

# BESLUTAD VERKSAMHETSPLAN BRF SKÅLEN 2019

## 1.FAKTA & SYFTE

Brf Skålen bildades 1986, huset byggdes 1950. Huset och marken ägs sedan 1991 av föreningen. Brf Skålen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

## 2. MÅL

Föreningen ska ha en väl fungerande medlemsdemokrati där medlemmarnas intressen och önskemål skall styra utvecklingen av föreningen. Medlemmar ska vara väl informerade om föreningens verksamhet och känna ekonomisk trygghet. Föreningen ska verka för en god miljöhänsyn.

Målet att främja medlemmarnas ekonomiska intressen kan brytas ner i:

- Månadsavgiften storlek på kort resp längre sikt
- Pris vid försäljning av lägenhet på kort resp längre sikt

## 3. NULÄGE – EKONOMISKA TAL

Årsavgift 584 kr/m <sup>2</sup>	Ca 4% under snittet i E-tuna, förliknande lägenhet.
Driftkostnader 216 kr/m <sup>2</sup>	Kostnader på 250 kr/m <sup>2</sup> är mycket bra, 450 för högt
Skuldkvot lån/intäkter 2	Under 5 är bra, över 10 inte bra
Belåning 1080kr/m <sup>2</sup>	Under 5 000 kr/m <sup>2</sup> är bra, över 10 000 inte bra
Räntekostnad/nettoomsättning 3%	Under 20% är bra, inga problem, över 45% problem

*Källa: Årsredovisning 2019*

## 4. NULÄGE – UNDERHÅLL

Åtta bedömda eftersatta underhållsåtgärder (se källa nedan)

<u>Fastighetsdel</u>	<u>Åtgärdad/Taget i bruk</u>	<u>Rep. frekvens</u>	<u>Rep. behov</u>
<b>Hus/Exteriört</b>			
Balkonger (renovering)	2003	35	2038
Ytterportar (renovering)	1990	30	2020
Ytterportar (underhåll)	1990	15	2005
Garageportar	1970	30	2000
Garageportar (underhåll)	1970	15	1985
<b>Hus/Interiört</b>			
Trapphus	1995	20	2015
Tvättstuga	1990	20	2019
<b>Hus/Teknisk utrustning</b>			
Torktumlare	1990	30	2020

*Källa: "Hur skall underhåll prioriteras", En åtgärdsstudie för BRF Skålen. Ett examensarbete av Byggnadsingenjör Jonas Zetterberg, Nackademien år 2019.*

## 5. OMVÄRLDSANALYS

Av styrelsen, vid brainstorming, identifierade tänkbara omvärldsfaktorer vilka kan påverka vår förening.

Skattelagar, Bidrag, Klimatförändringar-vattennivån/vattenbrist, Kommunala beslut (ändrad stadsplan), Landstingsbeslut (grannfastigheterna), Järnvägen, Övrig Infrastruktur ex. Riksväg 53, El/Fjärrvärme - priser, Världsekonomin/konjunktursvängningar, Krig/Terror/Sabotage som kan slå ut ex. vatten och el.

**STOR betydelse** vid inträffad händelse

Kommunala beslut

Landstingsbeslut

**MEDEL betydelse** vid inträffad händelse

Järnvägen

Infrastruktur Riksväg 53

Skattelagar & bidrag

Förändringar i Vatten/El & Fjärrvärme

**Liten betydelse** vid inträffad händelse

Världsekonomin

Konjunktursvängningar

Krig/Terror/Sabotage

## 6. SWOT ANALYS

Föreningens Styrkor, Svagheter, Möjligheter och Hot.

### Styrkor

Ekonomi, Lite lån & räntekostnad

Hyran-stort innehåll till låg kostnad

Bra människor som medlemmar

Låg omsättning av medlemmar

Solcellsinvesteringen

Extra utrymmen

Fastigheten i gott skick

### Möjligheter

Hitta nya inkomstmöjligheter

### Svagheter

Antalet medlemmar

Långbänk vid beslut och frågor

### Hot

Infrastrukturen/RV 53

Järnvägen & Godståg

Ökade kostnader FV/Vatten/El

## 7. STRATEGISK PLAN

### 7.1 VISION

Det ska vara attraktivt, trivsamt och tryggt att bo i Skålen.

#### ATTRAKTIVT

Väl underhållet, god ekonomi, god boendemiljö, framtidssäkert

#### TRIVSAMT

Grannsämja

#### TRYGGT

Ekonomiskt stabilt, fysiskt tryggt

## 7.2 STRATEGIER OCH STRATEGISK MÅLSÄTTNING

**Ekonomi:** en ekonomisk plan med mål att uppfylla/vidmakthålla nedanstående mål och som Utvärderas och revideras åtminstone 1 ggn/år

Årsavgift, kr/m<sup>2</sup>

Nivå: Sträva efter minst 5% lägre än andra i området

Belåning, kr/m<sup>2</sup>

Nivå: En sänkning av nuvarande belåningsgrad eftersträvas.  
Belåningen får under kortare tid öka till max 2000 kr/m<sup>2</sup>

**Underhåll:** ett löpande underhåll enligt flerårig underhållsplan (gemensam med utvecklingsplan) som efter besiktning, revideras åtminstone 1 ggn/år. Målet är att genom kontinuerligt underhåll: minska risken för Övåntade utgifter samt öka trivseln.

**Utveckling:** en flerårig utvecklingsplan (gemensam med underhållsplan) med projekt för långsiktig ekonomisk o fysisk trygghet o trivsel. Revidering åtminstone 1 ggr/år beroende på omvärldsförändringar och medlemsenkät.

Preliminär lista på tänkbara utvecklingsprojekt:

- Parkering: laddstolpar, individuell elmätning, carport
- Garage: antal, nedfart, belysning, användningsalternativ
- Portar: styrning, isolering, etc
- Alternativ till fjärrvärme från EEM
- Minskad energiförbrukning
- Lagring av egenproducerad el

## 8. SITUATIONSANALYS (inför budgetering)

Analys av hur medlemmarna upplever föreningen, önskemål om förbättringar samt vad vill de ha ut av medlemskapet? Tidigare undersökning gjorda 2017 & 2019 presenteras i Jonas Zetterbergs examensarbete "*Hur skall underhåll prioriteras*" (sid 12 & 13). Styrelsen har uppdaterat och reviderat den undersökningen allt efter gjorda investeringar/underhåll samt efter senaste fattade beslut kring Investering & Underhållsplan.

Analys av föreningens ekonomiska situation och utvecklingstrend.

Ekonomisk utvärdering av olika satsningsområden, till exempel solceller.