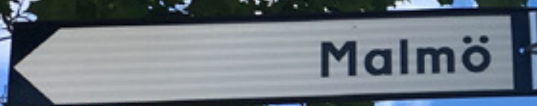




Verksamhetsberättelse 2019



Skärholmens Fastighetsägare

Skärholmens Fastighetsägare bildades under hösten 2008. På ett möte den 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 Värberg (stadsdelsområdet Skärholmen).

Medlemsnytta

Det finns många goda skäl till ett medlemskap i Skärholmens Fastighetsägare:

- Föreningen erbjuder trygghetsbesiktningar till medlemmarna och kan ge förslag på brottsförebyggande åtgärder. Dessa besiktningar kan på sikt leda till en trygghetscertifiering av fastigheten.
- Medlemmarna har möjlighet att ansluta sig till gemensamma och kostnadseffektiva entreprenader för grovavfallshämtning och städtjänst för miljöstugor, samt samverka kring kundvagnsinsamling.
- Föreningen arbetar aktivt med samverka för att rusta upp problematiska platser.
- För ökad trygghet utanför medlemmarnas fastigheter genomför föreningen trygghetsvandringar i samarbete med polisen och stadsdelsförvaltningen som resulterar i protokoll med åtgärds- och förbättringsförslag.
- Föreningen erbjuder sina medlemmar seminarier med aktuella ämnen.
- Tillsammans får vi en starkare röst och kan vara med och påverka utvecklingen av Skärholmen. Vi har en nära dialog med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och lokalpolisen.



Kontor och bemanning

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



Sonny Söderström och Oliver Berger

Styrelse 2019

Styrelsen har under 2019 haft sex ordinarie protokollförda styrelsemöten. Som styrelse under 2019 har fungerat:

Ledamöter

Anette Sand, Stockholmshem, ordförande
Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna Stockholm
Michael Bergman, Stockholmshem
Owe Läth, Brf Värberg
Münibe Demirkiran, Svenska Bostäder
Bosse Lundblad, Bo Lundblad Fastigheter
Christian Hammerman, Primula Byggnads AB
Sarah Pettersson, Stena Fastigheter
Erika Lundström/Maisoun El Abid Barakat, Grosvenor Europe

Suppleanter

Thomas Gidlund, Fastpartner / Monika Gröning, SKB
Jonas Ginell, Berglund & Ginell Byggmästare AB
Peter Leskinen, Einar Mattsson

Adjungerade

Susanne Leinsköld / Patrik Åhnberg, Skärholmens stadsdelsförvaltning
Kommunpolis, Skärholmens lokalpolisområde

Revisorer

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

Revisorssuppleanter

Elisabeth Hammar, HSB Brf Gransätra
Madeleine Brisère, SKB / Sten-Åke Danielsson,
Karin Gunnarsson mfl.

Valberedning

Helen Appeltöft, Stockholmshem, sammankallande
Sten-Åke Danielsson, Karin Gunnarsson mfl / Anders Ränk,
Einar Mattsson
Björn Lindstaf, fd vd Skärholmens Fastighetsägare



Oliver Berger projektledare, Catarina Johansson Nyman vd fram till årsmötet 2019, Anette Sand ordförande, Sonny Söderström tillträdande vd vid årsmötet, Henrik Tufvesson vice ordförande

Ekonomi och räkenskaper

Ekonomiadministrationstjänster köps av ÅFA AB med redovisningskonsulten Cecilia Stolpe (tidigare Bergh) som ansvarig.

Räkenskapsåret löper från 1 januari till 31 december 2019. Föreningens ekonomiska resultat för denna period framgår av separat årsredovisning.

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

Årsstämman den 20 mars 2019 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 2019 cirka 12 873 bostäder i flerbostadshus i Bredäng, Sättra, Skärholmen och Värberg. 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 Stockholmshem

Ahnström & Pyk

Bo Lundblad Fastigheter

Byggmästare Berglund & Ginell HB

Einar Mattssons Fastighets AB

Karin Gunnarsson mfl

Brf Gransättra

Brf Värberg

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Primula Byggnads AB

Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB

Stena Fastigheter Stockholm AB

Stockholm Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Sveafastigheter

Fastpartner AB

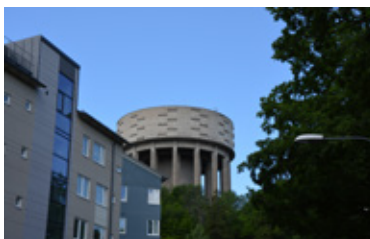
Grosvenor Fund Management Europe, Skärholmens centrum

Olov Lindgren Byggnads AB

Gillsättra 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 systemföreningarna 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 2019.

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 brotts-tillfällen 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 1000 lägenheter. Fastighetsägarföreningarna i Stockholm har i samverkan arbetat med att vidareutveckla besiktningarna till en certifiering. Ambitionen är att en trygghetscertifierad fastighet skall ge en ökad bruksvärdes-hyra eller för bostadsrätter, ett ökat marknadsvärde. Samtal med hyresgästföreningen kring hyreshöjning efter att en fastighet trygghetscertifierats pågår.



Trygghetsvandringar. Föreningen har sammankallat till sex trygghetsvandringar, två i Värberg, två i Sättra och två i Bredäng. 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. Föreningen har också arbetat systematiskt med uppföljning av trygghetsvandringarna där ett särskilt fokus på Bredäng har legat, mot bakgrund av stadsdelens stora utmaningar med klotter.



Lokala BRÅ. Kansliet har representerat medlemmarna i brottsförebyggande rådet i Skärholmen och har under år 2019 medverkat på fyra ordinarie möten. Kansliet har även fått ansvar för två arbetsområden; otillåten andrahandsut-hyrning, samt våld i nära relationer. Kansliet har även fört dialog med stadsdelsdirektör där vi framfört synpunkter på upplägget kring lokala BRÅ och platsamverkan. Stadsdelsförvaltningen kommer under 2020 att se över arbetet med dessa forum.

Oriktiga hyresförhållanden. De senaste åren har föreningen träffat olika befattningshavare för att påverka lagstiftning och rutiner för att motverka oriktiga hyresförhållanden. Under 2019 trädde ny lagstiftning i kraft gällande oriktiga hyresförhållanden. Med avstamp ur den nya lagstiftningen har kansliet medverkat i seminarier, workshops och bjudit in Fastighetsägarnas Chefsjurist som hållit i dragning om detta på styrelsemötet. Vi har även träffat tjänstemän inom socialtjänsten för att diskutera hur en checklista med rutiner kan utformas och utvecklas, tillsammans med medlemmar och Fastighetsägarna. Denna checklista kommer fortsätta att bearbetas under 2020. Det nätverk som tidigare bildats för utbyte av erfarenhet har under 2019 legat på is, men ambitionen är att även ta fasta på denna grupp. Kansliet arbetar även löpande med informationsutbyte med myndigheter så som polisen för att följa upp effekter av den nya lagstiftningen.

Våld i nära relationer. Vår systerförening Fastighetsägarna i Järva har slutit avtal med "Alla kvinnors hus". Inom detta avtal kommer systerföreningarna att gemensamt ta fram ny information att sätta upp i tvättstugor, samt utbildningar för personal hos medlemmarna.

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.

Gemensam målbild. Kansliet har anordnat en workshop för att ta fram en gemensam målbild tillsammans med medlemmar, TK, stadsdelsförvaltningen och polisen. På denna workshop fastställdes ett behov av att arbeta mot de öppna drogsценerna, otrygga platser och olaga andrahandsuthyrning i första hand. Kansliet har även inlett ett arbete med att inom detta utvärdera befintliga insatser som genomförs genom att ta fram en nulägesbild. Det handlar bland annat om att följa upp platssamverkan, trygghetsvandringar samt att få fram gemensamma mått för den upplevda tryggheten.



Centrumnätverk. Våra centrum är s.k. hot spot, d v s platser där brottsligheten ligger högre än för övrigt i området. Vi har under 2019 hållit i fyra sammanträden där samtliga centrumägare har deltagit för att lyfta gemensamma frågeställningar så som otrygghet, bevakning och skadegörelse.



Tilltalande fysisk miljö

Platsfokus är en viktig del i det långsiktiga arbetet med att stadsdelarna i Skärholmen skall vara trygga, trivsamma och väl fungerande. Initialt startades platssamverkansgruppen i Värberg centrum som en del av det Lokala Utvecklingsprogrammet (LUP). Detta var ett politiskt initiativ som under 2019 avvecklades. Forumet finns dock kvar, där kansliet är sammankallande och protokollförande. Gruppen har under året utvecklats och omfattar numera ett större geografiskt område än enbart centrum. Modellen kommer att förändras under 2020, då stadsdelsförvaltningen ämnar utveckla formen för arbetet. Under 2019 har ägaren till Värbergs centrum genom platssamverkan Värberg fått ett större engagemang och det finns numera konkreta diskussioner om utveckling av den fysiska miljön i centrumet, en förbättrad parkeringssituation och polisära kameror. Även för Sättra Centrum finns en platssamverkan där Skafast är representerad.



Platssamverkan Bredäng. Sedan 2018 sammankallar kansliet till platssamverkan kring Bredäng. Som en effekt av platssamverkan i Bredäng engagemang från alla medlemmar, har Trafikkontoret valt att satsa extra på Bredängs torget i samband med satsningen "Levande Stockholm". Det kan även bli så att Bredäng blir det torg där hela projektet initieras.



Klotter och nedskräpning är förfulande, ger otrygghet och en känsla av att ingen bryr sig. Under 2019 har kansliet haft ett fokus på klotteruppföljning. Särskilt fokus har legat på Bredäng, där kansliet gjort återkommande besök för att följa upp effekterna av felanmälningar till TK genom Tyck Till-appen, samt uppföljning till våra medlemmar och andra fastighetsägares insatser. Stadsdelen har gjort flera olika satsningar inom området som vi också spridit kunskap omkring. Vi felanmäler skadegörelse, eftersträvar att skapa debatt kring klotter och verkar för att våra medlemmar och andra tar sitt ansvar för dessa frågor. Kansliet har planer på att initiera tillsynsvandringar i områdena för att ha kontinuerlig och löpande tillsyn av utemiljön.

Upphandlingar m.m. Skafast har för närvarande två LOU-upphandlade avtal. Ett för grovsophämtning, 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 butikägare om hämtning av kundvagnar i Skärholmen. Normalt insamlas cirka 6000–7000 vagnar årligen inom Skärholmens stadsdel, varav SKHLMs Ica Kvantum vagnar står för 40 %. Kansliet kommer att följa upp avtalen under 2020.



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 trivselsfrågorna 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. Under 2019 har kansliet medverkat på Fastighetsägarna i Kungens Kurva styrelsemöte. Det finns diskussioner om hur samarbetet kan utvecklas.

Seminarier och workshop. Under året har föreningen tillsammans med de andra fastighetsägarföreningarna anordnat flera seminarier på temat "Olaga andrahandsuthyrning", som en del av de lagskärpningar som trädde i laga kraft 2019. Kansliet och även anordnat en workshop och temadag för medlemmarna gällande att ta fram en gemensam lägesbild. Kansliet har också haft seminarium och samverkan med medlemmarnas kommunikatörer för att gemensamt utveckla Skärholmens anseende och status.



Högt anseende och status

Annonsering. En del av de åtgärder som genomförs handlar om att lyfta Skärholmens anseende och status gentemot omvärlden. För att försöka balansera upp den negativa bild som kan präglade nyhetsrapporteringen och visa på trygghetsarbetet har tio annonssidor publicerats under 2019 i lokaltidningen Södra Sidan/Skärholmen Direkt. Annonsen bekostas av Skärholmens stadsdelsförvaltning, Skärholmens Fastighetsägare, Stockholmshem och Svenska Bostäder. Även Polisen är engagerad i annonsen.



Hemsidan. Föreningens hemsida (www.skafast.se) är i första hand en informationsplats för medlemmarna men även en plats för att informera andra om verksamheten. Hemsidan uppdateras regelbundet.

Sociala medier. Under året har Skärholmens Fastighetsägare lagt upp ett LinkedInkonto och ett Instagramkonto som regelbundet uppdateras med händelser inom föreningen, dess medlemmar och samarbetspartners, men även andra händelser som är förenliga med föreningens syfte.

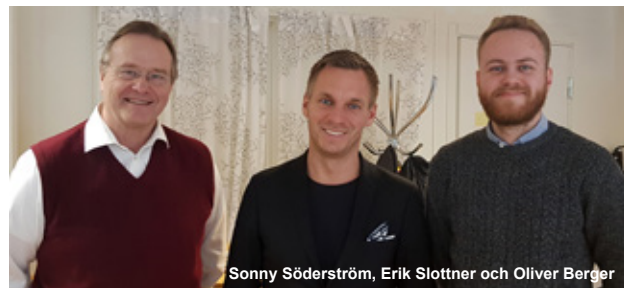


Nyhetsbrev. Föreningens nyhetsbrev har fått en ny design. Det skickas till medlemmar, samarbetspartners och övriga intressenter och tar upp aktuella händelser inom föreningen eller där Skafast varit delaktig. Under året har tre nyhetsbrev skickats ut.

Samarbete med föreningar. Mitt127 är en arena för ungdomar inom Skärholmen. Organisationen ordnar olika typer av aktiviteter tex sommar-, och vinterfestival. Under 2019 besöktes sommarfestivalen av ca 9 000 ungdomar. Vinterfestivalen besöktes av ca 5000 ungdomar. Förutom aktiviteter ger festivalen jobb åt ungdomar. Skafast stödjer Mitt127 ekonomiskt då vi anser att verksamheten är trygghetsskapande och främjar en positiv bild av Skärholmen. Skafast stödjer även föreningen Sätra Kidz. Sätra Kidz är en förening som arbetar med ungdomar och kvinnor i centrummiljön i Sätra. Skafast bidrar med

ekonomiskt stöd för att finansiera lokalhyran i centrumet. Det finns ett dubbelt värde i detta då det dels bidrar till att ungdomar och kvinnor kan ha aktiviteter i stadsdelen, men framförallt att det blir naturlig rörelse av människor i centrumet.

Kunskapspridning om BID. 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. Under 2019 har vi bland annat haft besök från politiker så som Erik Slottner, äldre och trygghetsborgarråd för Stockholms stad, ledningen för Fastighetsägarna i Bäckby med Allmännyttan Mimer i spetsen, forskare från Stockholms Universitet och andra intresseorganisationer.



Övrig kommunikation. Under 2019 har föreningen intensifierat arbetet med kommunikation i syfte 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 har under året haft en kommunikatör som även arbetar för systerföreningarna i Rågsved, Järva och Hässelby-Vällingby.

Kommunikationsnätverk. Det finns ett kommunikationsnätverk gemensamt med systerföreningarna i Rågsved, Hässelby-Vällingby och Järva där de som arbetar med kommunikation (eller av annan anledning vill vara med) är med. Syftet med nätverket är att sprida, dela och få relevant information inom hållbart, långsiktigt arbete för ett tryggare boende. Genom nätverket vill vi också påverka så att vi gemensamt bidrar till att lyfta fram arbetet som görs för tryggare, trivsammare och välfungerande stadsdelar och därmed positivt påverka värdeutvecklingen på hyresfastigheter, bostadsrätter och lokalfastigheter i respektive område. Ett mail med information från föreningarna och med information som medlemmarna vill dela med sig av, skickas ca 1 ggr/månad till nätverket.

Skärholmens Fastighetsägare
Måsholmstorget 3, 127 48 Skärholmen
info@skafast.se



skafast.se



@skarholmensfastighetsagare



linkedin.com/company/Jarvafast



Skärholmens
Fastighetsägare