



BagaregårdsBladet

www.bagaregarden.org



Välbesökt städdag

Höststäddagen den 15 oktober blev mycket lyckad, en bra bit över hälften av föreningens medlemmar slöt upp. Arbetsuppgifterna avklarades snabbt i det fina sensommarvädret, och det hela avslutades traditionsenligt med korvgrillning och vinlotteri.

Extra kul denna gång var att våra grannar i det Gröna huset hade sin städdag samtidigt, och gemensamt med dem så fick vi röjt undan gräs, skräp och sly som lämnats orört allt för länge kring parkeringsplatserna och tomtgränsen.

Vi passar på att än en gång hälsa välkomna till våra senaste medlemmar, som alla var med och hjälpte till.

Vinlotteriet hade två vinster, vilka vanns av Anna i lgh 20 och (som traditionen bjuder... hm?) Lotta i lgh 33.

Undertecknad tackar och bockar för det!

Nya regler för gymmet

Styrelsen har efter flera påstötningar från Er medlemmar, beslutat att ändra bokningsrutinerna kring gymmet.

Fr o m november kommer det nu gå att boka upp egna tider i förväg, och man kommer dessutom att kunna låsa om sig.

Dörren kommer att förses med ett "toalettvred", som visar om det är upptaget eller inte.

Tänk på att kontrollera att inte bastun är inbokad när du kommer ner, i så fall måste dörren lämnas olåst.

Beslutade avgifter gäller året ut (20 kr/gång, alternativt 50 kr/mån), men från nästa år kommer nya avgifter att gälla både för gymmet och för bastun.

De nya avgifterna presenteras i decemberbladet.

Ni missar väl inte att kika in på vår hemsida då och då? Nu finns det nya bilder upplagda på gymmet! Hemsidan är ett utmärkt sätt att visa för släkt och vänner var man bor, om de inte kan komma och hälsa på istället. Är det något ni saknar på hemsidan, hör av er med ett mejl, så försöker vi lägga till detta.

Trädbeskärning

Flera medlemmar har hört av sig med önskemål om både buskar och träd som man önska beskära eller ta bort. Vi är mycket glada för detta.

Nu var vi tyvärr sent ute, och arboristerna har ingen möjlighet att hjälpa oss före vintern. Blir det en snöfattig vinter, så kommer vi att försöka genomföra en del av era önskemål i januari-februari, annars så blir det av först nästa höst.

Med andra ord finns det gott om tid för er som ännu önskar inkomma med synpunkter rörande detta.

Lapp i expeditionens brevlåda, eller mejla via hemsidan.

Ansvarig i styrelsen är Stefan Moberg (3 D).

Ny medlem

Bladet hälsar Jeanette i lägenhet 37 hjärtligt välkommen som ny medlem i föreningen.





BaksidanBladet

Budget och ekonomi

Styrelsen hade sitt budgetmöte som planerat i början av oktober, och kunde efter detta klubba nästa års budget.

Sammanfattningsvis kan sägas att vi nu fokuserar på att spara i ladorna, inför den stora ommålningen av föreningens hus, vilken vi nu har beslutat att genomföra år 2013. Beräkningar som vi gjort, visar på att det finns en god möjlighet att som planerat kunna göra detta med egna kontanta medel, ackumulerade främst under 2012 och första kvartalet 2013.

Nästa år kommer vissa mindre justeringar att ske på våra kringavgifter (parkering, gym mm), men lägenheternas avgifter lämnas, helt enligt plan, fortsatt oförändrade.

För er som oroas över turbulensen på kreditmarknaden i omvärlden, kan vi meddela att föreningen ännu en gång lyckats positionera sig väl, denna gång genom att binda vårt ena lån i SEB. Lånet på 1,5 miljoner, bands i september på tre år, till 3,12 procents ränta. Således har vi endast ett rörligt lån kvar, vilket vi bör ha, då vi i och med detta friare kan anpassa våra amorteringar beroende på eventuella akuta händelser i föreningen.

Exakta siffror för de nya debiteringarna kommuniceras i december.

Återigen kan Brf Bagaregårdens medlemmar tryggt se fram emot nästa år.

Ekonomisk utsikt, personligt med Niclas

Jag vill här passa på att kommentera vår ekonomiska strategi och lite omvärldsbevakning. Som ni säkert läst eller sett på TV, så har hela kreditmarknaden "vänt" under det sista halvåret. Från att ha överöst marknaden och kunderna (oss medlemmar) med billiga lån och stora krediter utan krav på amortering, så talar idag de flesta aktörer om vikten av att amortera ner sina lån samtidigt som bankerna blivit mycket mer restriktiva i sin kreditgivning.

Detta är ett scenario som jag sett i antågande under 5-6 års tid, och föreningen har jobbat hårt med att hamna i ett gynnsammare läge inför perioder med högre räntor. Det ser nu ut som att detta varit en lyckosam strategi.

Många föreningar tvingas inför nästa år att höja sina avgifter för att kompensera räntehöjningarna. Visst, vi betalar redan höga avgifter, men med den skillnaden att vi betalar dessa till oss själva. När vi kan använda vårt kapital till amorteringar och underhåll, tvingas andra betala en betydligt högre del av intäkterna i räntor (pengar som sedan är förlorade), och dessutom höja sina lån ytterligare vid renovering och underhåll. En ond spiral som är svår att bryta, och endast gynnar en aktör, banken.

Amorteringarna räknas dessutom skattemässigt som kapitaltillskott, vilket innebär att 22 % av dessa, kommer tillbaka till varje medlem i samband med försäljning av lägenheten. Här kan man tala om ett dolt "buffertsparande", som egentligen inte består av egna sparade slantar, utan istället en positiv effekt av skattereglerna inom Brf. Förra året fick de medlemmar som sålde sina andelar i föreningen, tillsammans tillbaka över 47 000 kr. Grattis till Er!

Niclas

Nästa nummer av Bagaregårdsbladet kommer i december, på återhörande då!