

Budget och verksamhetsplan 2020

Skärholmens Fastighetsägare, ideell förening

Detta är den elfte 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, lokalfastighetsägare och samfälligheter i Skärholmen (Bredäng, Sättra, 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
- 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

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

Verksamhet 2020

Verksamhetsmål 1 – Högt anseende och status

Kommunikation. Under 2019 togs en ny övergripande kommunikationsplan fram, denna kommer att revideras och konkretiseras under 2020 utifrån aktuella förutsättningar och behov i Skärholmen. Syftet är att stärka kommunikationen till befintliga medlemmar och presumtiva medlemmar samt övriga intressenter. Kommunikationen ska stötta föreningens arbete och bidra till föreningens mål att öka områdes attraktivitet och i förlängningen öka fastighetsvärdena. Föreningen kommer att i dessa frågor fortsatt att, när det är lämpligt, samarbeta med de andra föreningarna i Rågsved, Järva och Hässelby-Vällingby.

Sedan 2019 finns föreningen utöver hemsida, även på LinkedIn och Instagram där närvaron utvärderas under året för att sätta fokus på rätt kanaler. Föreningen kommer att fortsätta att skicka ut nyhetsbrev till primärt medlemmar, men även andra intressenter, under 2020. För att intensifiera arbetet i kommunikationsnätverket kommer det att skapas en sluten LinkedIn-grupp för kommunikatörerna hos alla fastighetsägarföreningarna. Informationsmail till nätverket skickas ca 1 ggr/månad. Föreningen vill löpande sprida information om aktiviteter som främjar trygghet och trivsel.

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 2020. Även andra föreningar och aktiviteter inom tex kultur kan önska sponsring. Vi ämnar samordna information mellan medlemmarna för att åskådliggöra vilka föreningar som sponsras och av vilka.

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 de lokala platssamverkansgrupperna. I dessa arbetsgrupper förekommer både långsiktiga och kortsiktiga frågor. Platssamverkansgrupperna utgörs av fastighetsägare, polis, stadsdelsförvaltning och andra berörda aktörer. Ambitionen är att samla ihop befintliga underlag som statistik och undersökningar, för att inom dessa arbetsgrupper skapa sig en nulägesbild och ett nollvärde för uppföljning. Föreningen är sammankallande för dessa platssamverkansgrupper i Bredäng och Vårberg, samt medverkande i Sättra. Under 2019 har föreningen genomfört en workshop med medlemmar och samverkansparter för att ta fram en gemensam målbild och vision för ett tryggt och trivsamt Skärholmen. Detta arbete kommer att förankras även i platssamverkansgrupperna.

Klotter och nedskräpning är förfulande, ger otrygghet och en känsla av att ingen bryr sig. Satsningar har gjorts inom stadsdelen genom installation av bla solcellsdrivna återvinningsstationer och papperskorgar. Under 2020 kommer vi tillsammans med staden, fastighetsägare och andra att arbeta med attitydfrågor och kunskap kring dessa frågor. Vi vill skapa debatt kring klotter och kommer att verka för att våra medlemmar och andra tar sitt ansvar kring dessa frågor. Vi överväger att göra regelbundna inventeringar kring klotterstatusen. Vi ämnar koppla samman arbetet med trygghetsvandring och nattvandring.

Upphandlingar mm. Skafast har för närvarande två LOU-upphandlade avtal. Ett för grovsopphämtning med fir 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. Vi ser över de befintliga upphandlingarna och huruvida de ska vara kvar eller inte och om vi kan hitta nya delar där vi kan hitta gemensamma avtal för våra medlemmar.

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 året 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 trygghet. Bli 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 2020 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. Föreningen har regelbunden kontakt med motsvarande fastighetsägarförening i Kungens Kurva och ordförande har inlett ett samarbete som ämnas utvecklas. Det finns stora vinster i att samverka över kommungränserna. Denna samverkan kommer att utvecklas under 2020.

Verksamhetsmål 4 – minskad polisanmäld brottslighet och ökad upplevd trygghet

Trygghet inom stadsdelarna. Skafast är nu sammankallande i en arbetsgrupp som är fokuserad på konkreta åtgärder som relativt omgående kan ge trygghetseffekt i Bredäng och Vårberg. En förhoppning är att göra förutsättning för mer närvaro av fler vuxna, kvinnor och barn för att därigenom störa ut kriminella element. I Vårberg under 2019 har väktare och medborgarvärdar haft en aktiv närvaro i centrum. Den sk "tigerburen" har diskuterats under flera år där Skafast är drivande för att få till stånd en lösning som uppfattas som tryggare. Under 2019 har föreningen varit drivande för att få till stånd gemensam bevakning mellan de bolag som finns runt Vårberg Centrum och förhoppningen är att samverka utvecklas under 2020. I den workshop som föreningen anordnade under 2019, framgick det att otrygga platser, öppna drogscener och olaga andrahand är de tre utvecklingsområden som samtliga ämnar prioritera. Inom ramen för detta arbete kommer polisen att samordna en särskild pilotsatsning mot öppna drogscener inom Skärholmens stadsdelsområde. Föreningen kommer att följa arbetet och samverka i den utsträckning det går.

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 väldigt viktig fråga för våra medlemmar som lägger ner mycket resurser och tid på detta internt. 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 bildades ett samverkansforum med socialtjänsten i Skärholmen SDF för att förbättra rutiner kring utbetalningar av försörjningsstöd vid olaga andrahand samt hur vi gemensamt kan arbeta vräkningsförebyggande. Detta arbete kommer med anledning av den nya lagstiftningen 2019 att fortsätta samt utvecklas under 2020. SDF har under 2019 genomfört en utredning och kartläggning av utsträckning av oriktiga hyresförhållanden inom stadsdelen. Skafast

kommer att vara en länk mellan fastighetsägarna, stadsdelen, polisen och eventuellt andra berörda myndigheter. Skafast kommer även att samarbeta med våra systerföreningar i frågan.

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. Föreningen kommer även vara pådrivande för att följa upp genomföra trygghetsbesiktningar. Fastighetsägarna förhandlar med hyresgästföreningen för att få godkända hyreshöjningar för de fastigheter som har genomfört åtgärder efter att en fastighet blivit trygghetscertifierad.

Trygghetscertifiering. Under 2017/18 togs ett koncept 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 2020.

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. Föreningen kommer att fokusera på en mer metodisk uppföljning av trygghetsvandringarna.

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. Skafast kommer att samverka i frågan med de andra systerföreningarna i Stockholm, bland annat genom att ta fram ett gemensamt informationsmaterial som tex kan användas i tvättstugor och trapphus.

Ordningsfrågor kring olika motorfordon/trafik. Vi följer och deltar aktivt kring parkeringssituationen i Skärholmens centrala delar, som är eftersatt 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 under flera år uppvakttat staden vilket lett till att platssamverkan Skärholmen har upprättats under 2019. 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, detta har nu lett till att regeringen tillsatt en utredning om målvaktsbilar.

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. Materialet används bland annat för att skapa en nulägesbild samt för att utveckla arbetet i platssamverkansgrupperna.

Seminarier. Tillsammans med de andra fastighetsägarföreningarna kommer vi att anordna seminarier kring trygg lokaluthyrning, våld i nära relation och våldsbejakande extremism. Även andra ämnen kan bli aktuella.

Organisation

Administrativa områden

Medlemmar och avgifter

Föreningen beräknas vid årsskiftet 2019/2020 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 2020 föreslås ligga kvar på samma nivå. 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.

8

Lednings- och kanslifunktionen köps in. För 2020 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	1 760 000

Kostnader

Lokalkostnad	-140 000
Kontorskostnader	-20 000
Personal, köpta tjänster	-1 141 000
Övriga köpta tjänster	-30 000
Reklam och PR	-89 000
Redovisning och revisor	-45 000
Projekt/utredning/seminarier	-140 000
Trygghetsbesiktning	-70 000
Lämnade bidrag/sponsring	-50 000
Studieresor och utbildning	-20 000
Övriga kostnader	-15 000
Summa	-1 760 000

Sonny Söderström 2019-11-14

Skärholmen
2019-11-14