

a) Stämmans öppnande

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

b) Fastställande av röstlängd

- 49 st

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

c) Val av stämмоordförande

- Styrelsen föreslår stämman:
– Björn Eriksson

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

d) Val av stämमosekreterare

- Styrelsen föreslår stämman:
– Ann-Louise Johansson

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet

- Stämman föreslår:
– Sara Blomberg

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

f) Val av rösträknare

- Stämman föreslår:
– Robert Sondén

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst.

- Styrelsen föreslår stämman:
 - Att kallelsen har skickats ut den 5 maj 2007, enligt stadgarna §23.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Styrelsens verksamhetsberättelse

- Kort om vad det innebär att bo i bostadsrätt
- Hur är föreningens organisation uppbyggd
- Vem är Riksbyggen?
- Kort tillbaka blick på utvecklingen i vår förening
- Budget 2007
- Hur ser framtiden ut för föreningen?
- Verksamhetsberättelsen
- Viktiga frågor för styrelsens att arbeta med det närmaste året
- Frågor

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Tillbaka blick

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Avgiftsökning från början till år 2007

	Ekonomiskplan	år 2007	Ökning %	Ökning kr/år
Låghus 2 rok	3 173	4 748	50%	93
Låghus 3 rok	3 531	5 285	50%	103
Låghus 4 rok	3 906	5 845	50%	114
Höghus 2 rok	3 161	4 731	50%	92
Höghus 3 rok	3 412	5 106	50%	100
Radhus 2 rok	3 280	4 908	50%	96
Radhus 4 rok	4 390	6 571	50%	128

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Fjärrvärme från början till år 2007

	Ekonomiskplan	år 2007	Ökning %	Ökning kr/år
Låghus 2 rok	289	689	138%	24
Låghus 3 rok	334	796	138%	27
Låghus 4 rok	375	893	138%	30
Höghus 2 rok	296	704	138%	24
Höghus 3 rok	326	777	138%	26
Radhus 2 rok	277	660	138%	23
Radhus 4 rok	442	1 053	138%	36

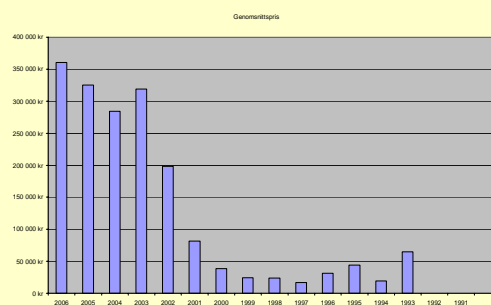
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Total kostnad från början till år 2007

	Ekonomiskplan	år 2007	Ökning %	Ökning kr/år
Låghus 2 rok	3 462	5 437	57%	116
Låghus 3 rok	3 865	6 081	57%	130
Låghus 4 rok	4 281	6 738	57%	145
Höghus 2 rok	3 457	5 435	57%	116
Höghus 3 rok	3 738	5 883	57%	126
Radhus 2 rok	3 557	5 568	57%	118
Radhus 4 rok	4 832	7 624	58%	164

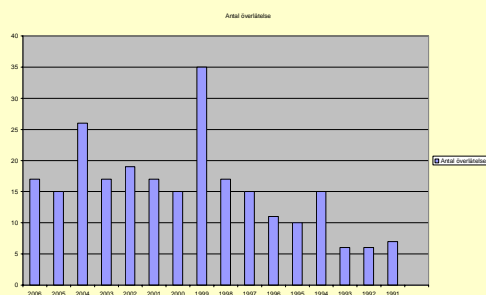
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Genomsnittspris



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Antal Överlåtelse



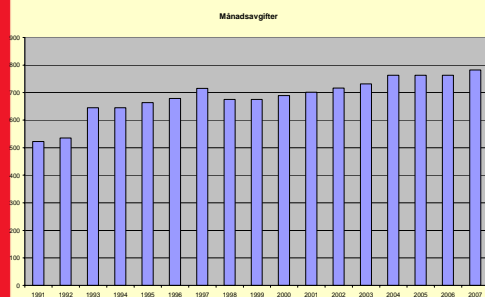
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Försäljningssumma

0 kr - < 50 000 kr	20	19,61%
50 000 kr - < 100 000 kr	13	12,75%
100 000 kr - < 200 000 kr	12	11,76%
200 000 kr - < 300 000 kr	24	23,53%
300 000 kr - < 400 000 kr	24	23,53%
400 000 kr - < 500 000 kr	7	6,86%
500 000 kr -	2	1,96%
	102	

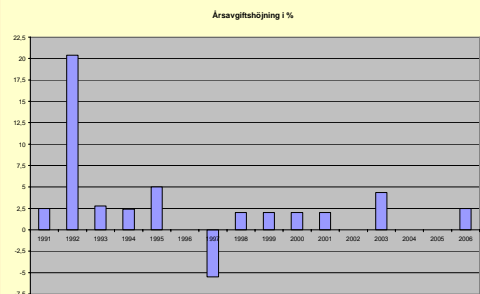
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Månadsavgifter kr/kvm



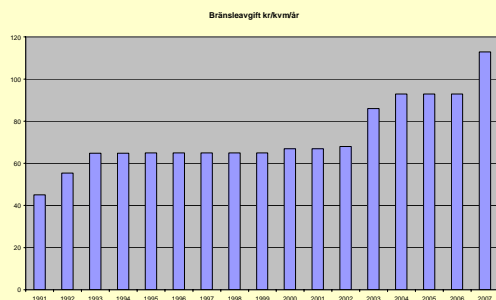
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Årsavgiftsökning i procent



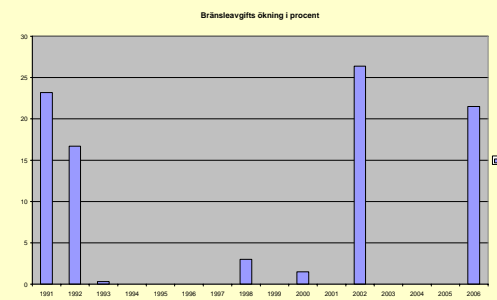
RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Bränsleavgifter kr/kvm/år



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Bränsleavgifts ökning i procent



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Budget 2007

- Vi har inte gjort full kostnadsintäktsbudget, pga av vi troligtvis kommer få lägre räntor nästa år.
- Skulle vi göra fullkostnadstäckning skulle vi behövt höja ca 14% och sedan eventuellt sänka nästa år.
- Budget pekar på ett minus resultat -405.000 kr
- Vi har framförallt fått ökade kostnader för förvaltningen ca 250.000 kr.
- Sedan har vi inte räknat med att fastighetsskatten minskar med ca 125.000 kr
- Fjärrvärmekostnader bara fortsätter att ökar.
- Vi har börjat skriva av bredbandet gör 65.000 kr per år

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Hur ser framtiden ut för föreningen?

- Bero helt och hållit hur vi lyckas med förhandlingar med kreditgivare det närmaste året.
- Vi har gjort två prognoser.
 - Oförändrade räntekostnader ger +10% i avgift ökning år 2008
 - Minskning av räntan med en procent, ger en ökning på ca + 2% år 2008

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Verksamhetsberättelse

- År 2006 var ett tufft år föreningen vilket också speglar resultatet på minus 825.000 kr.
- Samtidigt har det genomförts en del stora förändringar i föreningen, exempelvis har vi installerat 100 mbit/s bredbandsnät, uppgraderat vårt kabel-tv nät samt genomfört etapp 2 av grönplanen.
- Dessutom har vi skrivit nya förvaltningsavtal.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Verksamhetsberättelse

- 17 (15) lägenhetsöverlåtelse
- 360 333 kr (325 000 kr) genomsnittspris
- Information (medlemsblad, hemsida, informationsmöte)
- OVK
- Grönplan
- Skydd mot olyckor
- Aktiviteter

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Beslut på extra stämma 2005-01-17

Stämman beslöt att föreningen skall teckna ett 3-årigt avtal med Comhem då det gäller Kabel-TV.

Stämman beslöt att undersöka intresset för bredband genom en enkät till medlemmarna. Stämman beslöt dessutom att bordlägga frågan om bredband till den ordinarie föreningsstämma.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Beslut på ordinarie stämma 2005-05-25

a. Beslut om snabbare bredband.
Ordföranden redogjorde för resultatet av enkäten som gjorts bland medlemmarna. 45 svar hade inkommit. Av dessa var 30 positiva till snabbare bredband, medan 15 var negativa.
Styrelsen föreslog stämman att inte investera i snabbare internetuppkoppling, eftersom intresset bedömdes som lågt. Votering begärdes och ordföranden ställde följande propositionsordning: Beslutas på stämman mot att stämman tillsätter en arbetsgrupp som skall se över frågan.
Stämman beslöt att avgöra frågan på dagens stämma.
Ordföranden ställde då propositionsordningen: Ja till snabbare bredband mot avslag till detsamma.
Stämman beslöt efter omröstning att föreningen skall investera i snabbare internetuppkoppling med rösterna 19 för, 6 emot och 2 nedlagda röster.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Bakgrund grönplan

- Styrelsen har fått in många synpunkter på vår yttre miljö, dels genom brev och dels när vi gjorde miljöinventering.
- Styrelsen beslutade då att ge miljögruppen i uppdrag att ta fram en grönplan med förslag på lämpliga åtgärder.
- Landskapsgruppen Öresund AB i Lund fick i höstas att ta fram en grönplan.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Grönplan

- Landskapsgruppen Öresund AB har under 2004 på uppdrag av brf. Ladusvalan i Lund utarbetat en Grönplan för föreningens yttre miljö. Landskapsarkitekterna Tomas Hagström (uppdragsledare) och Peter Eklund har utarbetat denna Grönplan.
- Syfte med Grönplanen är att bestämma statusen på miljön med tyngdpunkt på planteringarna i område, hur anläggningen fungerar, är skötsel och underhåll riktig och/eller otillräcklig?
- Grönplanen föreslår förbättringsåtgärder samt en etappindelning med förslag till prioritering av föreslagna åtgärder. Etappindelningen skall även kunna användas som en hjälp i föreningens investerings- och budgetarbete under treårsperioden 2005-2007.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Grönplan BRF Ladusvalan

Utförd av Landskapsgruppen Öresund AB under hösten 2004.

Omfattar en detaljerad statusbeskrivning av föreningens grönområden och planteringar.

Ger förslag om skötsel och underhåll av den nuvarande anläggningen.

Ger förslag på förbättringsåtgärder för hela området indelade i etapper (1-3) för 2005-07

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Grönplan BRF Ladusvalan

Etapp 1): 1-6-12-21-22-30-38-49-55 (tot.9)

Etapp 2): 2-3-4-8-9-10-14-16-20-27-29-31-32-33-36-40-41 (tot.17)

Etapp 3): 5-11-15/11-19-35-39-54 (tot.7)

Övriga punkter: 7-17-18-23-24-25-34-37-42-44-45-47-50 (tot.13):

Ingen åtgärd mer än "kontinuerlig skötsel- och underhåll"

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Etapp 1

"Akuta åtgärder" (snarast under 2005): 30.000:-

- Ta bort träd/buskar och annan vegetation.
- Göra trädringar runt träd.
- Ersätta visst område med gräs, så gräs, rensa ogräs.
- Jordförbättring.
- Häckklippning.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Etapp 2

Mindre akuta åtgärder (2005-2007): 130 000:-

- Borttagning av buskar/träd.
- Ersätta gamla träd med nya.
- Plantera träd/buskar/marktäckare.
- Bygga 3 st.cykelskärmskärmar.
- Investeringar i form av kullersten/betongmarksten

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Etapp 3

Förnya gårdarna (4 st.) (2006-2007):
Svårt att budgetera i nuläget (~50 000/gård)

Ta in offerter på arbetet

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Beslut på extra stämma 2005-01-17

§ 152 **Beslut om ny grönplan.**
Carl-Magnus Högerkorp presenterade en grönplan som gjorts av Landskaps- gruppen Öresund. Grönplanen är uppdelad i tre etapper, där etapp 1 utgörs av sådant som skall åtgärdas direkt.

Stämman beslöt att ge styrelsen i uppdrag att arbeta efter grönplanen då det gäller den yttre miljön. Stämman beslöt dessutom att de medlemmar som är intresserade av att ta del av grönplanen får kontakta styrelsen.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Ekonomi Grönplan Etapp 2

- BMK (Stensättning, Asfaltering, linjemålning)
 - Kalkylerat pris exkl. maskiner och material
 - 120.200 kr
 - Slutpris
 - 237.122 kr (varav maskiner och material 71.814 kr)
 - Diff 45.108 (framför mer stensättning och än beräknat)

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

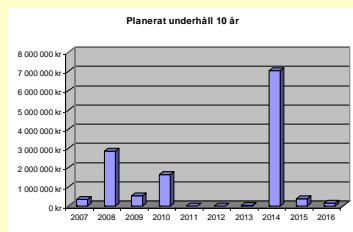
Ekonomi Grönplan Etapp 2

- Riksbyggen (grönytor, buskar mm)
 - Kalkylerat pris exkl. maskiner och material
 - 69.000 kr
 - Slutpris
 - 173.288 kr (varav maskiner och material 86.925 kr)
 - Diff 17.363 (framför mer matjord och borttransporter, en jobb som inte gick att lämna fastpris)

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Underhållsplan

Planen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 301 459 kr för de närmaste 10 åren



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Större underhållsåtgärder

År 2007

- Invändig målning 146 893 kr
- Balkonger 94 070 kr

År 2008

- Fläktaggregat minimaster 2 450 785 kr
- Invändig målning 187 036 kr
- Målning träpanel/vindskivor 112 933 kr
- Elinstallationer 81 246 kr

År 2009

- Målning träpanel/vindskivor 222 290 kr
- Invändig målning 262 170 kr

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Låneavtal med Venantius

- Efterskönt 11 miljoner
- Amorteringsfrihet under 5 år
- Bottenlånen låsta i 10 år, en ränta på 6.1%
- Vi måste enligt avtal höja månadsavgiften med 2% fr.o.m. 1999-07-01 årligen
- Avtalet gäller t.o.m. 2003-03-30



RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Lån

- Extra stämman 1998-03-26
 - Godkände Venantius förslag enhälligt av stämman
- SEB tog över våra lån för 4 år sedan.
 - Styrelse har under den tiden försökt göra förtidsinlösning, utan resultat
 - Andra kreditgivare är intresserade av våra lån.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Våra bostadslån idag

LÅNGIVARE	BELOPP	RÄNTA	KONV. DATUM
SEB Bolån	8 718 199	<u>3.1%</u>	Rörligt
SEB Bolån	6 838 939	<u>3.1%</u>	Rörligt
SEB Bolån	36 541 266	<u>6.1%</u>	2008-04-30
SEB Bolån	28 412 814	<u>6.1%</u>	2008-04-30

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Verksamhetsmål 2007

- Miljögruppen kommer att fortsätta med att planera etapp 3 i grönplanen och ljussättningen i området.
- Teknikgruppen kommer att planera framtida behov av underhåll, exempelvis trapphusen, minimaster. Gruppen tittar också på vilka energisparningar vi kan göra och trygghetsfrågor, ex. säkerhetsdörrar och lås.
- Öka tryggheten i området enligt de förslag trygghetsinventering kommit fram till.
- Trivselkommittén kommer att genomföra ett antal aktiviteter under året.
- Få fler medlemmar att engagera sig i att utveckla vår förening.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Viktiga saker för styrelsen år 2007

- Hålla igen på kostnaderna, bara göra det som vi är tvingande enligt lag samt saker som inte skadar föreningen
- Har en bra dialog med kreditgivare, för att hitta en så bra lösningen på våra lån. Eventuellt göra förtidsinlösning, om det är lönsamt.
- Planera framtida underhållsåtgärder.m
Ex. postboxar, minimaster, grönplanen mm

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

- Styrelsen föreslår stämman:
 - Att godkänna styrelsens årsredovisning.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

i) Framläggande av revisorernas berättelse

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

Revisorsberättelse

Till Stämman i Riksbbyggnads BRF Ladusvalan i Lund
Org nr 716478-0100

Vi har granskat årsredovisningen och tillhöriga noter utifrån förvaltningsberättelsen i Riksbbyggnads BRF Ladusvalan i Lund för år 2006. Detta förvaltningsår har varit ett ordinarie förvaltningsår och förvaltningsåret har varit ett ordinarie förvaltningsår.

Revisorer har utfört sin undersökning enligt god revisorssed i Sverige. Det innebär att vi på grund av granskning av utvalda poster inte kan garantera att alla siffror i årsredovisningen är korrekta. Vi har emellertid inte upptäckt några avvikelser som skulle kunna påverka resultatet av årsredovisningen. Vi har också granskat styrelsens förvaltningsberättelse och noter samt utvärderat styrelsens ansvar för årsredovisningen. Vi har också granskat styrelsens förvaltningsberättelse och noter samt utvärderat styrelsens ansvar för årsredovisningen. Vi har också granskat styrelsens förvaltningsberättelse och noter samt utvärderat styrelsens ansvar för årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats enligt god revisorssed i Sverige och godkänns av oss som rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning enligt god revisorssed i Sverige.

Vi tillstyrker att Stämman beslutar om godkännande av årsredovisningen för år 2006.

Revisorerna
Anders Eriksson
Åke Eriksson

Lund den 7 maj 2007
Åke Eriksson
Åke Eriksson

i) Framläggande av revisorernas berättelse

- Styrelsen föreslår stämman:
 - Att godkänna revisorernas berättelse.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

- Styrelsen föreslår stämman:
 - Att godkänna resultaträkning och balansräkning.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

k) Beslut om resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 525 583
Årets resultat före fondförändring	-825 373
Fondavsättning enligt stadgarna	-291 949
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 719
Summa överskott	692 980

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:
Att balansera i ny räkning **692 980**

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsensledamöter

- Revisorerna föreslår:
 - Att stämman skall bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

- Valberedningen föreslår stämman:
 - Att styrelsen skall bestå av sju ordinarie ledamöter och sju suppleanter, inkl. Riksbyggens representant

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer

- Revisorn föreslår stämman:
 - Att styrelsen får ett arvode på **ett prisbasbelopp** (idag är prisbasbeloppet 40 300 kr) exkl. sociala avgifter, som styrelsen själv tillåts fördela inom sig.
 - Föreningensrevisorer erhåller 500 kr.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

- Stämman föreslår:

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

- Valberedningen föreslår stämman:
 - Val av ordinarie styrelseledamöter:
 - Gunnar Jerneholt (omval, 2år)
 - Elisabeth Tellander (omval, 2år)
 - Ann-Louise Johansson (nyval, 2år)

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

p) forts

- Valberedningen föreslår stämman:
 - Val av suppleanter:
 - Stefan Persson (Omval)
 - Jelena Cvrkic (Omval)
 - Björn Eriksson (Omval)
 - Jessika Sellergren (Nyval)
 - Greta Hansson (Nyval)
 - Unni Sörsdahl (Nyval)

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

p) forts

- Riksbyggen har utsett följande representanter:
 - Ordinarie:
 - Malin Lundin
 - Suppleant:
 - Caroline Karlsson

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

q) Val av revisorer och suppleanter

- Styrelsen föreslår stämman:
 - Att välja Ernst & Young till revisor.

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

q) forts

- Valberedningen föreslår stämman:
 - Val av föreningens revisor
 - Thomas Craven-Bartle (omval)
 - Val av suppleant till föreningens revisor
 - Irene Svensson (omval)

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

r) Val av valberedning

- Stämman föreslår:
 - Val av valberedning:
 - Lisbeth Jerneholt (Omval, sammankallande)
 - Audur Armansdottir Carlsson (Omval)
 - Birgitta Kuylenstierna Nadel (Nyval)

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

- **Inga ärenden.**

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND

t) Stämmans avslutande

RIKSBYGGENS BRF LADUSVALAN I LUND