

# Budget och verksamhetsplan 2018

## Skärholmens Fastighetsägare, ideell förening

1

Detta är den nionde utgåvan av Skärholmens Fastighetsägares verksamhetsplan. Planen ger riktlinjer för verksamheten och är plattform för utvecklingsarbetet. Planen är ett levande dokument.

### **Övergripande mål**

Det övergripande målet för Skärholmens Fastighetsägare är att positivt påverka värdeutvecklingen på hyresfastigheter, bostadsrätter och lokalfastigheter i Skärholmen.

### **Vision**

Skärholmens stadsdelsnämndsområde skall vara en trygg, trivsamt och väl fungerande del av Stockholm med bra rykte och högt anseende.

### **Syfte**

Skärholmens Fastighetsägare har till uppgift att skapa en plattform som samlar fastighetsägarna i Bredäng, Skärholmen, Sättra och Vårberg. Föreningen är en organisation för hållbart, långsiktigt och gemensamt arbete. Aktörerna behöver agera tillsammans för att möta de förhållanden som gäller i Skärholmen. Genom att tillsammans lägga resurser på ett samarbete mellan fastighetsägare, Stockholms stad, polisen och andra aktörer, kan vi öka värdet och tilliten till att bo och verka i Skärholmen samt öka intresset för framtida investeringar.

### **Avgränsningar**

Skärholmens Fastighetsägares arbetsområde är stadsdelarna Bredäng, Skärholmen, Sättra och Vårberg.

### **Parterna**

Medlemskap i föreningen kan erhållas av bostadsfastighetsägare och lokalfastighetsägare i Skärholmen (Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg) som ansluter sig till föreningens ändamål. Samfällighetsföreningar utan gemensamma anläggningar kan erhålla stödmedlemskap.

Om styrelsen så beslutar kan även markägare som avser att exploatera visst område erbjudas medlemskap på villkor som överenskommes från fall till fall. Beslut om antagande av medlem fattas av styrelsen.

Föreningens arbete bygger på ett nära samarbete med andra aktörer som Stockholms stad, polisen, näringsliv, media och intresseorganisationer.

## Verksamhetsmål

### Kvalitativa mål:

#### 1. Högt anseende och status

- Tillsammans med Stockholms stad skall föreningen utveckla Skärholmen till ett attraktivt och tryggt stadsdelsnämndsområde med egen identitet
- Informera boende och företag i stadsdelsnämndsområdet om trygghetsarbete, uppnådda resultat etc.
- Sprida information, visa på goda exempel på boendeengagemang etc.
- Riktad information om föreningens verksamhet till utvalda målgrupper
- Information till verksamhetspersonal, nyckelpersoner i bl.a. kommunala förvaltningar
- Förankring och stöd hos befolkningen genom att synas i publika sammanhang
- Marknadskommunikation; kontakter och samarbete med olika medier
- Samarbete och stöttning av det lokala föreningslivet och andra organisationer
- Delta i och medverka till medlemmarnas utvärdering och åtgärder efter insamling av de boendes synpunkter gällande boende- och närmiljö
- Vara påtryckare och lobba för angelägna frågor

#### 2. Tilltalande fysisk miljö

- Platser med stort behov av utveckling lokaliseras och verka för att dessa rustas
- Verka för ett rent och snyggt stadsdelsnämndsområde
- Verka för bättre belysning där det är angeläget
- Verka för att medlemmar och andra aktörer bearbetar otrygga offentliga miljöer
- Verka för en bättre avfallshantering

#### 3. Ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer

- Samarbeta med berörda aktörer kring infrastruktur-, stadsbyggnads- och stadsplanefrågor
- Samarbeta med berörda aktörer i frågor om trafik och kommunikationer
- Vara remissinstans och avge yttrande vid detaljplaner inom området
- ”Påtryckare” i ovanstående frågor

#### 4. Minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet

- Lära av varandra, hitta goda exempel som kan spridas till andra på exempelvis seminarier
- Backa upp, ge stöd till och påverka via lokala BRÅ
- Satsa på ökad närvaro, ögon som är på plats hela dygnet
- Trygghetsvandringar i samarbete med Skärholmens stadsdelsförvaltning och polisen
- Erbjud medlemmarna trygghetsbesiktningar av bostadshus, centrum och P-anläggningar
- Löpande förse medlemmarna med brottsstatistik och årligen brottsplatskartor
- Kartläggningar och resultatriktade uppföljningar
- Ha nära kontakt och samarbete med kommunpolis och stadsdelen
- Mobilisering av boende genom respektive fastighetsägare
- Arbeta för genomförandet av Lokala Utvecklingsprogrammet för Skärholmen tillsammans med medlemmarna, Skärholmens stadsdelsförvaltning och kommunpolisen

- Stötta medlemmar i samband med inbrott och delge kunskap inför renoveringar och nyproduktion
- Verka för ordning kring mopeder, bilar och andra motorfordon

## Verksamhet 2018

3

### Verksamhetsmål 1 – Högt anseende och status

*Skärholmen 50 år.* Skärholmen fyller 50 år under året och just nu händer mycket spännande inom stadsdelen. Skärholmens Fastighetsägare är med i en arbetsgrupp som planerar inför jubileet och kommer själv att delta samt uppmuntra våra medlemmar till olika aktiviteter. Lokaltidningen Södra Sidan är initiativtagare till ett samordnat arbete vilket bör borga för goda möjligheter att nå ut till allmänhet och uppnå positiva media. Under 2018 fyller också Skafast 10 år vilket också bör uppmärksammas.

*Kommunikation* Samlat inom samtliga fastighetsägarföreningar ser vi ett ökat behov av bättre kommunikation. Vi kommer därför att knyta samarbete med en kommunikatör för att tydliggöra vad vi och våra medlemmar åstadkommer för områdets utveckling och för att stärka den mediala bilden av Skärholmen. Samarbete med kommunikatörer hos våra medlemmar bör också kunna utvecklas.

*Sponsring.* Mitt 127 är samlingsnamnet för flera förebyggande projekt som tillsammans bildar ett preventionsprogram som bl.a. sysselsätter ett flertal ungdomar och erbjuder kostnadsfria aktiviteter under sex sommarveckor och några dagar under jullovet. Mitt127 har under 2017 erhållit Stockholms stads Trygghetspris för sitt inkluderande arbete. I syfte att stödja föreningslivet i Skärholmen har Skafast sedan flera år stött Mitt 127 i deras brottsförebyggande verksamhet med 50 000 kr vilket föreslås ligga fast under 2018. tidigare har föreningen även sponsrat Skärholmsloppet och Skärholmsdagen med mindre belopp. Sponsringen föreslås ligga på ungefär samma nivå som 2017 där föreningar i första hand hänvisas till medlemmarna.

### Verksamhetsmål 2 – tilltalande fysisk miljö

*Platsfokus* är en viktig del i det långsiktiga arbetet med att stadsdelarna i Skärholmen skall vara trygga, trivsamma och väl fungerande. En stor del av arbetet görs inom det Lokala Utvecklingsprogrammet där arbetsgrupper med arbetet kring Vårbergs centrala delar pågår, både kortsiktigt och mer strategiskt. Ambitionen är att platsfokuserarbetet ska bli ett etablerat samarbete med Stockholms stads olika förvaltningar och andra. Via statistik, undersökningar och medborgarmöten finns redan mycket kunskap om platser som behöver åtgärdas. Pengar för platsutveckling kan finnas inom Grönare Stockholm och troligtvis även möjlighet att söka pengar från Boverket. Arbetet i de arbetsgrupper som har gjorts hittills i Vårberg kommer att utökas ytterligare under 2018 där föreningen kommer att samla berörda fastighetsägare och parter för att titta på såväl innehåll som fysisk gestaltning inom bl.a. Vårbergsplan, Vårbergstorget och stråk i anslutning till detta.

*Klotter och nedskräpning* är förfulande, ger otrygghet och en känsla av att ingen bryr sig. Skärholmens Stadsdelsförvaltning arbetade under 2015–16 med en pilotkampanj kring nedskräpning. Arbetet har legat nere under 2017 men där Skafast nu tagit initiativ till att hitta en modell kring nedskräpning tillsammans med staden och Håll Sverige Rent där också en samverkan med fastighetsägare kan ske. Någon form av föreningsstad kommer troligtvis också att startas. Vi vill skapa debatt kring klotter och kommer att verka för att våra medlemmar och andra tar sitt ansvar kring dessa frågor.

*Upphandlingar mm.* Skafast har för närvarande två LOU-upphandlade avtal. Ett för grovsopshämtning, f n Ragn-Sells som löper ut under 2018. Ett med Skärholmens återvinningsteam Global, för utökad städning av utrymmen för grovsopor och miljöstugor vilket har förlängts för flertalet medverkande. Vidare står vi bakom att det finns ett fungerande avtal med Jobzone och respektive butiksägare om hämtning av kundvagnar i Skärholmen.

*Råttor.* Tillsammans med stadsdelsförvaltningen kan vi vid behov arbeta för att stadsdelens fastighetsägare vidtar åtgärder mot det förmodade starkt ökande antalet råttor som söker sig upp till markytan nu när sprängningarna för Förbifart Stockholm pågår.

*Seminarium.* Tillsammans med de andra fastighetsägarföreningarna kommer vi att anordna ett seminarium kring trygg stadsplanering och arkitektur.

### **Verksamhetsmål 3 – ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer**

*Fokus Skärholmen* är ett stadsbyggnadsprojekt som innebär att ca 6 300 nya bostäder skall byggas men också att stadsdelen skall utvecklas för övrigt med speciellt fokus på social hållbarhet. Detta är ett av de största stadsbyggnadsprojekten som fn pågår i Stockholm. Föreningen har ett nära samarbete med Fokus Skärholmen där vi särskilt kommer att bevaka trygghets- och trivselfrågorna under processen. Vi vill ytterligare fördjupa samarbetet med Fokus Skärholmen och dra nytta av varandras kompetenser. Vi är övertygade om att Fokus Skärholmen kan sätta fokus på hela stadsdelen på ett positivt sätt inom olika verksamhetsområden. Vid framtagande av detaljplaner kommer vi att lämna yttrande över aktuella detaljplaner samt bjuda in och informera presumtiva byggherrar i ämnen kring trygghet. Bå kommer modellen med trygghetscertifiering att presenteras. I samband med detta kommer vi att ta löpande kontakt med de fastighetsägare som vill etablera sig i Skärholmen för att rekrytera dem som medlemmar.

*Kungens Kurva/Förbifarten* Huddinge kommun/Trafikverket inbjuder till regelbundna frukostmöten med anledning av arbetet med Förbifarten och de projekt som planeras inom Kungens kurva. För föreningen finns en kontaktperson som regelbundet bevakar och rapporterar om aktuell status.

## **Verksamhetsmål 4 – minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet**

*Trygghet inom Vårberg* Inom det Lokala utvecklingsprogrammet nämns särskilt Vårberg beroende på bland annat en stor otrygghet inom området. Skafast är fn sammankallande i två olika arbetsgrupper där den enda gruppen är mer fokuserad på konkreta åtgärder som relativt omgående kan ge trygghetseffekt. Den andra gruppen arbetar mer strategiskt med platsutveckling I båda arbetsgrupperna ingår representanter från fastighetsägare, olika delar av staden, polis, SL, MTR med flera. Förhoppningen är att göra förutsättningar för mer närvaro av fler vuxna, kvinnor och barn för att därigenom störa ut kriminella element. Under 2017 har staden anställt medborgarvärdar som regelbundet vistas i Vårberg centrum samt i Sättra. Stockholm stad kommer för 2018 att skjuta till pengar där möjlighet finns att söka pengar för trygghetsskapande åtgärder inom prioriterade områden. Även i Sättra kommer föreningen att ingå i en arbetsgrupp som kommer att arbeta med trygghetsskapande åtgärder.

*Arbete och försörjning för kvinnor i Vårberg (LUP).* Inom det Lokal Utvecklingsprogrammet finns ett arbete för att öka kvinnors försörjningsförmåga. Föreningen är representerad i projektet som i första hand vill nå kvinnor boende i Vårberg i åldern 20 - 45 år. Den tematiska prioriteringen är att skapa ökade möjligheter till arbete och sysselsättning, nätverk, fritidsaktiviteter samt attraktiva och tillgängliga offentliga rum för målgruppen. Arbetet har bla inneburit att Stadsmissionen har öppnat en verksamhet hos en av våra medlemmar i Vårberg, Bo Lundblad och som vänder sig till unga 0-16 år samt deras anhöriga.

*Oriktiga hyresförhållanden.* Skafast har under 2017 träffat olika befattningshavare för att påverka kring lagstiftning och rutiner kring oriktiga hyresförhållanden. Arbetet är också en del inom det Lokala Utvecklingsprogrammet. Vi kommer även under 2018 att tillsammans med berörda bostadsbolag samverka med socialtjänsten för att aktivt och strategiskt arbeta med att motverka och hitta rutiner kring oriktiga hyresförhållanden. Föreningen har också tagit fram en skrift som distribueras via medborgarvärdar till medborgare om vilka möjligheter som finns att ordna ett boende och vad som gäller vid tex andrahandsboende.

*Trygghetsbesiktningar* har genomförts inom flertalet av medlemmarnas fastigheter. I vissa fall finns det dock anledning att se över dessa och uppdatera dem då det har gått lång tid sedan sist. Särskilt inför planerade ombyggnationer och utbyte av system vill vi gärna bistå med råd och expertkompetens. Det är också viktigt att informera de boende om de trygghetsåtgärder som genomförs för att därigenom öka den upplevda tryggheten i området. Därför kommer föreningen att kommunicera ut och sprida goda exempel genom tillgängliga kanaler.

*Trygghetscertifiering.* Under 2017 har ett koncept tagits fram för kvalitetssäkra arbete med trygghetsfrågor inom en byggnad eller bostadsområde. FS Trygghetscertifiering kommer att marknadsföras under året och ett seminarium kommer att hållas om trygghetscertifiering av fastigheter.

*Trygghetsvandringar* kommer att genomföras minst en gång/år i utvald stadsdel för att inventera närmiljön och skapa en samsyn med andra aktörer kring problembilden i bostadsområdena.

Dessa sker tillsammans med fastighetsägare, polisen, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och andra intressenter. Ofta dyker det upp frågor vid dessa vandringar som behöver bearbetas även långsiktigt.

*Walk 127* är ett samarbete där JKS Basketlag Flickor går tillsynspromenader i stadsdelarna för att rapportera avvikelser i utemiljön. De arbetar med Stockholms Stads digitala verktyg ”Tyck Till”, en applikation för främst synpunkter och felanmälan.

6

*Lokal arbetskraftsrekrytering.* Många ungdomar i Skärholmen står utan arbete, sysselsättning eller praktikplatser. Samtidigt råder en stor brist på personal inom fastighetssektorn. Bla Stena Fastigheter har engagerat sig för att tillsammans med Jobbtorg hitta ett lämpligt upplägg för att hitta nya förmågor till branschen. Föreningen kommer att följa upp detta och även fundera på andra kanaler för att uppmuntra till försörjning samt möjlighet för branschen att anställa medarbetare.

*Våld i nära relation.* Föreningen har under 2017 anordnat ett seminarium kring våld i nära relationer. Vi kommer att fortsätta att verka för att våra medlemmar ska arbeta för att motverka våld inom hemmet. Detta gör vi genom att visa på olika modeller tex Huskurage samt att bistå med informationsmaterial som tex kan användas i tvättstugor.

*Ordningsfrågor kring olika motorfordon.* Föreningen har tagit initiativ till en arbetsgrupp som kommer att titta parkeringssituationen längs Fjärdholmsgränd i Vårberg. Vi uppmuntrar också våra medlemmar att årligen göra en mopedinventering. Utifrån initiativ från fastighetsägarföreningarna har Fastighetsägarna Stockholm tillskrivit justitiedepartementet och begärt en lagändring för felparkerade fordon på privat mark.

*Brottsstatistikkartor och fastighetskartor.* Brottsstatistikkartor bör uppdateras årligen och följas upp. Vi vill tex gärna träffa våra medlemmar och deras anställda för att presentera aktuella data och prata trygghet och säkerhet.

*Andra stadsdelar.* Då det Lokala utvecklingsprogrammet till stora delar fokuserar på Vårberg har naturligt en stor del av föreningens kraft också riktats dit. Vi får dock inte glömma de andra stadsdelarna och välkomnar förslag från medlemmar på aktiviteter.



## Organisation

### Administrativa områden

#### Medlemmar och avgifter

Föreningen beräknas vid årsskiftet 2017/2018 ha 18 medlemmar och Skärholmens Fastighetsägare representerar ca 7 780 bostäder vilket motsvarar ca två tredjedelar av alla bostäder i flerbostadshus i Skärholmens stadsdel. Vi har tre av fyra centrumägare med som medlemmar. I och med Fokus Skärholmen hoppas vi kunna få fler nya medlemmar tex byggherrar som har fått markanvisning.

Medlemsavgiften föreslås oförändrad om 1000 kr/medlem. Serviceavgiften för 2018 föreslås gå tillbaka till normal nivå dvs innan rabatt. Detta innebär 200 kr/lägenhet för hyresrätter och 100 kr/lägenhet för bostadsrätter samt 5 kr/kvm lokalarea för kommersiella fastighetsägare med visst utrymme för förhandling.

#### Ideella föreningen

Skärholmens Fastighetsägare är en ideell förening.

- Årsstämman väljer styrelse till den ideella föreningen
- Medlemmarna betalar medlemsavgift till den ideella föreningen
- Genom medlemskapet knyts medlemmarna till att betala en serviceavgift till föreningen som relateras till fastighetsägarens fastighetsbestånd
- Inför nästkommande verksamhetsår presenteras budget och verksamhetsplan
- Föreningen skall bedriva näringsverksamhet med F-skattsedel och momsregistrering

#### Styrelsen

Styrelsen är det beslutande organet för den ideella föreningen. Styrelsen har till uppgift att ta fram riktlinjer för vision, målsättning och den övergripande verksamheten på både kort och lång sikt. Styrelsens ansvar är att ordna med finansiering för den totala verksamheten. Styrelsen tillsammans med VD presenterar förslag på budget och verksamhetsplan inför kommande verksamhetsår.

#### Kansliet

Kansliet är det verkställande organet inom föreningen. Det förankrar, utför och utvärderar projekt/produkter/processer som drivs inom uppsatta ramar för verksamheten. En nyckel till framgång för Skärholmens Fastighetsägare är att medlemmarna har stöd och service av dels en projektledning, dels, från fall till fall, av resurspersoner med specialistkompetens.

Lednings- och kanslifunktionen köps in. För 2018 planeras resurserna på kansliet bestå av en helårstjänst, fördelad på 2 personer, VD, 40 % och en projektledare, 60 %. Ekonomiadministrationen köps av lämplig bokföringsbyrå. Därtill kommer kompetens inom kommunikation att anlitas på konsultbasis.

### Interna kommunikationsmodeller

Alla medlemmar behöver för att vara aktiva i arbetet inom föreningen vara informerade om föreningens arbete, projektgruppernas arbete och annan information som är viktig för samordningen av aktörerna. Detta kan ske genom:

- Alla föreningsmedlemmar bjuds in till styrelsemötena och får protokoll från mötena
- En hemsida som förmedlar aktuell information och resultat från projekt/produkter/processer.
- Ett nyhetsbrev till medlemmarna föreslås komma ut fyra gånger per år.
- Vid speciella tillfällen skickas mail till medlemmarna.



## Budget

### *Intäkter*

Medlemsavgifter	18 000
Serviceavgifter	1 255 750
<b>Summa</b>	<b>1 273 750</b>

### *Kostnader*

Lokalkostnad	-140 000
Kontorskostnader	-60 000
Personal, köpta tjänster	-1 150 000
Övriga köpta tjänster	-80 000
Reklam och PR	-70 000
Redovisning och revisor	-35 000
Projektverksamhet	-80 000
Trygghetsbesiktning	-100 000
Utredningar	-25 000
Bidrag	-65 000
Studieresor och utbildning	-40 000
Övriga kostnader	-25 000
<b>Summa</b>	<b>-1 870 000</b>

**Beräknat resultat** -596 250

Skärholmen  
2017-11-15