Budget och verksamhetsplan 2019

Skärholmens Fastighetsägare, ideell förening

Detta är den tionde 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, trivsam 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, Sätra 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, Sätra och Vårberg.

Parterna

Medlemskap i föreningen kan erhållas av bostadsfastighetsägare, lokalfastighetsägare och samfälligheter i Skärholmen (Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg) som ansluter sig till föreningens ändamål. Även markägare eller byggherrar som erhållit markanvisning och som avser att exploatera visst område kan erbjudas medlemskap. 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
- Medverka i olika platsfokusgrupper

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
- Erbjuda medlemmarna trygghetsbesiktningar av bostadshus, centrum och P-anläggningar
- Löpande förse medlemmarna med brottsstatistik och årligen brottsplatskartor
- Kartläggningar och resultatinriktade 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 2019

Verksamhetsmål 1 – Högt anseende och status

Kommunikation. Samlat inom samtliga fastighetsägarföreningar ser vi ett ökat behov av bättre kommunikation. Vi har därför inlett ett samarbete med en kommunikatör och bildat ett kommunikationsnätverk. Detta för att tydliggöra vad vi och våra medlemmar åstadkommer för områdets utveckling och för att stärka den mediala bilden av Skärholmen. Förutom att informera via vår hemsida ger vi regelbundet ut nyhetsbrev. Vi har också under 2018 tagit fram en jubileumsskrift som också kommer att användas vid marknadsföring av föreningen. Vi kommer att fortsätta skicka ut pressmeddelanden och har en god kontakt med lokaltidningen som gärna intervjuar oss i olika frågor. Vid olika diskussioner inom staden och samhället märker vi att kunskapen kring våra fastighetsägarföreningar, sk BIDs är dålig. Vi behöver därför både lokalt och gemensamt med våra andra föreningar marknadsföra oss bättre.

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. I syfte att stödja föreningslivet i Skärholmen har Skafast sedan flera år stöttat Mitt 127 i deras brottsförebyggande verksamhet med 50 000 kr vilket föreslås ligga fast under 2019. Även andra föreningar och aktiviteter inom tex kultur kan önska sponsring. Vi hoppas därför kunna åter inrätta ett sponsringsråd inom föreningen.

Medverkan event. Som ett led i att marknadsföra både stadsdelarnas positiva kraft och föreningen, kommer vi delta vid olika event och arrangemang som ordnas i vårt område. Föreningen kommer inte alltid att ha möjlighet att personligen delta men kommer att sprida information inom vårt nätverk om aktuella händelser som stärker den kollektiva förmågan.

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 platsfokusarbetet 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. Under 2018 har stort fo-

kus legat på Vårbergsplan där Skafast initierade en workshop kring platsens utformning. Vi hoppas att detta kommer att leda till åtgärder under 2019. Vi kommer även att titta på andra platser i anslutning till centrum. I och med vår nya medlem Fastpartner har vi startat en platssamverkansgrupp för Bredäng Centrum. Föreningen ingår också i en arbetsgrupp där trygghetsåtgärder i Sätra diskuteras.

Klotter och nedskräpning är förfulande, ger otrygghet och en känsla av att ingen bryr sig. Skafast har under 2018 startat en samverkansgrupp för att diskutera skötsel och renhållning i utemiljön. En av deltagarna i gruppen är Håll Sverige Rent som bidrar med bla ett strategiskt tänk, kunskap och statistik. Satsningar har gjorts inom stadsdelen genom installation av bla solcellsdrivna återvinningsstationer och papperskorgar. Under 2019 kommer vi tillsammans med staden, fastighetsägare och andra att arbeta med attitydfrågor och kunskap kring dessa frågor. Någon form av föreningsstäd 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. Särskilt kommer vi att uppmuntra medlemmar och andra aktörer att medverka under Håll Sverige Rentveckan (vecka 17). Vi överväger att göra regelbundna inventeringar kring klotterstatusen.

Upphandlingar mm. Skafast har för närvarande två LOU-upphandlade avtal. Ett för grovsophämtning med fn Ragn-Sells som löper ut under 2019 men kan förlängas ytterligare ett år. 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.

Nätverk för lokala centrum Det är viktigt att de lokala centrumen inom stadsdelen sköts bra och upplevs som trygga. Miljöerna kan ibland vara utmanande och ägarna kan behöva stöttning från varandra och från samhällets olika aktörer. Därför har föreningen under årets startat ett centrumnätverk.

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 för närvarande 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. Fokus Skärholmen sätter fokus på hela stadsdelen på ett positivt sätt inom olika verksamhetsområden. Vi kommer att lämna yttrande över aktuella detaljplaner utifrån trygghet och brottförebyggande aspekter samt kommer att

bjuda in och informera presumtiva byggherrar i ämnen kring i trygghet. Bla 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 erbjuda medlemskap. Under 2019 kommer vi att fokusera på att erbjuda våra befintliga medlemmar granskning och råd vid nyproduktion.

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 en arbetsgrupp som är fokuserad på konkreta åtgärder som relativt omgående kan ge trygghetseffekt. En förhoppning är att göra förutsättning för mer närvaro av fler vuxna, kvinnor och barn för att därigenom störa ut kriminella element. Under 2018 har medborgarvärdarnas närvaro permanentats i Vårberg centrum vilket är mycket positivt. Den sk ”tigerburen” har diskuterats under flera år där Skafast är drivande för att få till stånd en lösning som uppfattas som tryggare.

Arbete och försörjning för kvinnor i Vårberg (LUP). Inom det Lokal Utvecklingsprogrammet finns ett arbete för att öka kvinnor 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.

Oriktiga hyresförhållanden. Skafast har under de senaste åren träffat olika befattningshavare för att påverka kring lagstiftning och rutiner kring oriktiga hyresförhållanden. Arbetet är också en del inom det Lokala Utvecklingsprogrammet och en väldigt viktig fråga för våra medlemmar som lägger ner mycket resurser och tid på detta. Föreningen har 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. Under 2018 har ett samverkansforum bildats med socialtjänsten i Skärholmen SDF för att förbättra rutiner kring utbetalningar av försörjningsstöd vid olaga andrahand samt hur vi gemensamt kan arbeta vräkningsförebyggande. Detta forum kommer att fortsätta under 2019. Ett lagförslag ligger att kriminalisera olovlig andrahandsuthyrning och höga andrahandshyror. Om förslaget blir lag, vilket vi hoppas, kommer detta att kräva förnyat arbetssätt i samverkan mellan fastighetsägare, kommun, polis och andra.

Trygghetsbesiktningar har genomförts inom flertalet av medlemmarnas fastigheter. Vissa återstår dock och vissa kan behöva uppdateras. 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. Vi vill gärna träffa anställda i bolagen för att förmedla kunskap kring trygghetsfrågor. Vi undersöker möjligheten att ta fram en teknisk specifikation för dörrar till allmänna utrymmen.

Trygghetscertifiering. Under 2017/18 har ett koncept tagits fram för att kvalitetssäkra arbetet med trygghetsfrågor kring situationell brottsprevention. Vi har ej velat marknadsföra FS Trygghetscertifiering innan genomförd förhandling med hyresgästföreningen och hoppas komma längre i dessa förhandlingar under 2019.

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. Om intresse finns kan olika medborgargrupper bjudas in för särskilda vandringar, tex barn eller äldre.

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. Då prao åter blir obligatoriskt i högstadiet under 2019 hoppas vi kunna förmedla praoplatser hos våra medlemsföretag.

Våld i nära relation. Föreningen har genom åren anordnat olika seminarier 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/trafik. Föreningen har påpekat brister i parkeringssituationen längs Fjärdholmsgränd i Vårberg vilket har resulterat i en uppstramning kring parkeringsreglerna längs gatan 2018. Vi följer också parkeringssituationen på andra håll inom stadsdelen. Situationen kring Skärholmens centrala delar är katastrofal vad gäller trafiken. Här kör bilar, mopeder och lättare lastbilar in ohämmat trots förbud mot biltrafik. Detta ger inte bara farliga situationer och otrygghet utan också ökat slitage. Skafast har uppvaktat staden men vi behöver under 2019 intensifiera påtryckningarna kring detta. Vi uppmuntrar också våra medlemmar att årligen göra mopedinventering. Utifrån initiativ från fastighetsägarföreningarna har Fastighetsägarna Stockholm tillskrivit justitiedepartementet och begärt en lagändring för felparkerade fordon på privat mark.

Brottsstatistikkartor och fastighetskartor. Brottsstatistikkartor ska 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. Utifrån uppkomna brott och statistik har en samverkansgrupp bildats för att hitta möjliga vägar att genom situationell brottsprevention arbeta mot lägenhetsinbrott i Bredäng.

Seminarier. Tillsammans med de andra fastighetsägarföreningarna kommer vi att anordna seminarier kring kameraövervakning samt kring trygghet vid lokaluthyrning. Även andra ämnen kan bli aktuella.

Organisation

Administrativa områden

Medlemmar och avgifter

Föreningen beräknas vid årsskiftet 2018/2019 ha 20 medlemmar och Skärholmens Fastighetsägare representerar ca 7 500 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 har vi lyckats få in fler nya medlemmar tex byggherrar som har fått markanvisning. Vi kommer att fortsätta medlemsvärvning bland dessa grupper och gentemot bostadsrättsföreningar.
Medlemsavgiften föreslås oförändrad om 1000 kr/medlem. Serviceavgiften för 2019 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 2019 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.
- Information som kan vara av intresse externt förmedlas ca en gång per månad inom kommunikationsnätverket.

Budget

Intäkter

Medlemsavgifter	20 000
Serviceavgifter	1 740 000
Summa	1 780 000

Kostnader

Lokalkostnad	-140 000
Kontorskostnader	-40 000
Personal, köpta tjänster	-1 150 000
Övriga köpta tjänster	-100 000
Reklam och PR	-70 000
Redovisning och revisor	-35 000
Projekt/utredning/seminarier	-70 000
Trygghetsbesiktning	-120 000
Lämnade bidrag/sponsring	-60 000
Studieresor och utbildning	-40 000
Övriga kostnader	-15 000
Summa	-1 840 000

Beräknat resultat	-80 000

Catarina Johansson Nyman 2018-11-13

Skärholmen
2018-11-14