

Föreningen Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered

2023-03-01

Verksamhetsplan 2023

Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered, ideell förening

Inledning

Detta är den andra utgåvan av föreningen Fastighetsägare i Frölunda och Tynnereds verksamhetsplan. Planen ger riktlinjer för verksamheten och är underlag för utvecklingsarbetet.

Övergripande mål

Det övergripande målet för Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered är att positivt påverka värdeutvecklingen på fastigheter i Frölunda och Tynnered.

Verksamhetsmål

Det övergripande målet är specificerat i fyra kvalitativa mål:

1. Minskad uppmätt brottslighet och ökad trygghet
2. Tilltalande fysisk miljö
3. Ändamålsenlig stadsplanering och effektiva kommunikationer
4. Högt anseende och status

Syfte

Föreningen Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered har till uppgift att skapa en organisation som samlar fastighetsägarna i Frölunda och Tynnered och öka möjligheterna till ett hållbart, långsiktigt och gemensamt trygghetsarbete. Aktörerna behöver agera tillsammans för att möta de förhållanden som gäller i verksamhetsområdet. Genom att tillsammans lägga resurser på ett formaliserat samarbete mellan fastighetsägare, staden, polisen och andra aktörer kan vi uppnå föreningens övergripande mål.

Avgränsningar

Fastighetsägare i Frölunda och Tynnereds verksamhetsområde är de administrativa mellanområdena 55, Centrala Tynnered, och 56, Frölunda-Tofta.

Medlemmar

Vid ingången av 2023 har föreningen ännu inga medlemmar. När föreningen har registrerats kommer samtliga fastighetsägare i verksamhetsområdet att kunna erbjudas medlemskap. Därför är det viktigt att fortsätta med utåtriktade kontakter med fastighetsägare genom information och träffar.

Medlemskap i föreningen kan erhållas av bostadsfastighetsägare, samfällighetsföreningar, lokalfastighetsägare och byggaktörer i Frölunda och Tynnered som ansluter sig till föreningens ändamål.

Även kommunala, regionala och statliga lokal- och markfastighetsägare erbjuds medlemskap. Andra aktörer i verksamhetsområdet kan erbjudas stödmedlemskap.

BID Frölunda-Tynnered

Under våren 2023 tecknas ett samarbetsavtal mellan föreningen, socialförvaltningen Sydväst, andra berörda nämnder och bolag i Göteborgs Stad, Västtrafik samt polismyndigheten. Genom detta bildas BID Frölunda-Tynnered. På så sätt skapas ännu bättre förutsättningar att tillsammans hantera problem och förverkliga möjligheter i den långsiktiga områdesutvecklingen. Som aktiv part i BID Frölunda-Tynnered så kommer föreningen att delta i och genomföra aktiviteter inom samarbetet. En betydande del av de verksamheter som redovisas i denna verksamhetsplan kommer att genomföras inom ramen för BID.

Verksamheter 2023

Under 2023 kommer verksamheten inledningsvis att fokusera på att starta upp verksamheten. Detta omfattar administrativa uppgifter samt praktiska frågor kring kansli. Parallellt kommer den konkreta verksamheten utifrån verksamhetsmålen att inledas efterhand.

Ett centralt kunskapsunderlag i föreningens verksamhet är resultaten i den enkätundersökning om otrygghet och utsatthet för brott som genomfördes under hösten 2022. Andra viktiga kunskapskällor är polisanmälningsstatistik, resultat från andra enkätundersökningar samt stadens nya verktyg för rapportering; Embrace.

Under 2023 kommer föreningen att fortsätta utveckla samarbetet med systerföreningarna i Göteborg. Vi kommer också att delta i andra nätverk mellan BID:s i Sverige och Europa.

Styrelsen kommer under verksamhetsåret att presentera en aktivitetsplan som utgår från verksamhetsplanen.

Platssamverkan

Många platser i Frölunda och Tynnered uppfattas som otrygga. Samtidigt vet vi att det finns ett samband mellan den fysiska miljöns utformning, brottslighet och otrygghet. Under 2023 avser föreningen att ta initiativ till samverkan på platser som identifieras som otrygga eller brottsutsatta. Föreningen ska vara drivande i att föreslå fysiska åtgärder i offentliga miljöer.

Aktuella platser identifieras genom enkätundersökningar, trygghetsvandringar, brottsplatskartor och platsbesök. Föreningens målsättning är att få en god geografisk spridning på platssamverkan, där aktuella platser bör ha en tydlig geografisk avgränsning som möjliggör samverkan mellan medlemmar och genom BID-samarbetet och andra samarbeten i området.

Trygghetsvandringar

På trygghetsvandringar identifieras och protokollförs otrygga miljöer. Föreningen kommer att delta på de som arrangeras av samarbetsparter och vid behov själva ta initiativ till vandringar. Om en enskild medlem önskar vandring i deras egna bestånd kan kansliet bistå i planering och protokollförande.

Trygghetsbesiktningar

Föreningen kommer under 2023 att erbjuda trygghetsbesiktningar i medlemmarnas fastigheter. I en sådan inventeras alla delar av fastigheten igenom, inklusive den yttre miljön. Besiktningen resulterar i ett skriftligt protokoll som utgör underlag för konkreta åtgärder. Vi besiktigar till att börja med bostadsfastigheter och parkeringsmiljöer. Vi planerar framtida trygghetsbesiktningar av köpcentra, skolfastigheter, vårdboende och lokalfastigheter.

Gemensamma entreprenader och andra tjänster

Under året kommer föreningen att utreda möjligheten till gemensamma entreprenader och tjänster som medlemmar har nytta av.

Otillåten andrahandsuthyrning

Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered kommer under 2022 att införa metoder och inleda samarbete för att upptäcka och komma åt olaglig andrahandsuthyrning.

Lokalhyreskontrakt

Föreningen kommer att undersöka förhållandena kring lokalhyreskontrakt i området vad gäller behov av samarbete med myndigheter.

Våld i nära relationer

Våld i nära relationer är de vanligaste våldsbrotten i Frölunda och Tynnered och de begås ofta i bostäderna. Därför har fastighetsägare möjlighet att påverka denna brottslighet genom ökad kunskap och genom samarbete med myndigheter och organisationer. Föreningen kommer under 2023 att sprida kunskap i denna fråga.

Kommunikation

För att uppnå målet om ökad trygghet är det av central betydelse att informera om de åtgärder som föreningen deltar i.

Alla medlemmar behöver för att vara aktiva i arbetet inom föreningen, vara informerade om föreningens arbete och annat som är viktigt för samordningen av aktörerna. Detta kommer att ske genom en hemsida och LinkedIn som förmedlar aktuell information och resultat från projekt/produkter/processer. Föreningen kommer också att skicka nyhetsbrev till boende och nyckelpersoner i medlemsföretagen. Nyhetsbrevet förmedlar uppsatta mål och resultat för verksamheten.

Statistik

Enkätundersökningen om otrygghet och utsatthet för brott, som genomfördes under hösten 2022, kommer under 2023 att bearbetas ytterligare till en rapport. Bland annat kommer lokala jämförelser inom undersökningsområdet att göras.

Föreningen kommer att ta fram brottsplatskartor och annan kunskap om lokala förhållanden och utveckling baserade på polisanmälningssstatistik och annan statistik som underlättar beslut om åtgärder.

Seminarier och nätverk

Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered kommer att ta initiativ till och delta i seminarier, utbildningar och nätverksträffar i ämnen som omfattas av verksamhetsmålen.

Organisation

Ideella föreningen

Det samlande namnet är "Fastighetsägare i Frölunda och Tynnered", ideell förening.

- Årsmötet väljer styrelse till den ideella föreningen.
- Medlemmarna betalar medlemsavgift till den ideella föreningen.
- Medlemmarna betalar en serviceavgift till föreningen som relateras till fastighetsägarens fastighetsbestånd.

- På ordinarie årsstämma presenteras och beslutas om budget och projektprioriteringar för kommande verksamhetsår.
- 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 den övergripande verksamheten och målsättningar på både kort och lång sikt.

Styrelsen ansvarar för finansiering av verksamheten.

Till årsstämma presenterar styrelsen den kommande budgeten samt inriktning för 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. Det är också kansliets uppgift att värva nya medlemmar. Ekonomiadministrationen sköts av bokföringsbyrå.

Resurserna på kansliet kommer att inledningsvis att bestå av en verksamhetschef som är anlitad som konsult. Utöver detta har föreningen inledningsvis stöttning med kommunikation av Bostads AB Poseidon.

Medlems- och serviceavgifter 2023

Dessa avgifter fastställdes på den bildande stämman den 12 december 2022.

Medlemsavgift

Medlemsavgiften föreslås vara lika för alla, 1 000 kronor/år.

Serviceavgift

Av interimsstyrelsen föreslagna avgifter framgår nedan.

Bostadsfastigheter

En serviceavgift, som är momspliktig, föreslås stå i proportion till antal lägenheter. På helårsbasis föreslås en avgift på 250 kr/lägenhet.

När det gäller serviceavgiftens storlek är det motiverat att den är lägre för bostadsrättsföreningarna. För bostadsrättsföreningar föreslås en avgift på 125 kr/lägenhet på helårsbasis.

Lokalfastigheter

När det gäller lokalfastigheter är lokalarea som beräkningsgrund komplicerat med tanke på de skilda typer av lokaler det kan handla om. Vissa lokalfastighetsägare har stor betydelse för utvecklingen och tryggheten i området. Det är dels ägare av centrumanläggningarna, dels skolfastigheter.

Serviceavgiften föreslås gälla även för kommersiella lokaler i bostadsfastigheter. Serviceavgift grundas på antalet uthyrda kvm lokalarea och föreslås bli 6 kr/kvm. Hänsyn måste här också tas till verksamhet som inte är utåtriktad. Avgiften för lokaler förhandlas med styrelsen.

Byggaktörer

Markägare som avser att exploatera inom verksamhetsområdet erbjuds medlemskap på villkor som överenskommes från fall till fall. Utgångspunkten är en halv serviceavgift under byggtiden.

Budget

Föreningens ekonomi måste redan inledningsvis vara så väl tilltagen att det omgående går att starta ett konkret arbete som syns och ger effekter.

I Frölunda och Tynnered finns cirka 10 000 hyresrätter som ägs av 14 fastighetsägare. Det finns också 20 bostadsrättsföreningar med cirka 2 500 bostäder. Totalt finns cirka 12 500 bostäder i området.

I området finns totalt knappt 58 500 kvm kommersiell lokalyta. Den största lokalägaren är Skandia som äger 55 000 kvm vid Frölunda Torg. Familjebostäder och SBB äger 2 500 respektive 8700 kvm i Tynnered.

En första försiktig ambition med budgeten är att hyresfastighetsägare med 7 000 bostäder samt hälften av bostadsrättsrätterna ingår medlemskap det första året. Vi utgår också från att alla stora lokalfastighetsägare deltar.

Budgeten beräknas på helår och revideras beroende på tidpunkten när medlemskap i föreningen kan komma i fråga. Då denna tidpunkt infaller efter årsskiftet så avräknas den tid som förflutit från de föreslagna avgifterna samt budget. Fram till att föreningen är medlemsfinansierad garanteras föreningens verksamhet av Bostads AB Poseidon.

Möjlig budget 2023 (helår)

Denna budget fastställdes på den bildande stämman den 12 december 2022.

Intäkter	
Medlemsavgifter	22 000
Serviceavgifter hyresrätter	1 750 000
Serviceavgifter bostadsrätter	160 000
Serviceavgifter lokalfastigheter	350 000
Summa intäkter	2 282 000
Kostnader	
Kansli- och lokalkostnader	1 800 000
Information/kommunikation	70 000
Köp av externa tjänster	300 000
Ekonomiadministration och revision	25 000
Övriga kostnader	87 000
Summa kostnader	2 282 000
Resultat	0