

Fordeling i forhold til andel av husleie

Når denne fordelingstypen er valgt, skal kun følgende informasjon fylles ut på den enkelte eier i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekort **Boligselskap - Leietaker**.

Prosentandeler		RF-1139	Skjemainfo	Eiere
		Ole Pedersen 1,25%		
Boligselskap				
Felles Leietaker				
RF-1139. Følgeskriv til oppgaver for boligselskap				
Opplysninger pr leietaker				
<input type="checkbox"/>	Utenlandsk leietaker, Land	Norge		
<input type="checkbox"/>	Fremleie			
Leilighet nummer	10			
Bolig nummer	H0101			
Prosentandel (til informasjon)	0,00			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kjøpt i året, kjøpsdato	01.05.2008		
<input type="checkbox"/>	Solgt i året, salgsdato	31.12.2008		
Leilighetens årlige husleie	120 000,00			
Faktisk husleie i året	80 000,00			

Fordeling i forhold til husleie medfører at samlet husleie må registreres i menyen menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekort **Boligselskap - Felles**:

I tillegg til det som er nevnt under punktet **Fodeling iht resultatandel og eierandel** foran, må følgende registrering foretas i denne situasjonen:

- Kjøpsdato dersom kjøp i året. Kryss av og skriv inn datoen.
- Salgsdato dersom solgt i året, kryss av og skriv inn datoen. Salgsdato 31.12. bør angis med 30.12. i angjeldende år. Dersom salgsdato er 31.12. vil eieren få tilordnet formue og gjeld.
- Leilighetens årlige husleie skal være den samlede husleien for leiligheten i året.
- Dersom det er foretatt overdragelse av leiligheten, må det også registreres den husleien som faller på denne eieren.

Tilordning av beløp skjer slik:

- Andel av resultatposter utgjør forholdet mellom årlig husleie og total husleie for alle leietakere.
- Dersom leiligheten er kjøpt eller solgt i inntektsåret, tilordnes andel av resultatposter til forholdet mellom faktisk husleie og total husleie for alle leietakere.
- Andel av formuesposter tilordnes ikke dersom leiligheten er solgt i året.
- Andel av formuesposter dersom leiligheten ikke er solgt, utgjør forholdet mellom årlig husleie og total husleie for alle leietakere.

Direkte registrering av beløp

Når denne fordelingstypen er valgt, skal kun følgende informasjon fylles ut på den enkelte eier i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekort **Boligselskap - Leietaker**.

Prosentandeler		RF-1139		Skjemainfo	
Ole Pedersen		1,25%			
Boligselskap					
Felles Leietaker					
RF-1139. Følgeskriv til oppgaver for boligselskap					
Opplysninger pr leietaker					
<input type="checkbox"/>	Utenlandsk leietaker, Land	Norge			
<input type="checkbox"/>	Fremleie				
Leilighet nummer	10				
Bolig nummer	H0101				
Prosentandel (til informasjon)	0,00				
<input checked="" type="checkbox"/>	Kjøpt i året, kjøpsdato	01.05.2008			
<input type="checkbox"/>	Solgt i året, salgsdato	31.12.2008			
Andel av andre inntekter i kroner	0,00				
Andel av kostnader i kroner	0,00				
Andel av ligningsverdi i kroner	0,00				
Andel av annen formue i kroner	0,00				
Andel av gjeld i kroner	0,00				

I tillegg til det som er nevnt under punktet **Fodeling iht resultatandel og eierandel** foran, må følgende registrering foretas i denne situasjonen:

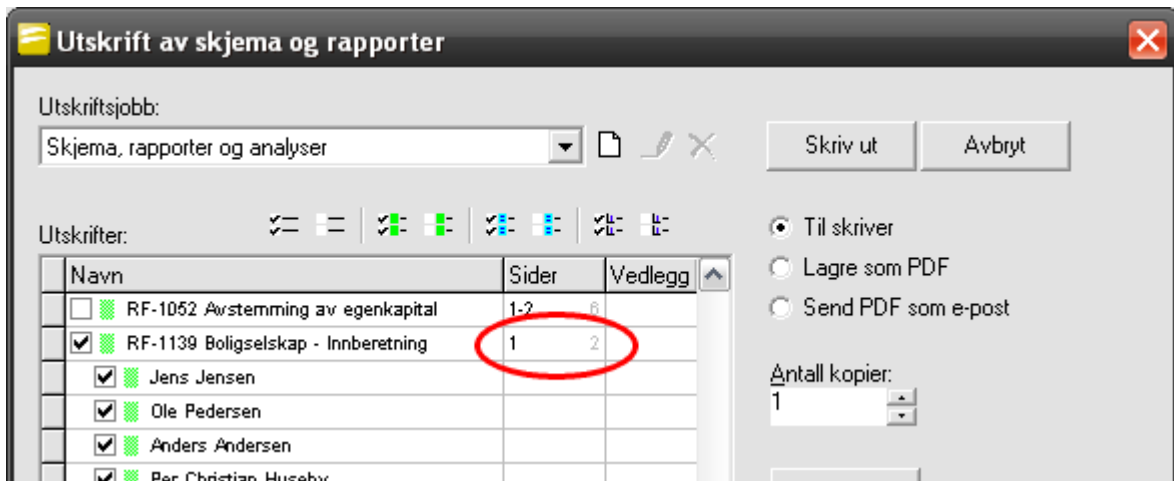
- Kjøpsdato dersom kjøp i året. Kryss av og skriv inn datoen.
- Salgsdato dersom solgt i året, kryss av og skriv inn datoen. Salgsdato 31.12. bør angis med 30.12. i angjeldende år. Dersom salgsdato er 31.12. vil eieren få tilordnet formue og gjeld.
- Alle beløp må registreres direkte i skjermbildet, og fylles ut slik de er registrert.
- Dersom leiligheten er registrert som solgt, vil ikke formuesposter og gjeldsposter fylles ut i skjemaet, selv om de er registrert i skjermbildet.

Skjema RF-1139 Boligselskap

Skjemaets side 1 fylles ut med ett eksemplar for hver av eierne.

Skjemaets side 2 fylles ut identisk for alle eierne.

Ved utskrift på papir, kan man i menyen for utskriftsjobb skrive inn tallet 1 i feltet for hvilke sider som skal skrives ut.



Ved innsendelse til Altinn, vil skjemaet sendes inn som ett skjema med følgende innhold:

- Side 2 sendes inn fra første eksemplar av skjemaet.
- Side 1 på første eksemplar sendes inn som utfylling på skjema ved visning i Altinn.
- Side 1 for øvrige eiere vises som tilhørende tabell til skjemaet, som sendes inn som ett enkeltstående skjema og som inneholder alle eierne i samme skjemaeksemplar.

Utsendelse til de enkelte eierne

Boligselskapet plikter å sende eierne opplysninger om hvilke opplysninger som er innberettet til skattemyndighetene. Skjema RF-1139 er dårlig tilrettelagt for utsendelse, slik at det er et eget skjema "Ligningsoppgave boligselskap" som inneholder samme opplysninger som RF-1139, og anvendes for utsendelse til eierne.

Nulloppgaver

Dersom alle beløp for en eier er kr 0,-, blir det ikke produsert oppgave for eieren. Det vil da kun være en enkelt oppgave RF-1139, som inneholder utfylt side 2 med opplysninger for selskapet.

Innsendelse til Altinn-portalen

Det er ikke mulig å sende inn andre skjemaer sammen med RF-1139 Boligselskap til Altinn-portalen. Når skjemaet finnes, er det derfor kun mulig å sende inn dette ene skjemaet til Skatteetaten via Altinn.

Innsendelse av papiroppgaver

Ved innsendelse av papiroppgaver anvendes adressen som er angitt på side 2 av oppgaven.

RF-1140 Boligsameie

Kapittel

2

2 RF-1140 Boligsameie

Skjema RF-1140 Boligsameie blir opprettet dersom det i firmaopplysninger er angitt i feltet **Beskattes som** at selskapet er et deltakerlignet boligsameie. For å kunne velge deltakerlignet boligsameie, er det nødvendig å angi at selskapet har selskapstype Personlig/ANS. Dette må gjøres når selskapet opprettes.

Eiere / deltakere / aksjonærer

Eiere / deltakere / aksjonærer er i det etterfølgende kalt Eiere.

Opprettelse av eiere

Eiere opprettes i menyen **Firma > Eiere > Eierinformasjon**.

Felles opplysninger for alle eiere

Felles opplysninger for alle eiere er informasjon i firmaopplysninger (meny **Firma > Firmaopplysninger**) samt informasjon om underskrift av oppgaver og hvorvidt oppgaven er endringsoppgave (meny **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** skillekort **Boligsameie - Felles**).

Skjemainfo

Ole Pedersen 50%

Boligsameie

Felles Leietaker

RF-1140. Følgeskriv til oppgaver for boligsameier

Opplysninger for alle andelseiere samlet

Fordelingstype	Eierandel og resultatandel
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	456
Sum inntekter	100 000,00
Sum kostnader	75 000,00
Sum formue	50 000,00
Sum gjeld	200 000,00

Underskrift av to personer (kun ved papirinnsendelse)

Hanne Hansen

Ragnar Regnskapsmoen

Endringsoppgave

Registrering av samlet beløp til fordeling på eiere

Det skal foretas fordeling av følgende beløp på de eierne:

- Annen skattepliktig inntekt (skattepliktig inntekt som ikke er husleie)
- Kostnader
- Ligningsverdi på boligeiendommen
- Annen skattepliktig formue
- Fradragsberettiget gjeld

Samlede beløp til fordeling registreres i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekortet **Boligsameie - Felles**.

Valg av fordelingstype

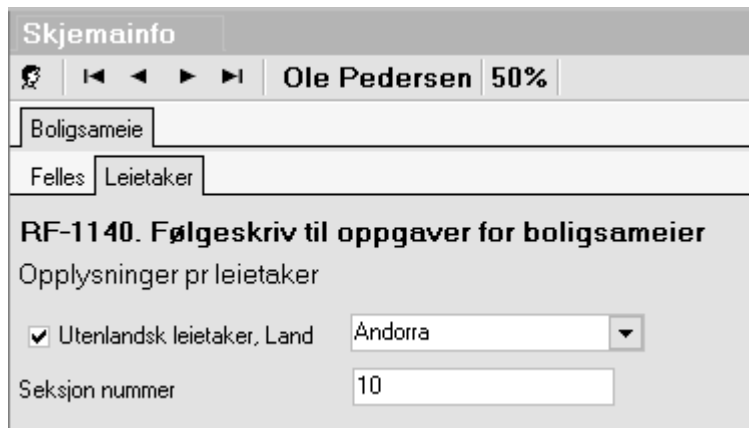
Det er i FINALE Årsoppgjør 3 ulike måter å fordele resultat- og formuespostene mellom eierne på. Valget foretas i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekortet **Boligsameie - Felles**.

De 3 ulike fordelingsmåtene er:

- Fordeling iht resultatandel og eierandel
- Direkte registrering på den enkelte eier

Fordeling iht resultatandel og eierandel

Når denne fordelingstypen er valgt, skal kun følgende informasjon fylles ut på den enkelte eier i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekort **Boligsameie - Leietaker**.



The screenshot shows a software interface titled 'Skjemainfo'. At the top, there are navigation arrows and the name 'Ole Pedersen 50%'. Below this, there are two tabs: 'Boligsameie' (selected) and 'Felles'. Under 'Boligsameie', there are two sub-tabs: 'Felles' and 'Leietaker'. The main content area is titled 'RF-1140. Følgeskriv til oppgaver for boligsameier' and contains the heading 'Opplysninger pr leietaker'. There is a checked checkbox for 'Utenlandsk leietaker, Land' with a dropdown menu showing 'Andorra'. Below that is a text input field for 'Seksjon nummer' containing the value '10'.

Fordelingen foretas etter eierandel pr 31.12. for formues- og gjeldsposter og etter resultatandel i året for inntekts- og fradragposter.

Eierandel pr 1.1. skal registreres i menyen **Firma > Eiere > Eierinformasjon** i feltet eierandel pr 1.1.

Registrering av overdragelse av eierandel foretas på samme måte som for ANS og KS ved at man registrerer overdragelsen i menyen **Firma > Eiere > Prosentandeler og overdragelse**.

Resultatandel kan overstyres i menyen **Firma > Eiere > Prosentandeler og overdragelse**. Generelt blir salgsmåned tildelt ny eier, slik at eierskifte ved månedsskiftet registreres med dato den 1. i en måned og ikke den siste i måneden. Avvik fra dette medfører behov for å overstyre resultatandel i menyen **Firma > Eiere > Prosentandeler og overdragelse**.

Direkte registrering av beløp

Når denne fordelingstypen er valgt, skal kun følgende informasjon fylles ut på den enkelte eier i menyen **Firma > Eiere > Skjemainformasjon** på skillekort **Boligsameie - Leietaker**.

Skjemainfo

Ole Pedersen 50%

Boligsameie

Felles Leietaker

RF-1140. Følgeskriv til oppgaver for boligsameier

Opplysninger pr leietaker

Utenlandsk leietaker, Land Andorra

Seksjon nummer 10

Kjøpt i året, kjøpsdato 01.01.2008

Solgt i året, salgsdato 31.12.2008

Andel av inntekter i kroner 0,00

Andel av kostnader i kroner 0,00

Andel av formue i kroner 0,00

Andel av gjeld i kroner 0,00

I tillegg til det som er nevnt under punktet **Fodeling iht resultatandel og eierandel** foran, må følgende registrering foretas i denne situasjonen:

- Kjøpsdato dersom kjøp i året. Kryss av og skriv inn datoen.
- Salgsdato dersom solgt i året, kryss av og skriv inn datoen. Salgsdato 31.12. bør angis med 30.12. i angjeldende år. Dersom salgsdato er 31.12. vil eieren få tilordnet formue og gjeld.
- Alle beløp må registreres direkte i skjermbildet, og fylles ut slik de er registrert.
- Dersom leiligheten er registrert som solgt, vil ikke formuesposter og gjeldsposter fylles ut i skjemaet, selv om de er registrert i skjermbildet.

Skjema RF-1140 Boligsameie

Skjemaets side 1 fylles ut med ett eksemplar for hver av eierne.

Skjemaets side 2 fylles ut identisk for alle eierne.

Ved utskrift på papir, kan man i menyen for utskriftsjobb skrive inn tallet 1 i feltet for hvilke sider som skal skrives ut.

Utskrift av skjema og rapporter

Utskriftsjobb: Skjema, rapporter og analyser

Skriv ut Avbryt

Utskrifter:

Navn	Sider	Vedlegg
<input type="checkbox"/> RF-1052 Avstemming av egenkapital	1-2	6
<input checked="" type="checkbox"/> RF-1140 Boligsameie - Innberetning	1	2
<input checked="" type="checkbox"/> Ole Pedersen		
<input checked="" type="checkbox"/> Anders Andersen		
<input checked="" type="checkbox"/> Jens Jensen		
<input checked="" type="checkbox"/> ...		

Til skriver
 Lagre som PDF
 Send PDF som e-post

Antall kopier: 1

Ved innsendelse til Altinn, vil skjemaet sendes inn som ett skjema med følgende innhold:

- Side 2 sendes inn fra første eksemplar av skjemaet.
- Side 1 på første eksemplar sendes inn som utfylling på skjema ved visning i Altinn.
- Side 1 for øvrige eiere vises som tilhørende tabell til skjemaet, som sendes inn som ett enkeltstående skjema og som inneholder alle eierne i samme skjemaeksemplar.

Utsendelse til de enkelte eierne

Boligsameieet plikter å sende eierne opplysninger om hvilke opplysninger som er innberettet til skattemyndighetene. Skjema RF-1140 er dårlig tilrettelagt for utsendelse, slik at det er et eget skjema "Ligningsoppgave boligsameie" som inneholder samme opplysninger som RF-1140, og anvendes for utsendelse til eierne.

Nulloppgaver

Dersom alle beløp for en eier er kr 0,-, blir det ikke produsert oppgave for eieren. Det vil da kun være en enkelt oppgave RF-1140, som inneholder utfylt side 2 med opplysninger for selskapet.

Innsendelse til Altinn-portalen

Det er ikke mulig å sende inn andre skjemaer sammen med RF-1140 Boligsameie til Altinn-portalen. Når skjemaet finnes, er det derfor kun mulig å sende inn dette ene skjemaet til Skatteetaten via Altinn.

Innsendelse av papiroppgaver

Ved innsendelse av papiroppgaver anvendes adressen som er angitt på side 2 av oppgaven.

Stikkordliste

- B -

Boligsameie 10

Boligselskap 4

- R -

RF-1139 4

RF-1140 10

Løsninger fra Finale Systemer as:

Årsregnskap
Ligningsoppgaver
Avstemming
Elektronisk innberetning
Skatteberegning
Driftsmiddelkartotek
Perioderegnskap
Avdelingsregnskap
Konsernregnskap
Nøkkeltall og analyse
Verdipapiroversikt for investorer

Finale Systemer as

Hovedkontor

Stakkevollveien 35
Postboks 2207
9268 Tromsø

Telefon 77 66 54 60
Telefaks 77 66 54 99

Web-sider: <http://www.finale.no>
E-post: firmapost@finale.no

Oslokontoret

Trollåsveien 4
1414 Trollåsen

Telefon 77 66 54 60
Telefaks 66 80 55 00

Foretaksreg.
NO 976 692 381 MVA

