



# EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

## **Styrelsens förslag till beslut gällande motionen "Ny typ av finansiering"**

### **Bakgrund**

För tre år sedan gjorde vi en utredning om att lösa föreningens lån. Det vi kom fram till då var att vi skulle avskryva idéerna på att lösa in föreningens lån i förtid på grund av den lilla vinsten (i bästa fall 300kr/lgh/månad) vi eventuellt kan göra mot den höga risken som varje enskild medlem får ta (ökat sin belåning med ca 800 000kr). Utredningen som gjorde då, kan ni läsa på föreningens hemsida,

Vi har idag en låneskuld på 80.244.426 kr i bostadsrättsföreningen, vilket motsvarar i genomsnitt 743.004 kr per lägenhet.

Frågeställande skriver i sin enkät skriver om att vi ska teckna ett femårsavtal. Detta stämmer inte. Vi vet idag inte hur våra lån kommer att se ut i framtiden. Vår ambition är att vi ska ha tre lån, fördelat på ett rörligt, ett 3år och ett 5års lån, beroende på vad som är fördelaktigast för föreningen.

Beslutet kräver också att det fattas av föreningsstämma med kvalificerad majoritet, enligt § 27 och §28 i stadgarna

### **Att köpa sin bostadsrätt av bostadsrättsföreningen**

Styrelsen har varit i kontakt med jurist för att reda ut hur det ska gå till för att köpa sin bostadsrätt av bostadsrättsföreningen. Enligt vår nuvarande lagstiftning, så kan endast de som har en marklägenhet köpa sin bostadsrätt. De som bor i höghusen eller låghusen, kan alltså inte köpa sin bostadsrätt.

### **Försäljningspris**

När någon vill köpa sin bostadsrätt från bostadsrättsföreningen, så är det marknadspris som gäller som försäljningspris. För att ta reda på var marknadspriset är för respektive lägenhet ska man anlita en värderingsman. Vad marknadspriset kan vi bara spekulera i. Det kan vara allt från 0.8 miljon till 1.5 miljon per lägenhet, men det får värderingsmannen ta fram. Dessutom ska de som köper sin bostadsrätt även stå för de merkostnader som uppstår pga. av försäljningen.

**Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund**

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

• E-post [styrelsen@ladusvalan.se](mailto:styrelsen@ladusvalan.se) • [www.ladusvalan.se](http://www.ladusvalan.se)

Org nr 716438-9350



# EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

## **Fördelning av gemensamma kostnader**

Hur de gemensamma kostnaderna ska delas är en komplex process. För det första bero det på hur många lägenheter, som kommer att vilja köpa loss och var dessa är placerade i området. Vi har idag många utgifter gemensamt ex. vatten fjärrvärme, kabel-tv, bredbandsnät, sophantering, snöröjning, OVK, fastighetsförsäkring, fastighetsel, lägenhetsförråd, parkering etc. Troligtvis får man installera vatten och värmemätare i varje lägenhet. Därefter får man bilda en gemensamhetsanläggning, där man delar på gemensamma kostnader, men hur den ska se och vem som ska äga den, får man utreda och bl.a. ta hjälp av lantmäteriet. Dessutom kommer det även att påverka Samfällighetsföreningen Juryn också, som vi tillsammans äger med villorna.

## **Kostnader i samband med försäljning**

De kostnader som uppstår vid en försäljning är bl.a. följande:

- Ny ekonomisk plan för föreningen
- Värdering av lägenheterna.
- Lantmäterikostnad för avstyckning av fastigheten.
- Bildandet av ny gemensamhetsanläggning.
- Hjälp av en bank eller konsult för att upprätta alla handlingar mm

Det kostar ungefär 50.000 kr per lägenhet enligt de kontakter vi haft med andra som funderat på att göra en försäljning.

Dessutom ska man betala en lagfartavgift på 1.5% och om man måste låna hela beloppet en pantavgift på 2%. Det minsta man då kan räkna är en kostnad på cirka 26.000 kr (om försäljningspriset motsvara låneskulden per lägenhet)

## **Några kostnader för en friköpt lägenhet i framtiden**

De kostnader som blir annorlunda mot i dag för de lägenheter som köper sin bostadsrätt är bl.a. följande:

- Fastighetsskatt. Enligt de nya reglerna ska en lägenhet max betala 1.200kr/år, medan småhus, som de friköpta lägenheterna kommer räknas som, har ett max beloppet på 6.000kr/år. Det blir då en merkostnad på 4.800 kr för de friköpta lägenheterna.
- Hemförsäkring kommer också blir dyrare, eftersom de klassas som småhus och inte lägenhet. Uppskattningsvis ca 1000kr/år, beroende vilket bolag man har samt vilka rabatter.

**Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund**

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

• E-post [styrelsen@ladusvalan.se](mailto:styrelsen@ladusvalan.se) • [www.ladusvalan.se](http://www.ladusvalan.se)

Org nr 716438-9350



# EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

## Lån och räntor

Enligt ekonomer brukar räntan för en privatperson ligga cirka 0.5-1% högre än vad exempelvis en bostadsrättsförening kan förhandla sig fram till. Sedan beror det också vilken säkerhet banken kräver. Detta beror också mycket på vilken skuld man har innan.

Så om en privatperson lånar exempelvis 743.004 kr (låneskuld per lägenhet) till en ränta på 5%. Så betalar man 37.150 kr/år i ränta minus 11.145 kr/år (30% avdrag) är lika med 26.005 kr i ränta för en privatperson. Om föreningen lånar samma belopp men betalar 4.5%, vilket motsvarar en räntekostnad på 33.435 kr. Skillnaden blir då 7.430 kr per år eller 619 kr per månad. Detta är var det i bästa fall kan bli, beroende viken ränta och säkerhet man har.

**För att man ska få reda på mer exakt, så tycker vi att de som är intresserad ska ta kontakt med sin egen bank, för att får fram vilka räntor samt hur mycket de är villiga att låna ut till var och en. Tänk också på att försäljningspriset blir högre än vad lånebeloppet blir. Vi bifogar också en aktuell lista på hur mycket varje lägenhet har i skuld i förhållandet till sitt andelstal i föreningen.**

## Förslag till beslut

Styrelsen tror inte att det blir så lönsamt att köpa sin bostadsrätt som motionen beskriver samt men hänvisning till ovanstående punkter. Därför föreslår styrelsen att stämman beslutar att avslå motionens tre att-satser.

På uppdrag av styrelsen

Niklas Pettersson

Ordförande

Riksbyggens Brf Ladusvalan i Lund



# EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Lghnr	Beskrivning	Area	Gatuadress	Insats år 1990	Andelstal	Lånebelopp
					11 562 003	80 244 427
001	3rok	88	Sakförarevägen 2	111 559	0,0096	774 259
002	2rok	71	Sakförarevägen 2	95 829	0,0083	665 087
003	3rok	89	Sakförarevägen 2	110 145	0,0095	764 446
004	3rok	82	Sakförarevägen 2	106 646	0,0092	740 161
005	2rok	71	Sakförarevägen 3	95 829	0,0083	665 087
006	3rok	77	Sakförarevägen 3	103 995	0,0090	721 762
007	3rok	82	Sakförarevägen 3	106 646	0,0092	740 161
008	3rok	78	Sakförarevägen 3	102 581	0,0089	711 949
009	2rok	71	Sakförarevägen 4	95 829	0,0083	665 087
010	3rok	84	Sakförarevägen 4	109 474	0,0095	759 789
011	3rok	82	Sakförarevägen 4	106 646	0,0092	740 161
012	3rok	85,5	Sakförarevägen 4	108 413	0,0094	752 425
013	3rok	80,5	Sakförarevägen 1	105 904	0,0092	735 012
014	2rok	69,5	Sakförarevägen 1	96 395	0,0083	669 016
015	3rok	81,5	Sakförarevägen 1	105 585	0,0091	732 798
016	2rok	70,5	Sakförarevägen 1	94 981	0,0082	659 202
017	2rok	69,5	Sakförarevägen 25	96 395	0,0083	669 016
018	2rok	66	Sakförarevägen 25	93 390	0,0081	648 160
019	3rok	81,5	Sakförarevägen 25	105 585	0,0091	732 798
020	2rok	67	Sakförarevägen 25	91 976	0,0080	638 346
021	2rok	71	Sakförarevägen 5	95 829	0,0083	665 087
022	4rok	92	Sakförarevägen 5	117 957	0,0102	818 664
023	3rok	83	Sakförarevägen 5	106 116	0,0092	736 483
024	4rok	93	Sakförarevägen 5	116 543	0,0101	808 850
025	2rok	71	Sakförarevägen 7	95 829	0,0083	665 087
026	3rok	88	Sakförarevägen 7	111 206	0,0096	771 809
027	3rok	83	Sakförarevägen 7	106 116	0,0092	736 483
028	3rok	89	Sakförarevägen 7	109 792	0,0095	761 996
029	2rok	71	Sakförarevägen 8	95 829	0,0083	665 087
030	3rok	84	Sakförarevägen 8	109 474	0,0095	759 789
031	3rok	83	Sakförarevägen 8	106 116	0,0092	736 483
032	3rok	85,5	Sakförarevägen 8	108 413	0,0094	752 425
033	2rok	71	Sakförarevägen 6	95 829	0,0083	665 087
034	3rok	80,5	Sakförarevägen 6	105 904	0,0092	735 012
035	2rok	71	Sakförarevägen 6	93 708	0,0081	650 367
036	3rok	81,5	Sakförarevägen 6	105 585	0,0091	732 798

Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

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

• E-post [styrelsen@ladusvalan.se](mailto:styrelsen@ladusvalan.se) • [www.ladusvalan.se](http://www.ladusvalan.se)

Org nr 716438-9350



# EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Lghnr	Beskrivning	Area	Gatuadress	Insats år 1990	Andelstal	Lånebelopp
037	3rok	80,5	Sakförarevägen 9	105 904	0,0092	735 012
038	4rok	92	Sakförarevägen 9	117 957	0,0102	818 664
039	3rok	81,5	Sakförarevägen 9	105 585	0,0091	732 798
040	4rok	93	Sakförarevägen 9	116 543	0,0101	808 850
041	2rok	68	Sakförarevägen 22	99 046	0,0086	687 415
042	2rok	68	Sakförarevägen 21	97 632	0,0084	677 601
043	4rok	108,5	Sakförarevägen 20	132 592	0,0115	920 236
044	4rok	108,5	Sakförarevägen 19	132 592	0,0115	920 236
045	3rok	79	Sakförarevägen 18	102 899	0,0089	714 156
046	3rok	80	Sakförarevägen 18	103 606	0,0090	719 063
047	2rok	72,5	Sakförarevägen 18	95 476	0,0083	662 638
048	3rok	79	Sakförarevägen 18	102 857	0,0089	713 864
049	3rok	80	Sakförarevägen 18	103 035	0,0089	715 100
050	2rok	72,5	Sakförarevägen 18	95 003	0,0082	659 355
051	3rok	79	Sakförarevägen 18	102 857	0,0089	713 864
052	3rok	80	Sakförarevägen 18	103 035	0,0089	715 100
053	2rok	72,5	Sakförarevägen 18	95 003	0,0082	659 355
054	2rok	74,5	Sakförarevägen 18	98 415	0,0085	683 035
055	3rok	83	Sakförarevägen 18	106 775	0,0092	741 057
056	2rok	74,5	Sakförarevägen 18	98 415	0,0085	683 035
057	3rok	83	Sakförarevägen 18	106 775	0,0092	741 057
058	4rok	108,5	Sakförarevägen 17	132 592	0,0115	920 236
059	4rok	108,5	Sakförarevägen 16	132 592	0,0115	920 236
060	2rok	68	Sakförarevägen 15	97 632	0,0084	677 601
061	2rok	68	Sakförarevägen 14	99 046	0,0086	687 415
062	2rok	68	Sakförarevägen 23	99 046	0,0086	687 415
063	2rok	68	Sakförarevägen 24	99 046	0,0086	687 415
064	2rok	68	Sakförarevägen 10	99 046	0,0086	687 415
065	2rok	68	Sakförarevägen 11	97 632	0,0084	677 601
066	4rok	108,5	Sakförarevägen 12	132 592	0,0115	920 236
067	4rok	108,5	Sakförarevägen 13	134 006	0,0116	930 049
068	4rok	108,5	Sakförarevägen 54	134 006	0,0116	930 049
069	4rok	108,5	Sakförarevägen 55	132 592	0,0115	920 236
070	2rok	68	Sakförarevägen 56	97 632	0,0084	677 601
071	2rok	68	Sakförarevägen 57	99 046	0,0086	687 415
072	2rok	68	Sakförarevägen 58	99 046	0,0086	687 415
073	2rok	68	Sakförarevägen 59	99 046	0,0086	687 415

**Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund**

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

• E-post [styrelsen@ladusvalan.se](mailto:styrelsen@ladusvalan.se) • [www.ladusvalan.se](http://www.ladusvalan.se)

Org nr 716438-9350



# EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Lghnr	Beskrivning	Area	Gatuadress	Insats år 1990	Andelstal	Lånebelopp
074	2rok	68	Sakförarevägen 53	99 046	0,0086	687 415
075	2rok	68	Sakförarevägen 52	97 632	0,0084	677 601
076	4rok	108,5	Sakförarevägen 51	132 592	0,0115	920 236
077	4rok	108,5	Sakförarevägen 50	132 592	0,0115	920 236
078	3rok	79	Sakförarevägen 49	102 899	0,0089	714 156
079	3rok	80	Sakförarevägen 49	103 606	0,0090	719 063
080	2rok	72,5	Sakförarevägen 49	95 476	0,0083	662 638
081	3rok	79	Sakförarevägen 49	102 857	0,0089	713 864
082	3rok	80	Sakförarevägen 49	103 035	0,0089	715 100
083	2rok	72,5	Sakförarevägen 49	95 003	0,0082	659 355
084	3rok	79	Sakförarevägen 49	102 857	0,0089	713 864
085	3rok	80	Sakförarevägen 49	103 035	0,0089	715 100
086	2rok	72,5	Sakförarevägen 49	95 003	0,0082	659 355
087	2rok	74,5	Sakförarevägen 49	98 415	0,0085	683 035
088	3rok	83	Sakförarevägen 49	106 775	0,0092	741 057
089	2rok	74,5	Sakförarevägen 49	98 415	0,0085	683 035
090	3rok	83	Sakförarevägen 49	106 775	0,0092	741 057
091	4rok	108,5	Sakförarevägen 48	132 592	0,0115	920 236
092	4rok	108,5	Sakförarevägen 47	132 592	0,0115	920 236
093	4rok	108,5	Sakförarevägen 46	134 006	0,0116	930 049
094	2rok	68	Sakförarevägen 45	99 046	0,0086	687 415
095	2rok	68	Sakförarevägen 44	97 632	0,0084	677 601
096	4rok	108,5	Sakförarevägen 43	132 592	0,0115	920 236
097	4rok	108,5	Sakförarevägen 42	132 592	0,0115	920 236
098	4rok	108,5	Sakförarevägen 41	134 006	0,0116	930 049
099	2rok	68	Sakförarevägen 37	99 046	0,0086	687 415
100	2rok	68	Sakförarevägen 38	97 632	0,0084	677 601
101	2rok	68	Sakförarevägen 39	97 632	0,0084	677 601
102	2rok	68	Sakförarevägen 40	99 046	0,0086	687 415
601	Gruppboendet 485		Sakförarevägen 36	666 927	0,0577	4 628 711

**Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund**

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

• E-post [styrelsen@ladusvalan.se](mailto:styrelsen@ladusvalan.se) • [www.ladusvalan.se](http://www.ladusvalan.se)

Org nr 716438-9350