

# Verksamhetsberättelse Skärholmens Fastighetsägare

1 januari – 31 december 2018

---



# Verksamhetsberättelse 1 januari – 31 december 2018

Styrelsen för Skärholmens Fastighetsägare, ideell förening (org. nr 802443-9401), avger härmed följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2018.

## ***Bakgrund***

Föreningen bildades under hösten 2008. På ett möte 3 september konstituerades föreningens styrelse. Stadgar och en verksamhetsplan antogs där bland annat mål, vision, syfte och verksamhetsmål fastställdes.

Initiativtagare till föreningen var Svenska Bostäder i nära samråd med Fastighetsägarna Stockholm och med enskilda fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

Skärholmens Fastighetsägare omfattar stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg (stadsdelsområdet Skärholmen).

## ***Styrelse mm***

Styrelsen har under 2018 haft fem ordinarie protokollförda styrelsemöten. Som styrelse under 2018 har fungerat:

### **Ledamöter**

Anette Sand/Eva Nygren, Stockholmshem, ordförande  
Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna Stockholm  
Michael Bergman, Stockholmshem  
Owe Låth, Brf Vårberg  
Münibe Demirkiran, Svenska Bostäder  
Bosse Lundblad, Bo Lundblad Fastigheter  
Christian Hammerman, Primula Byggnads AB  
Sarah Pettersson, Stena Fastigheter  
Erika Lundström, Grosvenor Europe

### **Suppleanter**

Jonas Wångenberg, Fastpartner  
Jonas Ginell, Berglund & Ginell Byggmästare AB  
Martin Fors, Einar Mattsson

### **Adjungerade**

Susanne Leinsköld, stadsdelsdirektör Skärholmens stadsdelsförvaltning  
Charlotta Erlandsson, Skärholmens lokalpolisområde

### **Revisorer**

Lennart Röcklinger, Västerled Revision AB, auktoriserad revisor  
Ulla Sjöberg, Stockholmshem

### **Revisorssuppleanter**

Elisabeth Hammar, HSB Brf Gransättra  
Madeleine Brisère, SKB

### **Valberedning**

Helen Appeltofft, Stockholms hem, sammankallande  
Sten-Åke Danielsson, Karin Gunnarsson mfl  
Björn Lindstaf, fd vd Skärholmens Fastighetsägare

### **Kontor och bemanning**

Styrelsen har valt att inte anställa egen personal utan att köpa administrativa och andra tjänster. Trond Hannerstig/Oliver Berger (projektledare) är inhyrd från företaget Urban Utveckling & Samhällsplanering AB på ca 60 % arbetstid. Catarina Johansson Nyman är VD och arbetar två dagar i veckan. Vid normalbemanning motsvarar den sammanlagda arbetstiden fem dagar i veckan. Sedan i somras är också en kommunikatör knuten till föreningen vid behov.

### **Ekonomi och räkenskaper**

Ekonomiadministrationstjänster köps av ÅFA AB med redovisningskonsulten Cecilia Bergh som ansvarig.

Räkenskapsåret löper från 1 januari till 31 december 2018. Föreningens ekonomiska resultat för denna period framgår av separat årsredovisning.

Avgifterna för medlemskapet är detsamma som tidigare år (avgifterna är exklusive mervärdesskatt):

Årsstämman den 21 mars 2018 beslöt om en årsavgift enligt följande:

- Serviceavgift hyresfastighetsägare, 200 kronor/lägenhet och år
- Serviceavgift bostadsrättsförening, 100 kronor/lägenhet och år
- Serviceavgiften lokalfastighetsägare, 5 kronor per kvadratmeter/år eller enligt separat förhandling

Beslut har tagits i styrelsen om att erbjuda samfällighetsföreningar medlemskap till samma serviceavgift som för bostadsrättsföreningar.

### **Medlemmar**

Det fanns per 31 december 2018 cirka 12 873 bostäder i flerbostadshus i Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg. Vid samma tidpunkt var 7 897 lägenheter, d v s 61 % anslutna till föreningen genom sin hyresvärd eller bostadsrättsförening. Fyra nya medlemmar har tillkommit under året medan två har lämnat föreningen. Även ägarna till Skärholmens, Sättra och Bredängs centrum är medlemmar i föreningen.

Den 31 december 2018 hade föreningen 20 medlemmar. Dessa är följande:

AB Svenska Bostäder  
AB Stockholms hem  
Bo Lundblad Fastigheter  
Byggmästare Berglund & Ginell HB  
Einar Mattssons Fastighets AB  
Karin Gunnarsson mfl  
Brf Gransättra  
Brf Vårberg  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Primula Byggnads AB  
Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB  
Stena Fastigheter Stockholm AB  
Stockholm Kooperativa Bostadsförening (SKB)  
Fastpartner AB  
Grosvenor Fund Management Europe, Skärholmens centrum  
Olov Lindgren Byggnads AB  
Sveafastigheter  
Sätra centrum fastigheter AB / Scanprop  
Gillsätra samfällighet  
Byggvesta

Föreningen samarbetar främst med Skärholmens stadsdelsförvaltning, Skärholmens lokalpolisområde och trafikkontoret. Sedan något år tillbaka har ett närmare samarbete inletts med Fokus Skärholmen. Föreningen samverkar också med systerföreningarna Fastighetsägare i Järva, Rågsveds Fastighetsägare, Hässelby- Vällingby Fastighetsägare samt Fastighetsägarna Stockholm. Under året har en stadgeändring gjorts som medger att även samfälligheter kan erhålla medlemskap.

## **Verksamhet**

Det övergripande målet för *Skärholmens Fastighetsägare* är att genom ökat samarbete skapa ett tryggare Skärholmen samt att positivt påverka värdeutvecklingen för hyresfastigheter, bostadsrätter och lokalfastigheter genom att arbeta för:

- Minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet
- Tilltalande fysisk miljö
- Ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer
- Högt anseende och status

I nedanstående avsnitt redovisas de viktigaste genomförda aktiviteterna i föreningen under 2018.

### **Minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet**

*Trygghetsbesiktning/trygghetscertifiering.* Alla föreningens medlemmar erbjuds trygghetsbesiktning av respektive fastighetsägares byggnader och utemiljö. En trygghetsbesiktning innebär att en konsult med dokumenterat gedigen erfarenhet gör en trygghetsbesiktning/ säkerhetsgenomgång av fastigheten för att finna och ge förslag till lösningar på brotts- och otrygghetsproblem. Trygghetsbesiktningen fokuserar på att minska brottstillfällena och därigenom få färre brottsutsatta fastigheter. Detta påverkar i slutändan tryggheten i positiv riktning. Att minska mängdbrotten i bostadsbebyggelsen leder även till minskade kostnader till följd av brott. Under året har trygghetsbesiktningar genomförts i fastigheter med totalt ca 1600 lägenheter samt Bredäng Centrum. Fastighetsägarföreningarna i Stockholm har i samverkan arbetat med att vidareutveckla besiktningarna till en certifiering. Ambitionen är att en trygghetscertifierad fastighet skall ge en ökad bruksvärdeshyra eller för bostadsrätter, ett ökat marknadsvärde. Samtal med hyresgästföreningen kring hyreshöjning efter att en fastighet trygghetscertifierats pågår. Under året har också ett arbete påbörjats för att ta fram en checklista för nyproduktion kring brottsprevention och trygghetsskapande åtgärder.

*Trygghetsvandringar.* Föreningen har sammankallat till fyra trygghetsvandringar, två i Vårberg, en i Sättra och en i Skärholmen. Intresset har varit stort med representanter från polis, stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, SL, MTR och fastighetsägare. I samband med dessa vandringar dyker olika frågor upp gällande belysning, parkering, skyltar osv.

*Lokala BRÅ.* Kansliet har representerat medlemmarna i brottsförebyggande rådet i Skärholmen och har under år 2018 medverkat på fyra ordinarie möten.

*Oriktiga hyresförhållanden.* De senaste åren har föreningen träffat olika befattningshavare för att påverka lagstiftning och rutiner för att motverka oriktiga hyresförhållanden. Vi har även träffat tjänstemän inom socialtjänsten för att diskutera hur rutiner kan förbättras avseende utbetalning av försörjningsstöd vid misstanke om oriktiga hyresförhållanden. Ett nätverk har bildats för att utbyta erfarenheter mellan uthyrare samt för att arbeta vräkningsförebyggande. Inför att en ny lagstiftning på området kommer, behövs också bättre rutiner och samverkan mellan hyresvärdar och olika samhällsaktörer. Fastighetsägarna Stockholm liksom föreningen har tagit fram riktlinjer och en lathund som kan hjälpa hyresvärdar i situationer när man misstänker olovlig andrahandsuthyrning mm. Föreningen har också medverkat vid olika dialogmöten med medborgare för att sprida information kring hur hyresmarknaden fungerar.

*Våld i nära relationer.* Föreningen har tidigare ordnat seminarier kring detta och har under året distribuerat information som tex kan användas i tvättstugor.

*Ordningsfrågor kring olika motorfordon.* Tillsammans med polisen har vi uppmuntrat våra medlemmar att göra mopedinventering. Detta har vi för avsikt att göra årligen. Föreningen har också tagit initiativ till en översyn av parkeringssituationen längs Fjärdholmsgränd. Vi har också engagerat oss kring felparkerade bilar i specifika områden då bilar i dåligt skick och på oönskade platser ger stor otrygghet inte minst då vi vet att motorfordon ofta används i samband med olika brott.

*Brottsstatistik och kartläggningar.* Under året har fastighetskartorna uppdaterats. Vi tar årligen fram kartor över brottsstatistik. Dessa kartor kan vara ett utmärkt verktyg för fastighetsägare, kommun och andra utifrån ett aktivt arbete kring brottsförebyggande frågor.

*Informationsspridning av polisens material.* I samarbete med lokalpolisen sprider vi aktuell information från polis till medlemmarna. Det kan handla om aktuella händelser eller tex grannsamverkanutskick. Bostadsinbrotten är fortsatt ett problem i stadsdelsområdet. Skärholmens Fastighetsägare har genom Trivsel & Trygghetsannonsen skrivit om grannsamverkan och vilka fördelar detta innebär som ett led i arbetet för att minska bostadsinbrotten.

*Kvinnors villkor i Vårberg* är en arbetsgrupp där stadsdelsförvaltningen, Jobbtorg, Skafast mfl ingår för att skapa goda livsvillkor och öka sysselsättningsgraden i Vårberg. Bland annat har ett kvinnofika startats under året. Föreningen har medverkat på torsdagsklubben för att sprida information om bostadsmarknaden. Under hösten anordnades en jobbmässa där våra medlemmar kunde delta för att marknadsföra sig.

*Särskild kartläggning av inbrott.* 2017 var ett år då lägenhetsinbrotten ökade kraftigt på många håll och Bredäng var särskilt drabbat. Vi gjorde därför under 2018 tillsammans med polisen en detaljstudie av modus, tider osv kring inbrotten bland våra medlemmar i just Bredäng. Husen är

stora och i varje hus bor många människor. Vi har ändå identifierat några åtgärder som bör kunna ha effekt och hoppas nu att alla aktörer tar sitt ansvar.

*Centrumnätverk.* Våra centrum är s.k. hot spot, d v s platser där brottsligheten ligger högre än för övrigt i området. I början av året hade vi alla fyra centrumägarna som medlemmar hos oss och startade då ett centrumnätverk för att lyfta de gemensamma frågeställningar som ofta är särskilt kopplat till centrumanläggningar och lokalyresgäster.

### **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 har gjorts inom det Lokala Utvecklingsprogrammet där Vårbergs centrum har identifierats som en särskilt viktig plats. Sedan flera år har därför olika arbetsgrupper arbetat med Vårbergs centrum och området runt omkring. Trygghetsarbetet har under året kondenserat ner till en arbetsgrupp. Under året har särskilt fokus legat på Vårbergsplan där föreningen har initierat och bekostat en workshop för att inspirera fastighetsägarna till fysiska åtgärder som också sedan kan kopplas till aktiviteter för att lyfta platsen och öka tryggheten. Vår medlem Stena Fastigheter har också sökt och beviljats pengar från Boverket för att förbättra miljön på innergårdarna med bla ett utegym. Även för Sätra Centrum finns en platssamverkan där Skafast är representerad.

*Platssamverkan Bredäng.* Påkallat av vår nya medlem Fastpartner har vi under året startat en arbetsgrupp för platssamverkan kring Bredäng Centrum.

*Bidrag från Boverket för utemiljöer.* Skafast har hjälpt vår medlem Einar Mattsson att ansöka om pengar från Boverket för upprustning av utemiljön vid Ängsholmsgränd. Pengar har beviljats och fastighetsägaren håller på med upphandling.

*Klotter och nedskräpning* är förfulande, ger otrygghet och en känsla av att ingen bryr sig. Föreningen har initierat ett forum där olika intressenter möts tillsammans med bla Håll Sverige Rent för att hitta rutiner och modeller för att motverka nedskräpning. Vi vill särskilt uppmana våra medlemmar att via sina hyresgäster delta på de olika evenemang som HSR årligen arrangerar, tex skräpplockarveckan under våren. Stadsdelen har gjort flera olika satsningar inom området som vi också spridit kunskap omkring. Vi har också uppmuntrat ett privat initiativ, Grön Hjälte-dagen. Vi felanmäler skadegörelse, eftersträvar att skapa debatt kring klotter och verkar för att våra medlemmar och andra tar sitt ansvar för dessa frågor. På olika sätt har vi försökt påverka trafikkontoret att ha bättre rutiner för klottersanering.

*Upphandlingar m.m.* Skafast har för närvarande två LOU-upphandlade avtal. Ett för grovsop-hämtning, f n Ragn-Sells som längst löper t o m 2020. Ett med Skärholmens återvinningsteam Global, för utökad städning av utrymmen för grovsopor och miljöstugor Detta förlängdes under året för flertalet av de medlemmar som är med. Även det löper som längst till 2020. Vidare står vi bakom att det finns ett fungerande avtal med Jobzone och respektive butiksägare om hämtning av kundvagnar i Skärholmen. Normalt insamlas cirka 6000-7000 vagnar årligen inom Skärholmens stadsdel, varav SKHLMs Ica Kvantum vagnar står för 40 %.



## 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 särskilt fokus på social hållbarhet. Detta är ett av de största stadsbyggnadsprojekten som f.n. pågår i Stockholm. Föreningen har inlett ett nära samarbete med Fokus Skärholmen där vi särskilt kommer att bevaka trygghets- och trivselfrågorna under processen. Vi är övertygade om att Fokus Skärholmen kan sätta fokus på hela stadsdelen på ett positivt sätt inom olika verksamhetsområden. Under detaljplaneprocessen för olika delområden har vi lämnat synpunkter på aktuella detaljplaner där vi särskilt lyft trygghetsaspekterna. Vi träffar också de byggherrar som är medlemmar hos oss i ett tidigt skede i byggprocessen för att påverka så att trygghetsaspekterna beaktas. Målet är att husen ska byggas rätt från början så att de kan bli trygghetscertifierade när de är färdigställda.

*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.

*Seminarier.* Under året har föreningen tillsammans med de andra fastighetsägarföreningarna anordnat ett seminarium kring trygg stadsplanering. Bo Grönlund, välkänd arkitekt och forskare och Marianne Lund, landskapsarkitekt med inriktning på trygg ljusdesign och belysning medverkade.

### Högt anseende och status

*Trygghetsannonsering.* En viktig del av de förbättringsåtgärder som genomförs handlar om att lyfta Skärholmens anseende och status gentemot omvärlden. För att tjäna ett sådant syfte och försöka balansera upp den negativa bild som kan prägla nyhetsrapporteringen har tio annonsidor med artiklar publicerats under 2018 i lokaltidningen Södra Sidan/Skärholmen Direkt. Annonsen bekostas av Skärholmens stadsdelsförvaltning, Skafast, Stockholmshem och Svenska Bostäder. En utveckling av sidan till en mer tilltalande produkt med bättre layout och mer relevant innehåll har genomförts under året. Upplagan för tidningen Skärholmen Direkt var under året cirka 18 000 exemplar.

*Hemsidan.* Föreningens hemsida ([www.skarholmensfastighetsagare.se](http://www.skarholmensfastighetsagare.se)) är i första hand en informationsplats för medlemmarna men även en plats för att informera andra om verksamheten. Hemsidan uppdateras regelbundet av kansliet.

*Nyhetsbrev.* Föreningen producerar ett nyhetsbrev där vi presenterar aktuella händelser där Skafast varit delaktig eller saker som våra medlemmar gjort som särskilt kan uppmärksammas. Totalt har tre nyhetsbrev utkommit under året.

*Samarbete med Mitt127.* Mitt127 är en arena för ungdomar inom Skärholmen. Organisationen ordnar olika typer av aktiviteter tex sommar-, och vinterfestival. Under 2018 besöktes sommarfestivalen av ca 9 000 ungdomar vilket är betydligt färre än förra året men förklarligt med

tanke på det varma vädret. Vinterfestivalen besöktes av ca 5000 ungdomar. Förutom aktiviteter ger festivalen jobb åt ungdomar. Skafast stöder Mitt127 ekonomiskt då vi anser att verksamheten är trygghetsskapande och främjar en positiv bild av Skärholmen.

*Kunskapspridning om BIDs.* I takt med att trygghetsfrågorna har fått ökat fokus inte bara i Stockholm utan också i hela landet, får vi med jämna mellanrum förfrågningar om studiebesök och dragningar gällande vår verksamhet ifrån organisationer, fastighetsägare och andra aktörer. I samband med maktskiftet i stadshuset har vi haft flera kontakter med politiska företrädare och tjänstemän om hur vi arbetar. Fastighetsägarna Stockholm ordnade också ett lunchseminarium under hösten kring frågan då även representanter från våra medlemmar var med i panelen tillsammans med kommunala representanter och andra namnkunniga personer.

*Skärholmen 50 år.* Under året har Skärholmen fyllt 50 år. Detta uppmärksammades på flera sätt bla genom en jubileumsdag i början av september där också föreningen deltog och spred information om föreningen och trygghetsfrågor tillsammans med polisen. Tillsammans med lokaltidningen SkärholmenDirekt togs också en mediakampanj fram där syftet var att lyfta Skärholmsandan och berätta om olika vardagshjältar som bor inom stadsdelen. Allt i syfte att stärka den kollektiva förmågan.

*Skärholmens Fastighetsägare 10 år.* Även föreningen hade jubileum under året och firade detta med att bjuda in alla medlemmar och samverkansparter till en mingellunch där skönhetsrådets sekreterare Henrik Nerlund berättade om förortens utveckling och sin syn på Fokus Skärholmen. I samband med detta tog vi fram en jubileumsskrift som också är tänkt att användas som promotionsmaterial.

*Kommunikation och media.* Under året har föreningen i samarbete med de andra fastighetsägarföreningarna i Stockholm intensifierat kommunikationsarbetet. Det har bland annat inneburit att en övergripande kommunikationsplan för de fyra systerföreningarna tagits fram och en översyn av hur föreningarna kan utveckla kommunikationsarbetet har genomförts. Detta innebär bland annat att ett kommunikationsnätverk, med minst en kontakt hos varje medlem, inklusive stadsdelsförvaltningarna har startats. Tanken är att lättare dela positiva nyheter mellan föreningarna och dess medlemmar. Även arbetet med såväl nyhetsbrev och pressmeddelanden som sociala medier har setts över. Vi har ökat frekvensen för pressmeddelanden och annan kontakt med media och föreningen har förekommit minst åtta gånger i olika traditionell media som lokaltidning, fackpress och radio.



Styrelsen för Skärholmens Fastighetsägare, ideell förening

-----  
Anette Sand

-----  
Henrik Tufvesson, 1 v ordf.

-----  
Michael Bergman

-----  
Bo Lundblad

-----  
Christian Hammerman

-----  
Owe Läth

-----  
Sarah Pettersson

-----  
Münibe Demirkiran

-----  
Erika Lundström

-----  
Catarina Johansson Nyman