



# Information

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Här är information från styrelsen om vad som hänt den senaste tiden.

## Utdelning på våra andelar i Riksbyggen

Vi har i dag 1000 andelar i Riksbyggen. Riksbyggens styrelse har föreslagit till fullmäktige att utdelningen skall bli 600 kr per andel (förra året var utdelningen 50 kr per andel). Om fullmäktige beslutar enligt Riksbyggens styrelses förslag, så kommer vår förening att få en utdelning på 600.000 kr. Mer information finns att läsa på Riksbyggens hemsida [www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se).

## Granssamverkan

Gensvaret på enkäten om granssamverkan var inte så stort. Styrelsen väljer därför att låta detta projekt vara vilande ett tag, för att eventuellt återuppta det i framtiden. (Styrelsen fick in 13 svar och av dessa var 12 intresserade av projektet och 3 ville vara kontaktombud.)

## Bredband

När det gäller enkäten för bredband inkom det 40 svar. (alt1: 16 svar, alt 2: 27 svar och alt 3: 7 svar). Då ett antal inte ville byta leverantör eller tvingas betala för en kollektiv anslutning, så beslutade styrelsen att skriva ett nytt tre-års avtal med Ownit. Detta kommer att innebära en månadskostnad på 220 kr/månad (dvs 50 kr lägre än i dag). Den nya avgiften börjar gälla den 1 juni 2008.

## Friköp, kapitaltillskott och ägarlägenheter

På extrastämman den 12 mars framkom att företaget Forum Fastighetsekonomi AB arbetade med underlag för beslut gällande friköp och kapitaltillskott. För att få fram mer fakta kring detta har styrelsen varit i kontakt med Forum och begärt att få in offerter gällande friköp och frivilligt kapitaltillskott.

Den ena offerten avser enbart frivilligt kapitaltillskott samt hjälp med att ta fram handlingar (exempelvis ny ekonomisk plan). Priset för en sådan utredning är 225.000 kr inkl. moms. Vid tillkommande arbete så faktureras företaget antingen 800 kr/timme eller 1500 kr/timme exkl. moms beroende vem hos dem som utför arbetet.

Den andra offerten avser delutköp av 36 bostadsrätter och frivilligt kapitaltillskott av 66 lägenheter. Priset för delutköp är 337.500 kr inkl. moms och för kapitaltillskott 181.250 kr inkl. moms. Även här ingår vissa handlingar, men tillkommande arbete faktureras 1500 kr/timme exkl. moms. I priset ingår

**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



# Information

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

exempelvis inte värdeutlåtande, intyg eller registreringsavgifter. Sedan finns det en hel del förbehåll i offerten, exempelvis om arbetet avbryts efter att första stämman röstat nej, så fakturerar de oss 100.000 kr inkl. moms.

Det var också en del oklarheter kring ägarlägenheter på sista extrastämman. Det senaste beskedet som regeringen gett är att ägarlägenheter enbart skall gälla för nyproducerade lägenheter. Dock finns det inget beslut ännu, men det förväntas tas under hösten 2008. Alltså inget som kommer att vara aktuellt för vår förening den närmaste tiden.

Eftersom föreningens stämmor vid två tillfällen (dels den 30 januari och dels den 12 mars) har sagt att vi inte skall göra vare sig friköp eller kapitaltillskott, så anser styrelsen att dessa ärenden är avslutade nu.

## Föreningens lån

En enhällig lånegrupp (bestående av Johan Blomquist, Björn Eriksson, Ann-Louise Johansson, Balazs Konya och Niklas Pettersson) lämnade förslag till styrelsen att välja Nordea som ny kreditgivare, samt att vi skulle välja en sk swap-lösning i stället för traditionellt hypotekslån. Styrelsen beslutade den 7 april att följa lånegruppens förslag. Slutliga avtal och räntor blir klara under maj-månad. Swap-lösningen innebär följande:

1. Vi kommer att öka amorteringen till 500.000 kr per år (vi amorterade 248.224 kr förra året)
2. Vi kommer att göra tre swap (vardera ca 20 miljoner) fördelade på 3 år, 5 år och 7 år.
3. Resterande lån på ca 20 miljoner läggs som rörlig ränta.
4. Varje kvartal gör man avstämning mot STIBOR, tre månaders ränta mot vår rörliga ränta och vi erhåller mellanskillnaden, som de senaste åren varit i genomsnitt på 0.23%. Just nu är den något högre; 0.28%.
5. Räntekostnaderna kommer på ett år att bli ca 3.87 miljoner exkl. ränteskillnaden med dagens aktuella räntor. Förra året hade vi räntekostnader på 4.67 miljoner. Detta innebär att vi på ett år kan sänka våra räntekostnader med cirka 0,8 miljoner exkl. ränteskillnad, som kan ge oss ytterligare cirka 168.000 kr enligt dagens räntor. Dock kommer denna räntekostnad inte minska lika mycket under år 2008, eftersom de nya villkoren börjar gälla först den 30 april.

**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)

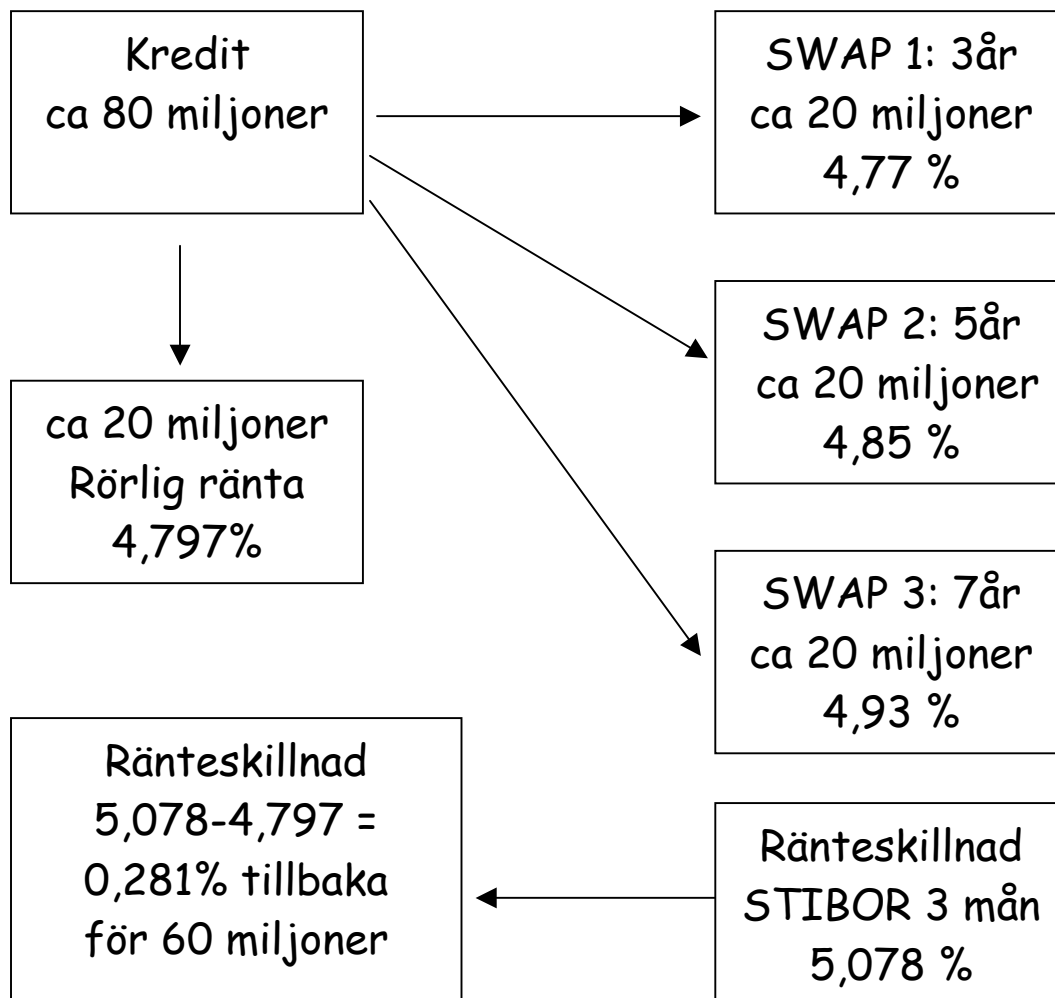
Org nr 716438-9350



# Information

Till boende i Riksbyggens bostadsrättsförening Ladusvalan i Lund

Nedan visas en bild på hur swap-lösningen ser ut.



Mer information kommer att presenteras på ordinarie föreningsstämma i maj. Då hoppas vi att alla avtal är klara och att vi vet vilka räntevillkor som gäller.

## Föreningens ekonomi

Avslutningsvis har styrelsen gjort en prognos för hur ovanstående förändringar kommer att påverka vårt resultat. Prognosen hamnar på 681.000 kr i vinst för år 2008 (budget ligger på 192.000 kr i vinst). Den höga utdelningen från Riksbyggen och minskade kostnader för fjärrvärmens är starkt bidragande orsaker till detta. Bokslutet för år 2007 är överlämnat till revisorerna och föreningens resultat blev minus 672.504 kr, något högre än budgeterat pga. bl.a. höga OVK-kostnader på ca 250.000 kr. År 2007 och år 2008 kommer då att tillsammans gå jämnt upp.

## Styrelsen Brf Ladusvalan

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