

## Höstmys i Bagaregården!

Vi är halvvägs igenom mörka november och håller göteborgsvädret sin vanliga rutin så kommer december bli liknande, d v s mörkt och snöfattigt. Så här års har vi alla behov av olika motivationshöjare för att över huvud taget orka upp på vardagsmornarna.

Självklart griper Brf Bagaregården in för att sprida positiv energi och värme. Fredag den 4 december kl. 16.00 till 18.00 bjuder därför föreningen på glögg och pepparkakor!

Kom och värm dig, snacka av dig och ladda med positiv energi!

- När? Fredag 4 december kl 16-18.
- Var? På en gång nära dig!
- Hur? Kom som du är!
- Vem? Alla Bagaregårdare med familjer!



## Hushållssopor

Föreningens soprum erbjuder omfattande möjligheter att sortera och slänga sina hushållssopor. Men det är just hushållssopor vi tar emot! Med undantag för wellpapp så har vi inga möjligheter att på vår begränsade yta ta hand om era grovsopor. Nu har det varit en tid där behållaren för plastförpackningar fyllts med stora frigolitemballage samt ofta stora säckar med oklart innehåll i restsoporna. Detta ställer till det för alla andra då kapaciteten inte räcker till mellan tömningarna. Grovsopor hänvisas direkt till ÅVC alternativt den container vi ställer upp i maj varje år.

Vad är en grovsopa? Enkel tumregel: **Har inte sopan mellanlagrats i ditt diskbänksskåp så är det en grovsopa!**

## Hög uppslutning på städdag

Höststäddagen den 17 oktober var välbesökt med över 30 medlemmar som deltog. Ett fantastiskt deltagande och en eloge till alla medlemmar som ställer upp för sin förening! Föreningen är nu väl förberedd inför kommande vinter och ett par medlemmar kan dessutom mysa med en extra fin flaska vin i novembermörkret: Grattis till vinnarna av årets vinlotteri, Marcus Igh 30 och Oscar Igh 1.

## Stadgeändring uppskjuten

Två stämmor har beslutat om ändring av föreningens stadgar med anledning av den i lagen nya "Andrahandsuthyrningsavgiften". HSB har dessvärre nu meddelat att de inte godkänner föreningens grundstadgar, utan vill att vi uppdaterar hela vår stadga. Det innebär att beslutade ändringar inte går att genomföra just nu, och nya beslut kring vår stadga kommer att behöva tas på kommande stämmor. Styrelsen beklagar den uppkomna situationen.

## Ny granleverantör

Föreningen har bytt leverantör av gårdsgran. Vi har varit mycket nöjda med de granar vi fått levererade av Landvetter Gran, men priset på dessa granar har gått upp så mycket att styrelsen sett sig tvungna att leta efter alternativ. Årets gran är därför beställd av en ny leverantör: Smålandsgran. Nystartade Smålandsgran tar 905 kr för en 3,5 m hög kungsgran jämfört med Landvetters grans 4 m höga för 7 155 kr. Nu håller vi tummarna för att detta erbjudande inte var "för bra för att vara sant" och inväntar leveransen den 24 november!



## Besöksparkeringen är till för våra tillfälliga besökare!

Efterlevnaden av våra parkeringsregler har börjat svaja en del under hösten, det är besöksparkeringen som ofta är upptagen av medlemmar eller personer inneboende hos medlemmar. Vi påminner därför om att detta inte är en parkering för oss boende. Som boende i föreningen med behov av daglig parkeringsplats uppmanas du istället att hyra plats av föreningen (Sävenäsgatan) eller Göteborgs stad (P-plats mitt emot Lilla Munkebäcksgatan 5). Alternativt är det fri parkering längs med hela Lilla Munkebäcksgatan m fl gator i området. Används gästparkeringen frekvent av boende så uppstår en rättviseproblematik i och med att de som hyr plats betalar för detta men den som står på gästparkeringen får parkera gratis. Fortgår problemen så kan gästparkeringen komma att tas bort alternativt avgiftsbeläggas.



# BaksidanBladet

## Historien om ett lån

Som de flesta medlemmar vet om har Brf Bagaregården en mycket offensiv förvaltning när det gäller våra lån. Orsakerna till det är flera, men i takt med att osäkerheten kring framtida villkor på flera plan för bostadsrätt och bostadsrättsföreningar ökar, så har det aldrig varit mer angeläget än nu att på detta sätt trygga boendet och värdesäkra medlemmarnas insatser i föreningen.

I september slutbetalades ännu ett av våra lån. Intressanta frågor kring lån i föreningen är: När togs lånet? Varför togs lånet, alltså vad köpte vi för pengarna? Vad har det kostat oss? Genom att analysera de frågorna kan vi lära oss att förvalta smartare i framtiden i syfte att kunna hålla lägre månadsavgifter för de som bor och ge högre försäljningspris för de som säljer. Och eftersom vi numera har tillgång till alla årsredovisningar sedan 1939 vet vi svaren!

Just detta lån togs ursprungligen år 1939 och är alltså resterna av vårt första lån! Sedan har det givetvis amorterats under åren, men lånet har också utökats flera gånger:

| År     | Lånebelopp   | Orsak                                                    |
|--------|--------------|----------------------------------------------------------|
| 1939   | 654 010 kr   | Byggandet av Brf Bagaregården                            |
| 1962   | 12 500 kr    | Fasadbeklädnad eternit, nya entrédörrar, målning fönster |
| 1983   | 25 000 kr    | Omläggning tak, nya oljepannor                           |
| 1985   | 1 515 524 kr | Del av stambyte, nya fönster och fasadrenovering         |
| 1986   | 1 757 000 kr | Del av stambyte, nya fönster och fasadrenovering         |
| Summa: | 3 964 034 kr |                                                          |

Vi har byggt husen och köpt renoveringar för knappt 4 miljoner. Sista kronan av detta är alltså återbetalt nu. Således har vi betalt 3 964 034 kr, vilket är 100 % av vad det kostade. Men. Vi har ju tagit så lång tid på oss att betala att banken velat ha lite räntepengar under tiden. Med ränta på ovanstående belopp har vi sedan 1939 betalt in **12 584 970 kr!** Eller så kan man uttrycka det som så att vi har betalt 317,5 % för att erhålla 100 %.

Självklart är det ingenting konstigt med att en förening tar lån vid byggandet/bildandet av föreningen, och visst kan det finnas stora underhållsåtgärder som är nödvändiga trots att det inte finns pengar i kassan. Så att föreningen skulle kunnat betala allt detta kontant (d v s utan räntekostnader) är inte rimligt. Däremot kan vi genom att analysera följderna fatta smartare beslut i framtiden!

Det har alltså tagit 76 år att betala för byggandet av husen, är det rimlig tid?

Av skatteverket rekommenderad avskrivningstid på en byggnad är 2 %/år = 50 års avbetalning. Om detta är planen, och man beroende på ränteutvecklingen under åren kan tänka sig +/- 10 år, så förefaller 76 år vara för länge. Men de som köper eller bygger nu kanske ser det annorlunda, manne är 76 år relativt snabbt i deras ögon?

Men i dessa lågräntetider finns det en mycket viktigare lärdom vi kan ta av ovanstående. Och det är att det inte är investeringen eller amorteringen som är de stora utgifterna i föreningen. Över tid är det alltid räntekostnaden som är tyngst, och alltså den som spelar en helt avgörande roll för storleken på en förenings månadsavgifter och därigenom värdet på bostadsrätterna!