



40. årgang · Nr. 21 · 17. maj 2020

# BAKKANALEN

E-mail: [Bakkanalen@bf-bakken.dk](mailto:Bakkanalen@bf-bakken.dk)  
Redaktion: Lene/Johanne

Deadline søndag kl. 16:00

Hjemmeside: [www.bf-bakken.dk](http://www.bf-bakken.dk)  
Redigeres af bofæller

## Indlæg til Bakkanalen:

Skriv teksten i arial 11 pkt  
Overskrifter i arial 12 pkt

## Kalender og mail

Husk at sende os en mail, hvis I skal bruge fælleshuset, og så skal det selvfølgelig også skrives på kalenderen i fælleshuset.

## Login til Tænk

Bruger til Tænk er: [hus24@bf-bakken.dk](mailto:hus24@bf-bakken.dk)  
og koden er: 3050  
Vores medlemsnummer er K358761.

## Arrangementer:

Sønd. d. 14. juni sangeftermiddag kl.15  
Skt. Hans d. 23. juni (stamgrp. 2)  
Arbejdsweekend d. 22.-23. aug.  
Jubilæum d. 29. aug. (jubilæumsggrp.)  
1. advent d. 29 nov. (stamgrp. 3)  
3. advent d. 13. Dec. (stamgrp. 4)  
Nytårsaften (stamgrp. 5)

## Bestyrelsesmøder i 2020:

Tirsdag d. 9. juni

## Fællesmøder i 2020:

Tirsdag d. 26. maj – virtuelt/fysisk  
Onsdag d. 17. juni

## GF 2020

11.juni via Microsoft Teams

## 2020 – bookninger:

(Som udgangspkt. er det meste pt. aflyst – men spørg venligst de respektive huse).

Lørd/sønd. d. 23. + 24. maj hus 22  
Lørd/sønd. d. 30. + 31. maj hus 18  
Lørd/sønd. d. 13. juni hus 18  
Sønd. d. 14. juni sangeftermiddag kl.15  
Sønd. d. 16. aug. hus 7  
Torsd. d. 24. december hus 21  
Fred. d. 25. december hus 10  
Lørd. d. 26. december hus 4

## 2021 – bookninger:

Lørd. d. 13. marts hus 14  
Lørd/sønd. d. 24. og 25. april hus 8  
Lørd/sønd. d. 2. og 3. juli hus 10

## Rengøring søndag med stamgruppe 2:

Sebastian og Sille, Hus 3  
Johanne & Katrine + Johan, Hus 6  
Mik, Hus 11  
Arne, Hus 14  
Flemming, Hus 16  
Gerda, Hus 19  
Ditte og Isak, Hus 21  
Mette, Hus 24  
Henrik, Hus 26 1.

## Fødselsdage på Bakken:

Christian 18, fylder rundt onsdag den 20. maj, juhuu 40 år er ingen alder! Kæmpe til lykke.



## Mere om træning på Bakken

Som omtalt sidst, tilbyder Søren outdoor fitness til alle bofæller.

Træningen annonceres på Facebook og det er også her, vi tilmelder os eller med en besked til Søren, for han vil gerne have en tilmelding på forhånd.



Træningen er som reglen mandag, onsdag og fredag kl 16-17 ved grisehuset, men tjek







Her er alt vasketøjet, som nu står i fem poser i fælleshuset.

## Info om skrald

1. Udvalget har haft endnu et møde med kommunens kontaktperson, som betegnedes Bakkens måde at sortere på som forbilledlig. Marie Louise, som hun hedder, affotograferede bl.a. indholdet i samtlige af vores containere til sit billedarkiv!

På mødet aftaltes småjusteringer af containerstørrelserne ligesom vi talte om hvordan yderligere sortering kunne foregå i forhold til kommunens fremtidige krav.

Endvidere fortalte vi om Bakkens ambitioner om at opsamle de øvrige affaldsfraktioner, som Bakkens beboere pt selv har ansvar for at få afleveret på den kommunale containerplads.

2. På seneste fællesmøde besluttedes, at skraldeudvalget arbejder videre med Eriks forslag om supplerende sortering og opsamling af:

Dunke, flamingo, gummi, melamin og PVC Porcelæn, keramik og hærdet glas  
Småt elektronik, pærer, batterier, ledninger, kabler m.v. Føremærket emballage og kemikalier og spraydåser.

Hvis fællesmødet beslutter, at bofællesskabet skal organisere og håndtere ovennævnte, etablerer skraldeudvalget en hensigtsmæssig opbevaring i form af kasser/beholdere. Helt præcis hvordan vides endnu ikke, så udvalget, der primært består af "skraldeformanden", forventer frie hænder mht. valg af egnede opbevaringskasser mv. Hvis nogen har ideer i den sammenhæng, er man velkommen til at bidrage til projektets realisering.

3. Hus 1, 2, 3, 4, 15, 16 og 17 ønsker fællesmødets accept af at benytte skraldepladsen bag fælleshuset til restaffald. I forhold til kasserens beregning, vil det ikke aflede økonomiske konsekvenser for bofællesskabet. Baggrunden er, at "Nordboerne" ønsker strædets opholdsmuligheder opgraderet og at brugen af affaldspladsen bag fælleshuset er en nærliggende erstatning for de skraldestativer, der alligevel snart skal sendes på pension.

Skraldeudvalget har, sammen med kommunen vurderet, at nuværende affaldsplads bag fælleshuset kan rumme dette ekstra restaffald. Det kræver en lidt større container, som vil frigive nuværende sækkestativer til andre formål eller skrotning. Venlig hilsen Jørgen S. Skraldemand

770 container						
HL-3 + HL5-17 + H4 (7 huse/6 sække)	Anskuftelse*	Pr. hus	Tømning	Sparede sække	Merudgift/besparelse	Pr. hus drift
	2.980	426	5.451	5.601	-150	-21

\* Når hele Bf om et par år skal have ny skraldeløsning, bliver pengene refunderet, hvis containeren indgår i den kommende totalløsning

## Gratis georginer

I grisehuset ligger nogle knolde, som kan blive til de skønneste mørk-pink-farvede georginer. Tag gerne nogle.  
KH Lene



## Analyse: Bakken har ikke et likviditetsproblem

Jeg blev grundigt forvirret på det seneste fællesmøde over tallene, og derfor satte jeg mig ned og udarbejdede et egentligt likviditetsbudget, som man også typisk bruger i selskaber.

Interesserede kan få det på Excel, men konklusionen er her.

Afdragsperiode på jordvarme	Ekstra GEF Incl. forhøjelse til afskrivninger (Bakkens Bank)	Samlet træk på kassekreditten i årskroner	Samlet renteudgift hele perioden	Renteudgift pr. hus frem til 2034	Renteudgift pr. hus frem til 2034	Note
1	1624	0	0	0	0	Forudsætter at P-plads betales efter første nye høje GEF-opkrævning
4	467	-324.267	-3243	-120	-9	
7	301	-573.667	-5737	-212	-16	
10	235	-734.434	-7344	-272	-21	
13	200	-849.819	-8498	-315	-24	

**Bakken har ikke noget likviditetsproblem.** Vi besluttede at finansiere den sidste del af jordvarmen over kassekreditten og det vil betyde, at vi med 13 års afdragsperiode har et træk på kassekreditten i fire år med en samlet renteudgift på 8.498 kroner. Det burde ikke komme bag på os, da vi besluttede at lånefinansiere resten af jordvarmen. Og selv ud fra den mest konservative økonomiske verden, kan det ikke være et problem, at man finansierer 10 procent af udgiften til at et varmeanlæg med en holdbarhed på 50 år over 13 år. Og slet ikke i lyset af, at vi sideløbende sparer op til nye kompressorer, der er den eneste del af systemet, som ikke holder de 50 år.

**Kernen i den her diskussion handler om, at Bakken får et problem, hvis vi vil bruge flere penge, end der er afsat i femårsplanen.**

Men det er jo den omvendte vej og i modstrid med vores aftalte procedurer, at starte med at diskutere en GEF-forhøjelse for at få flere penge til femårsplanen, inden vi har besluttet, om vi ønsker at bruge flere penge og til hvad.

Jeg er stor tilhænger af, at vi i efteråret kører en proces, hvor bofæller med ønsker om nye projekter i femårsplanen lægger dem frem, og vi så behandler dem på fællesmødet, for så til sidst at gøre regningen op og justere GEF'en efter det.

Men det andet her svarer lidt til, at jeg først overtaler Lene til at spare op, og så en dag siger: Jamen, nu har vi jo en masse penge stående – så lad os købe den store Tesla.

**Endeligt må jeg også stille spørgsmålstegn ved tesen om, at det er god økonomi at afdrage jordvarmen så hurtigt som muligt.**

Når vi taler om Bakkens likviditet – altså hvor mange penge vi skal have liggende i kassen - så er der en fare for, at vi forfalder til det man ofte kalder "cigarkasseøkonomi". Det er sådan en logik med, at des flere penge der ligger i Bakkens kasse des bedre.

Men så enkelt er det ikke, fordi Bakkens likviditet skal ses i sammenhæng med de enkelte huses økonomi.

Hvis jeg spurgte min bankrådgiver, så ville hun advare mod at spare op i Bofællesskabet, fordi vi her ikke får nogen renter af pengene.



Hvis vi eksempelvis følger bestyrelsen oprindelige forslag om 7 års afdragstid på jordvarmen, og øget finansiering af både femårsplan og Bakkens Bank, så ville hvert hus om nogle år have over 50.000 kr. stående på Bakkens konto med en stigende tendens frem til vi skal investere i nye jordvarmekompressorer i 2033 eller senere.

Det er dårlig økonomi. For nogen bofæller vil det betyde, at de om få år har 50.000 kroner ekstra i anden gæld (billån etc.), som typisk koster op til fem procent i rente, og dermed vil de huse tabe 2.500 kroner om året før skat. Andre vil reducere deres investeringer – og er det i aktier, så vil det i gennemsnit give det samme tab set som et gennemsnit.

#### **Målet må derfor være:**

- 1) At vi skaber en økonomi, hvor vi ikke kunstigt puster opsparingen i Bofællesskabets kasse op.
- 2) At vi reducerer antallet af år, hvor vi trækker på Bakkens kassekredit.
- 3) At vi har langsigtet balance i Bakkens økonomi, som sikrer en stabil GEF. Dermed undgår vi at nogle huse taber/vinder store beløb afhængig af, om de sælger deres hus i en periode med usædvanlig høj eller lav GEF.

Jeg vil derfor gerne stille nedenstående forslag til fællesmødet samt trække mit forslag fra sidste fællesmøde, der tog sig udgangspunkt i, at Bakkens rent faktisk havde et likviditetsproblem.

#### **Baggrund:**

##### **Jordvarme:**

Vi har lånt 500.000 kroner af os selv til at betale den resterende del af jordvarmen. Men samtidig sparer vi 66.666 kroner op om året til nye kompressorer om 13 år.

Det betyder, at jordvarmen selv ved en trettenårs afdragsfrihed isoleret set kun belaster Bakkens kassekredit i fire år. Til sammenligning vil en syvårs afdragsperiode belaste Bakkens kassekredit i tre år.

##### **Bakkens Bank:**

Systemet med "Bakkens Bank" er, at vi afskriver store investeringer over en periode – lidt ligesom man indbetaler på et billån. Mange af vores store ting (vaskemaskiner, tumbler, køkkenmaskiner osv. er relativt gamle, og det betyder, at vi har kun afskriver 7.857 kroner i 2020.

Det er urealistisk lidt i forhold til vores maskinpark, og derfor har GEF'en på det punkt været urealistisk lav. (Lidt ligesom når ens billån er løbet ud, og man nyder godt af, at bilen stadig kører).

Ud over de 7.857 kroner vi indbetalte til os selv i 2019, så havde Bakken også et overskud på 58.000 kroner, hvilket set i forhold til vores faktiske forbrug giver et råderum til at hæve afskrivningerne til cirka 65.000 kroner om året.

Såfremt vi ønsker at hæve dette råderum, kræver det en GEF-forhøjelse.

#### **Ud fra de mål vil jeg derfor foreslå følgende kompromis:**

- 1) Vi afdrager jordvarmen over 13 år for at undgå en massiv ophobning af penge i Bofællesskabets kasse fra 2025-2033 (hvor vi skal have nye kompressorer – måske). Det betyder en forhøjelse af GEF med 119 kroner om måneden.
- 2) Vi styrker Bakkens kasse moderat ved at hæve GEF'en med 81 kroner om måneden ud fra en langsigtet forventning om årlige investeringer på 33.000 kroner om året. Jeg erkender blankt, at denne del af mit forslag er udtryk for en relativ forsigtig og konservativ tilgang til Bakkens økonomi. Forklaringen er at, vi havde et overskud på 58.000 sidste år, og dermed med mit forslag vil

have råderum til samlede afskrivninger på 91.000 kroner – altså mere end tidobling af niveauet i år.

Når jeg alligevel foreslå det, så er det ikke så meget ud fra driftsmæssigt synspunkt (altså risikoen for at Bakken får underskud), men ud fra et likviditetsmæssigt betragtning, idet oven og tørretumbler trækker på likviditeten, og derfor vil forlænge perioden med træk på kassekreditten fra fire til godt fem år.

Efter den periode kan vi så sætte GEF'en i ro i en længere periode igen.

Muligt alternativt forslag til pkt. 2:

Såfremt man ønsker at jævne GEF'en mere ud, så kan man vælge enten at hæve GEF'en med et lavere beløb eller vente med denne forhøjelse til næste år, hvor vi kan se om vi også i 2020 får et overskud, som jo tjener sammen formål.

3) Vi sætter gang i et arbejde for at afklare behovet for penge i femårsplanen.

Samlet vil GEF'en dermed stige med 200 kroner pr. måned i år (119 kroner pr. måned, hvis vi udskyder den generelle styrkelse af kassen til Bakkens Bank.

I og med at vi allerede er en tredjedel inde i finansåret bliver det jo reelt en stigning på 300 kroner om måneden resten af året. Det kan være et godt argument for at vente med yderligere finansiering af "Bakkens Bank", idet forhøjelsen pr. måned resten af året så bliver cirka 180 kr. pr. måned.

Ovenstående hovedforslag vil samlet påføre Bofællesskabet en renteudgift i perioden frem til 2033 på i alt cirka 350 kroner pr. hus - eller cirka 25 kroner om året pr. hus måned.

Mvh. Arne