



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Styrelsens kommentarer och förslag inför extra stämma onsdagen den 12 mars 2008.

Gruppen som vill ha en "ny typ av finansiering" har begärt att få en ny extra stämma. Styrelsen har en mycket viktig punkt att behandla, nämligen föreningens fastighetslån. Tyvärr kan ni inte få själva förslaget från lånegruppen förrän veckan innan extrastämman, eftersom upphandlingen pågår till den 29 februari.

Bostadsföreningens Lån

Det har bildats en lånegrupp, som består av 3 personer från styrelsen (Ann-Louise Johansson, Björn Eriksson och Niklas Pettersson) samt 2 föreningsmedlemmar (Johan Blomquist och Konya Balazs). Gruppen har gått ut med en offertförfrågan till 11 kreditgivare. I offerten har vi bett kreditgivarna lämna in ränteförslag på ett lån på rörlig ränta, ett på bindningstid på 3 år och ett på bindningstid på 5 år. Lånen ska vara lika stora cirka 26.7 miljoner vardera. Vi har också föreslagit att vi ska ha en rak amortering på 500.000 kr per år. De kan också lämna in alternativa förslag.

Offerterna skall vara inlämnade till föreningen senast den 29 februari. Gruppen kommer därefter att träffas och gå igenom offerterna och lägga fram ett skriftligt förslag till extrastämman. De indikationer vi hittills fått är att räntan kommer att hamna under 5%. I budgeten har vi räknat på att lånen skall hamna på 5%. Förslaget kommer ni får veckan innan extrastämman.

Extrastämman den 30 januari 2008

Till er som inte var med på extrastämman den 30 januari kan vi informera att motionen "Ny typ av finansiering":s tre förslag avslogs med 35 röster mot 7 röster.



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Kapitaltillskott

På extrastämman fick styrelsen uppdrag att undersöka vad det innebär med kapitaltillskott. Här kommer informationen. För att minska månadsavgiften för den enskilda medlemmen kan man göra s.k. kapitaltillskott. Det finns två typer av kapitaltillskott, dels kollektivt och dels frivilligt.

Kollektivt kapitaltillskott innebär bland annat följande:

- Kollektivt kapitaltillskott innebär att medlemmarna löser föreningens skuld eller delar av den i förhållande till lägenheternas andelstal.
- Kollektivt kapitaltillskott kan innebära att föreningen tvingar även de som inte har ekonomisk möjlighet att göra kapitaltillskott och följderna kan bli att medlemmen inte fullföljer sin skyldighet mot föreningen.

Frivilligt kapitaltillskott innebär bland annat följande:

- Ett frivilligt kapitaltillskott är då att föredra. Medlemmen löser sin del i föreningens lån efter egen ekonomisk förmåga.
- Frivilligt kapitaltillskott fordrar att varje bostadsrätt har två andelstal; ett för drift och ett för kapital.
- Genom att anta nya stadgar och upprätta ny ekonomisk plan med nya andelstal kan ett frivilligt kapitaltillskott ske.

Några fördelar med kollektivt kapitaltillskott:

- Ingen ny ekonomisk plan behöver upprättas.
- Inga extra kostnader för att genomföra beslutet.
- Föreningen minskar sin skuld.

Några nackdelar med kollektivt kapitaltillskott:

- Alla måste vara överens.
- Alla har inte möjligheten att göra kapitaltillskott.
- Medlemmarna ökar sina personliga skulder.

Några fördelar med frivilligt kapitaltillskott:

- De som vill och har möjlighet kan göra kapitaltillskott.
- Föreningen minskar sin skuld.



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Några nackdelar med frivilligt kapitaltillskott:

- Tillkommer extra kostnader för att upprätta ny ekonomisk plan och ta fram andelstal mm. Cirka 60.000-100.000 kr
- Kommer att kräva mer administration att hålla reda på de olika andelstalen.
- Medlemmarna ökar sina personliga skulder.
- När man säljer sin bostadsrätt, så är det inte säkert att man får tillgodoräkna hela sitt kapitaltillskott, enligt Skattemyndigheterna.

Sammanfattningsvis kan vi summera följande om kapitaltillskott.

I dagsläget ser vi inga större ekonomiska vinster för föreningens medlemmar att öka sina skulder för att spara några kronor, se exemplet nedan (svar på fråga 3)

Om man skulle göra kollektivt kapitaltillskott, som är det enklaste och billigaste sättet, kan det innebära att en del inte har möjlighet att bo kvar och vi vill inte tvinga någon att lämna vår förening. När det gäller det frivilliga kapitaltillskottet, så är skattereglerna rätt så komplicerade.

Exempelvis skriver man följande: "Det förekommer att medlemmar efter upplåtelsen av bostadsrätten betalar förhöjda insatser eller på annat sätt lämnar extra tillskott till föreningen för att minska föreningens skuldsättning. En sådan åtgärd medför inte ett större avdrag för kapitaltillskott, än vad som motsvarar bostadsrättens andel av föreningens amorteringar under innehavstiden." Detta innebär även att en som inte betalar även får fördelar för att någon annan gör kapitaltillskott, medan den som betalar inte får fullt ut tillgodoräkna sig sitt kapitaltillskott. Detta är inte heller rättvist.

För att få reda på mer exakt hur det kan se ut för vår förening, så behöver man anlita en expert/konsult som gör en utredning för föreningen. En sådan utredning kostar minst 40.000 kr. Styrelsen anser att idag har vi inte dessa pengar, men om våra medlemmar vill att vi ska göra detta får vi ompröva ställningstagandet.



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Brev till styrelsen den 27 januari

I ett brev daterat 2008-01-27, från lägenhet 102, Anthanssios Malakopoulos, ställdes 6 frågor, som han bitt styrelsen skriftligen svara till alla medlemmar. Många av frågorna besvarades också på extrastämman, men här är styrelsens svar på frågorna.

1. *"Hur har ni räknat fram andelen av insatsen till varje bostadsrätt? Visa hur ni räknat fram insatsen per kvm)".*

Detta är inte något som styrelsen gjort. Detta gjordes 1990-01-03, dvs. då vår bostadsrättsförening bildades. Det man gjorde då var att man upprättade en ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen. Det är denna som ligger till grund för de månadsavgifter vi betalar. Den är också registrerad hos Bolagsverket och är en offentlig handling, som man kan beställa hos Bolagsverket. Den andel man har är den insats som förste bostadsrättshavare fick betala för nyttjanderätten av lägenheten i förhållandet till samtliga lägenheter. Exempelvis om man fick ge 99.046 kr för sin lägenhet, så har man ett andelstal på $99.046/11.562.003 = 0,0086$. Detta andelstal skall också stå på samtliga köpeavtal för nya bostadsrättshavare, så att de vet sin andel i föreningen.

För att ändra detta förhållande, så måste föreningen anta en ny ekonomisk plan (alltså inget styrelsen kan göra). En ny ekonomisk plan kostar cirka 50-60.000 kr att upprätta samt beslut om den nya ekonomiska planen skall också godkännas på två stämmor och på den senare ska minst 3/4 av de röstande ha gått med på beslutet.

2. *"Vad menar ni när ni skriver att en lägenhet kan komma att kosta oss mellan 0.8-1.5 miljoner kr?. Menar ni att en bostadsrättsinnehavare som disponerar 108.5 kvm skall, för att lösa ut sin kollektiva skuld, först på 930.049 kr och sedan ytterliggare 1.500.00 kr? I så fall vem skall ha glädje av vinsten om vi antar att alla vill köpa sig fria?"*

När man gör s.k. friköp av en bostadsrättsförening, så måste man räkna fram ett marknadspris för lägenheten. Föreningen säljer en del av sina tillgångar och då måste man ta ut ett marknadspris för detta. Hur stor

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 046-16 56 54

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Låneskulden är här egentligen inte något med priset att göra. För att kunna fastställa marknadspriset, så anlitar man en oberoende värderingsman.

Så man betalar bara marknadspriset och inte låneskulden också. Säljer föreningen inte till marknadspris, så kommer Skatteverket att ha synpunkter på detta och då kan man råka ut för eftertaxering.

3. "Räkna utförligt för oss vad notan för driftkostnader samt övriga kostnader blir när vår bostadsrättsförening blir skuldfri. Med andra ord: Vad kommer vår månads avgift att bli räknad per kvm och år."

Detta är inget styrelsen kan räkna fram i dagsläget, eftersom vi inte vet vilka förutsättningar som gäller. Hur många ska göra friköp och hur många ska göra kapitaltillskott. Kommer man ha en samfällighet och en bostadsrättsförening? Detta får man anlita en konsult för att göra en kostnadskalkyl, vilket också kommer att kosta oss en hel del pengar. Det styrelsen kan räkna med i dagsläget är att om samtliga gör kapitaltillskott, dvs. alla föreningens medlemmar tar över föreningens låneskuld och med de kostnader vi idag har räknat för år 2008 budget. Nedan visar vi ett räkneexempel hur det kan se ut, för lägenhet 102. Samtliga uppgifter är räknade på den andel man har i föreningen.

Kostnader	Belopp per månad	Kommentarer
Räntor	2.105 kr	Denna uppgift kommer från lgh 102 inkl. 30% ränteavdrag. Ränta på 5.25%
Amortering	1.146 kr	Lån på 687.415 kr som man gör en rak amortering på 50 år.
Driftkostnader	2.207 kr	
Rep & Underhåll	317 kr	
Fastighetskatt	23 kr	Enligt den nya fastighetskatten
Övriga kostnader	92 kr	Administrativa kostnader samt i år även Energideklaration.
Personalkostnader	47 kr	Styrelsekostnader och revisor inkl. sociala avgifter
Avskrivningar	53 kr	Inventarier och bredband
Övriga Intäkter	- 244 kr	Räntor, andelsutdelning samt uthyrning av parkering.
Summa:	5.746 kr	Lgh 102 betalar idag 5.765 kr

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 046-16 56 54

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Slutsats i detta fall, om nu ränteuppgifterna stämmer, så kommer Lgh 102 spara 19 kr per månad eller 228 kr på ett år, mot att han lånar 687.415 kr av banken.

4. *"Anledningen till att vi önskar ha en hög insats är att vi vill ha låga månadsavgifter genom att bostadsrättsföreningen skuldfri. Förklara även här för alla bostadsrättsinnehavare. Varför ni emot detta?"*

Styrelsen har inget emot låga avgifter! Tyvärr som vi kan se på exemplet ovan ser vi ingen ekonomisk fördel för våra medlemmar att sätta sig i ytterligare skuld för 19 kr i månaden. Dessutom blir vi ju inte av med skulden, vi flyttar bara skulden från föreningen till den enskilde medlemmen.

Så föreningen blir skuldfri, medan den enskilde ökar sin personliga skuld. Är det bättre? En del banker varnar idag för att vi är på väg till den situationen som var i början av 90-talet, dvs. Då försäljningspriset på lägenheterna var mycket lågt. Varför ska man då riskera att sätta sig i större skuld, som man får ta med sig när man en dag flyttar från föreningen?

5. *"Motivera även vad ni menar när ni skriver att försäljningspriset skall bli högre än vad lånebeloppet är. Hur uppskattar ni detta och vad blir skillnaden i så fall?"*

Se svaret på fråga 2.

6. *"I årsredovisningen 2006 framgår att vår bostadsrättsförening betalade ca 4.5 miljoner i räntekostnader till vårt gemensamma fastighetslån. Om föreningen kunde dra av 30%, hade föreningen sparat ca 10.3 miljoner mellan 2001-2006. Dessa pengar skulle kunna användas till antingen amortera vårt gemensamma fastighetslån eller ge oss bostadsrättsinnehavare mindre månadsavgifter. Med det rådande systemet ske varken det ena eller det andra. Varför vägrar styrelsen oss denna möjlighet?"*

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 046-16 56 54

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Denna fråga har vi förkortat ner och slopat beräkningarna hur man räknat fram de 10.3 miljoner.

För det första så är det inte styrelsen som ska ge er denna möjlighet, utan det är föreningsstämman, dvs. föreningens medlemmar. Styrelsen verkställer bara föreningsstämman beslut.

Vi tycker att Ni ska ta kontakt med våra politiker, eftersom det är de som sätter spelreglerna på bostadsmarknaden, inte styrelsen. Det Ni kan göra att be dem ändra villkor, så att även bostadsrättsföreningar kan göra ett 30% ränteavdrag.

Det är lätt att stirra sig blind på att man gör ett 30% ränteavdrag, så löser det alla problem, men så enkelt är det inte. Man måste titta på helheten. Vissa kostnader blir dyrare pga. att man äger ett småhus istället för att ha en bostadsrätt, exempelvis fastighetskatt, försäkringar etc.

Att jämföra att vi hade kunnat få ca 10.3 miljoner om vi kunnat göra 30% ränteavdrag, är inte relevant. Då ska man också veta att vi fått ca 48 miljoner i räntebidrag av staten samt de har även efterskönt ca 11 miljoner av vår låneskuld. Dessa pengar hade vi inte fått om vi varit friköpta.



EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Ny motion "Ny typ av finansiering"

I bilaga 1 kan ni läsa motionen i sin helhet. En skillnad mot tidigare är att marklägenheterna ska göra friköp och övriga medlemmar ska göra s.k. kapitaltillskott. Gruppen har ännu inte kunnat tala om hur det skall gå till och hur mycket var och en kommer att tjäna på att göra enligt deras förslag. För att våra medlemmar ska kunna fatta ett beslut i frågan, så är det rimligt att gruppen tar fram hur deras förslag skall fungera i praktiken också. Detta vill vi att de skickar skriftligen till samtliga medlemmar, så de vet vad de ska fatta beslut om. Några av de svar vi vill ha reda på är följande:

1. Hur gör vi med dem som inte har möjligt eller råd att göra friköp eller kapitaltillskott?
2. Hur mycket tjänar man på att göra friköp respektive kapitaltillskott?
3. Vilka ska ingå i bostadsrättsföreningen respektive samfälligheten?
4. Vem ska äga och underhålla våra gemensamma byggnader, ex garage, parkering, soprum, el-centraler, cykelrum, gångar och lägenhetsförråd?
5. Hur ska vi lösa vatten, fjärrvärme, el och bredband mm?
6. Vem ska stå för underhållet av byggnaderna?
7. Vem ska sköta skötseln av området?
8. Hur gör vi med gruppboendet?

Det finns säkerligen massvis med frågor till, men det är några frågor, som våra medlemmar behöver ha reda på.

Förslag till beslut

Eftersom Extrastämman den 30 januari 2008 beslutade att inte göra friköp och det inte framkommit något nytt, så finns det ingen anledning att stämman ändrar sitt beslut. Därför föreslår styrelsen att stämman beslutar att avslå motionens tre att-satser.

På uppdrag av styrelsen

Niklas Pettersson

Ordförande

Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Adress föreningen: Box 24004 • 224 21 Lund • Tel 046-16 56 54

• E-post styrelsen@ladusvalan.se • www.ladusvalan.se

Org nr 716438-9350