 Hyresgästföreningen

Södermalm

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020



Verksamhetsberättelse 2020

Inledning

Sverige har befunnit sig i en pandemi sedan våren 2020 benämnd Covid-19. Ansvarig myndighet, Folkhälsomyndigheten, har under 2020 kommit med flertalet restriktioner och förbud. Detta har medfört begränsningar för oss alla på ett eller annat sätt.

Restriktionerna har påverkat Södermalmsföreningens verksamhet. Aktiviteter som planerats för 2020 har ej kunnat genomföras. Fysiska möten har ej varit tillåtna, dock har digitala möten accepterats under förutsättning att man haft dator eller mobiltelefon. Föreningslokalen har varit stängd för personliga besök men bemannad under normala onsdagskvällar. Kontakter har kunnat upprätthållas via telefon och e-mail.

Utredningar och politiska beslut har aviserats under året vilket troligtvis kommer medföra stora förändringar för oss hyresgäster. Ett exempel är hotet om marknadshyra med mera. Man kan bara konstatera att 2020 varit ett tufft år men ser positivt på framtiden.

Bostadspolitik

Bostadsfrågorna har fortsatt varit högaktuella under 2020. Ett antal utredningar tillsattes och ska vara klara våren 2021. En stor välorganiserad kampanj har drivits av borgerliga ekonomer, politiker och ledarsidor för att driva igenom överenskommelserna i januariavtalet om marknadshyra i nyproduktion, lägets betydelse vid hyressättning och ändringar i hyresförhandlingslagen.

Hyresgästföreningen har satts under stor press och varit dåliga på att organisera motstånd.

Inget har rapporterats under året vad gäller arbetet med Stockholmshyra. Visst arbete har pågått för att konstruera nytt "verktyg", parametrar och poängberäkningar. Inga besiktningar av lägenheter har ägt rum som planerat. Det finns dock en tydlig inriktning från förbundet och från allmännyttan i Stockholm att få igenom ett avtal så fort som möjligt innan utredningarna läggs på bordet. Genom att hänvisa till ett ingånget avtal om bl.a. lägets betydelse ska utredningarna desarmeras är tanken. För hyresgästerna på Södermalm väntar stora hyreshöjningar. Det enda som kan stoppa detta är en stark opinion som kräver en annan hyrespolitik i valet 2022.

Utförsäljningarna av Allmännyttan (de kommunala bostadsbolagen*) i Stockholms förorter och försäljningen av bl.a. Vällingby Centrum har pågått under året. Ännu finns inga avtal.

Hyresförhandlingarna strandade och gick till skiljeman. Trots att allmännyttan gjort stora vinster under corona-året och många hyresgäster drabbats hårt krävde man 2,8%, högt över inflation och räntor.

Corona-pandemin har visat hur skadligt det är med trångboddhet, hemlöshet och bostadssegregering och hur dåligt marknaden fungerar. Ändå är det mera marknadslösningar som står på den politiska agendan. Det behövs en ny social bostadspolitik. De tio hyresgästföreningarna i Stockholms stad (Hgf Södermalm,

Sydost, Norrmalm, Östermalm och Kungsholmen) har genom den gemensamma bostadspolitiska gruppen, Bopol, tagit fram ett bostadspolitiskt program för Stockholm. Det antogs av föreningarna i maj och lanserades i månadsskiftet september/oktober i samarbete med VM i trädhusbygge för arkitekter på fyra platser i Stockholm.

Bopol-gruppen har arbetat digitalt och bl.a. uppvaktat Miljöpartiet och skrivit uttalanden och inlägg. Vid välfärdsalliansens möte på Sergels torg i september deltog representanter för Södermalmsavdelningen.

Södermalmsföreningen har haft en representant i Bopol som har deltagit i arbetet med att ta fram det *Bostadspolitiska programmet* för Stockholm.

Föreningen planerade att ha bostadspolitiska diskussioner sista torsdagen varje månad. Möten hölls med ett tjugotal deltagare i januari och februari. Förslaget till bostadspolitiskt program, som skickats ut till förtroendevalda på Södermalm diskuterades. Sedan kom corona-nedstängningen och förhindrade ytterligare möten och andra planerade medlemsaktiviteter.

* De kommunala bostadsbolagen i Stockholm innefattar *Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem samt Micasa*

Stockholmshyra

Pandemin har inneburit att alla möten mellan Hyresgästföreningen (Hgf) och Allmännyttan (AN-bolagen) har skett digitalt förutom vissa beslutsprotokoll som måste undertecknas. Bolagen har bearbetat "Verktyget" Stockholmshyra och Hgf har erhållit arbetsmaterial i stora Excel-filer. Olika arbetsgrupper har satts samman bestående av tjänstemän och förtroendevalda inom Hgf. Delbeslut har fattats som de tre förtroendevalda delegationerna informerats om. Just nu pågår ett mycket intensivt arbete med målsättning att komma fram till en överenskommelse i slutet av maj 2021. Arbete kommer finnas kvar och ett införande är sannolikt inte före skiftet 2021/2022. Ca 62.000 lägenheter är inblandade. Omfattningen är alla byggda fram till 2011. Byggda därefter fram till 2020 är ej inkluderade i detta läge, ca 10.000 lägenheter.

Hyror kommer räknas fram på en fastighetsnivå med poängsatta lägenheter i en adderad nivå. En snitt/medel-lägenhet i läge normtrea om 77 kvm, ser ut att vara möjligt mål. Utifrån dessa värden kan alla lägenheter i fastigheten genom normhyrestabell Rh-12 beräknas. Ett verktyg vid namn "Trimma" kommer räkna på varje enskild lägenhet.

En lägespoäng, som kommer att vara relativ (ej fast) och påverkar hyresnivåerna mellan ytterområden och innerstaden finns med i beräkningen. Ny "karta A-K" med områdespoäng är förhandlad.

Ovanstående är vad som skett en bit in på 2021, men det mesta är från 2020.

Södermalmsföreningen har representanter i arbetsgrupper som anges nedan och som kämpar på med arbetet att hitta acceptabla lösningar. Södermalmsstyrelsens ledamöter har delade uppfattningar i frågan om systematisering av hyror – Stockholmshyra. Tveksamhet råder om införandet är bäst väg att välja med avseende på framtida hyressättning.

Ett väsentligt skäl till den höga fart som nu är i gång med förhandlingar, är de utredningar som januariavtalet har startat som tyvärr utgör hot mot en rimlig hyressättning i Stockholm. Ett systematiserat och väl genomarbetat hyresutfall genom "Stockholmshyran" kan vara en lösning på detta problem. Andra lösningar kan föreligga i framtiden.

Förhandling med allmännyttan

Under hösten 2020 genomfördes digitala möten mellan Hgf Region Stockholm och de "Tre systrarna" Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder. Då pandemin rådde fullt ut omöjliggjordes fysiska möten. Hyresgästföreningens förhandlare ansåg att AN-bolagen hade påverkats ytterst lite av pandemin jämfört med andra bolag i Sverige. AN-bolagens yrkande om +2,8% hyreshöjning för 2021 mottogs med förundran av Hgf. "Tondövt yrkande" var ett uttryck som en del använde med hänvisning till hur vanliga människor drabbats, dels ekonomiskt och dels rent mänskligt med sjukdom i sin omgivning. Motbud gavs med -2,8% som mottogs med vissa kommentarer. AN-bolagen sänkte sitt yrkande marginellt till 2,6% och Hgf svarade med minus 1,95%. Nya digitala möten med ytterligare en sänkning till 2,4% och Hgf som önskade en lösning för att undvika retroaktivitet, svarade med 0,25%. Informella samtal ägde rum "off the record", dvs. ej protokollförda, med ett visst närmande men ingen överenskommelse kunde infinna sig. Förhandlingen strandade och remitterades till HMK (Hyresmarknadskommittén). Ingen lösning där heller varför en skiljeman utsågs som efter några veckor beslutade nivån till 1,75% från 1 mars, vilket innebar retroaktivitet som tas ut i april månads hyra. En spontan kommentar är att ingen motivering gavs och boksluten för 2020 visar bättre resultat än budget för bolagen. Sannolikt kommer mycket bra resultat att uppvisas för 2021, medan hyrestagare "går på knäna" som man förr brukade säga. Tufft samhällsklimat just nu.

Förhandling med privata fastighetsägare

Fastighetsägarna yrkade hyreshöjning på + 2,6 % hösten år 2020. Krav på ökade hyror var på ungefär samma nivå som de kommunala bostadsbolagen. Motbud från Hyresgästföreningen hösten 2020 och vintern 2021 var att frysa hyror. I februari år 2021 tecknades ett avtal mellan parterna gällande årliga hyresjusteringar som landade i att få höja hyran med 1,75 % från och med 1 april 2021.

Förhandlingsrådet har år 2020 omfattats av 16 medlemmar och genomförde åtta möten under år 2020. Totalt deltog 50 medlemmar, förtroendevalda, medlemmar och ombud från flera hyresgästföreningar.

Ett urval av 30-talet hus som underlag plockades fram av rådet.

Förhandlingsrådet slog fast en lista på ett 25-tal prioriterade fastigheter, som särskilt skall uppmärksammas i årliga hyresförhandlingar.

Fastigheter inom området Södermalm-Gamla Stan-Hammarby Sjöstad som under 2020 meddelats, påbörjats, pågår, slutförts och slutförhandlats i processen renovering-upprustning har varit annorlunda p.g.a. pandemin.

Södermalmsföreningens ansvariga för upprustning har tillsammans med tjänstemän från region Stockholm samt förhandlare i de små delegationerna (förtroendevalda och tjänstemän) arbetat med alla tillgängliga medel och metoder för att hjälpa hyresgästerna i dessa fastigheter.

Hela processen med upprustning av fastigheter är både lång och ofta tung och trist. Resultatet, med en oftast väsentligt höjd hyra, är ytterligare en tung upplevelse.

Många samrådsmöten har avhållits, informationsmöten, förhandlingar om ny hyra, även ärenden som ej varit möjliga att finna en acceptabel lösning på har tagits till Hyresnämnden för beslut.

HyresPressen

Södermalmsföreningen ger tillsammans med övriga innerstadsföreningar ut HyresPressen, en medlemstidning som skickas till alla medlemmar. Hyrespressen har under 2020 kommit ut med fyra nummer, varav ett dubbelnummer. Upplagan är på cirka 30 000 exemplar per nummer. Hyrespressen blandar bostadspolitisk information med diskussion, hyresförhandlingar, Stockholmshyra, lokala frågor i bostadsområden och planeringsfrågor.

Under hösten 2020 nåddes vi av beskedet att f.d. redaktören för Hyrespressen Bror Sandström avlidit, nu saknad av många.

Hemsidan

Södermalmsföreningens hemsida är under konstruktion. På hemsidan kommer det att finnas information om styrelsen, LH, kommande styrelsemöten, protokoll samt tidskriften HyresPressen m.m.

Adressen är som tidigare: www.sodermalmsforeningen.se

Samarbete med andra

Södermalmsföreningen har under 2020 samarbetat med hyresgästföreningarna Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm om utgivning av Hyrespressen. Samråd om digitala mötesformer m.m. har diskuterats.

Bildning

Genom Hgf Region Stockholm har flera olika utbildningar erbjudits i kurskatalogen våren 2020 både riktade till förtroendevalda och till LH. Mycket av utbildningsverksamheten bromsades dock upp i mitten på mars p.g.a. restriktioner till följd av corona-pandemin.

Södermalmsföreningen hade påbörjat en egen kurs i styrelseutveckling med resurser från regionen och i samarbete med ABF. Vårt andra större seminarium hölls i februari 2020, men vi har sedan måst avvakta när och hur det blir möjligt att följa upp det projektet.

2020, men vi har sedan måst avvakta när och hur det blir möjligt att följa upp det projektet.

Senare och framför allt under hösten har utbildningar i stället erbjudits digitalt genom Teams eller Zoom.

Även våra styrelsemöten har vi under resten av år 2020 hållit digitalt med möjlighet till telefonanslutning.

Genom att vi tvingats använda digitala medier har vi nu börjat lära oss att utnyttja den tekniken bättre både i föreningsmöten och i sammanhang med större intressegrupper och kampanjmöten. Vi ser att det kan finnas fördelar att kunna mötas genom dessa medier, även om vi också stött på tekniska problem initialt. Det kan öppna för fler människor att aktiv delta i möten och debatter.

Nämns bör också att vi som förtroendevalda har möjlighet att själva begära och utforma kurser inom områden där vi ser att det finns behov av utbildning.

Medlemsutveckling

Antal medlemmar i Hyresgästföreningen Södermalm var den 31 december 12 390.

Totalt har föreningen minskat med 52 medlemmar under det gångna året.

Organisation

Föreningen strävar efter att ha en stark kvartersnära organisation genom aktiva lokala hyresgästföreningar (LH) samt att även organisera Husombud (kontaktpersoner där LH saknas) i de olika bostadsområdena på Södermalm.

Under 2020 startades två nya lokala hyresgästföreningar, en interimsstyrelse för kommande LH bildades. En LH beslutade på sitt årsmöte att lägga sig vilande, vilket innebär att det finns 45 lokala hyresgästföreningar, varav tre fjärdedelar i Allmännyttan." Antal förtroendevalda var vid årsskiftet 361 personer inklusive 38 husombud.

Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm

Följande ledamöter från Södermalm satt under 2020 i Hyresnämnden: Anders Loosme, Jan Strömdahl, Yngve Sundblad, Aija Sadurskis, Staffan Wahlström, Jan Ejme och Henry Nilsson.

Remisser och planfrågor – Södermalm

Trots att Stockholms stads gällande Översiktsplan (ÖP) skriver: "Det är parkbrist på Södermalm. Det är därför viktigt att bevara och ta till vara mer grönska på gator och torg" (sid.140), så kommer detaljplan på detaljplan från Stadsbyggnadskontorets tjänstemän som planerar att bygga bostäder i våra parker.

Södermalmsföreningen har svarat på tre remisser under 2020. Bebyggelsen i Malongenparken Södermalm 8:1 innebär att 9 st stora träd fälls utmed Renstjernas gata, vilket försämrar luften och höjer temperaturen heta dagar. Det räcker inte att nyplantera träd. Malongenparken behövs för trädens ekosystemtjänster och

Knutssongatan, ska få en påbyggnad på huset som ger ett tillskott på 25-30 lägenheter. Detaljplanen avslogs 2016 eftersom tillbyggnaden överskred tillåten byggnadshöjd. Idag menar Stadsbyggnadsnämnden bara att det är positivt att "nya lägenheter kan tillföras i ett centralt och kollektivnära läge". En påbyggnad på det befintliga huset gör att solljuset på gården försvinner och allt solljus försvinner för alla fastigheter i kvarteret och dessutom påverkas husen på andra sidan gatan.

Södermalmsföreningen protesterade mot att Stadsbyggnadskontoret hela tiden vill pressa in så många bostäder som möjligt i innerstan, vilket blir problem för klimatet. Ju högre hus, desto mer värme stannar kvar i gatuschaktet mellan husen heta dagar. I stenstaden bildas värmeöar och därmed en sämre boendemiljö.

När det gäller fastigheten Van der Huff 8 så är det Översiktsplanens strategi "att möjliggöra värdeskapande kompletteringar som ska bidra till stadens övergripande mål", det vill säga en hög takt i bostadsbyggandet (se "En växande stad" i ÖP, där beskrivs målet). Men vi anser att bygga många bostäder i hög takt inte ska inkräkta på målet att stockholmarna ska ha tillgång till parker och grönområden. Vi ifrågasätter att detta projekt skulle "förbättra den gemensamma stadsmiljön". 10-20 st ädellövträd kommer att fällas. Strävan att utjämna marknivåer på flera ställen i Tjurbergsparken innebär att kraftiga sprängningar blir nödvändiga vilket påverkar djur- och växtlivet. Att som det påstås i detaljplaneförslaget "byggnation och ingrepp i parken inte innebär påtaglig skada på naturmiljön" måste sägas vara fel.

Styrelsen

Ordförande Jan Ejme, vice ordförande Per Askeback; sekreterare Eva Rutensköld, kassör Helena Tivenius, Övriga ledamöter Claes Sjöberg, Eva Fee, Mari-Ann Nilsson, Paavo Bergman, Lillemor Axelsson, Agneta Liljesköld och Henry Nilsson (t.o.m december 2020).

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden, 7 april, 19 maj, 16 juni, 6 juli, 8 september, 13 oktober, 10 november, 20 november, 15 december 2020, 19 januari, 17 februari, 16 mars, 13 april, 8 juni, 6 juli och 17 augusti 2021. Arbetsutskottet har haft 15 sammanträden.

Södermalmsföreningens expedition

Föreningslokalen på Krukmakargatan 6 har varit bemannad på onsdagar kl 18.00-20.00, dock stängt för personligt besök.

Passning via telefon: **079 339 75 29** samt e-mail kontakt@sodermalmsforeningen.se

Årsmöte 2020

Årsmöte kunde inte hållas våren 2020 som brukligt. Alla nomineringar förflyttas till våren 2021. Sittande styrelse från 2019 kvarstod under 2020. Styrelsemöten har avhållits digitalt och en viss mindre verksamhet har förevarit.

De nomineringar som normalt röstas om, har således ej kunnat ske med formell inröstning. Har nomineringar till delegationerna skett med nya namn har dessa personer kunnat tas in via styrelsebeslut i Södermalmsföreningens styrelse. Detta har skett i några fall.

Förberedelser för årsmöte 2021 har påbörjats och vi hoppas och tror att det kan avhållas senast under sommaren 2021.

Fakta om Södermalm

Den 31 december 2020 var antalet invånare 131 102 på Södermalm. 2011 var det 123 000 invånare på Södermalm. Under 2020 flyttade 16 108 ut från och 15 470 flyttade in i stadsdelen. Fler hushåll med barn flyttar ut än som flyttar in. Andelen barn är relativt låg, 18 procent, jämfört med Stockholmsregionen där andelen barn är 24 procent. En stor andel av barnen som föds på Södermalm flyttar innan de börjar skolan.

På Södermalm finns 75 653 bostäder, en ökning med 843 bostäder sedan 2018. I varje bostad bor i snitt 1,7 personer, väsentligt färre än i Stockholmsregionen som helhet där det bor 2,2 personer per bostad.

Bostäderna på Södermalm fördelades på följande ägande: Allmännyttan: 9 899 (13 procent), övriga hyresrätter: 23 246 (31 procent), i bostadsrättshus 42 495 (56 procent). 10-15 procent av bostäderna i bostadsrättshus hyrs ut av föreningen, vanligen för att de boende inte gick med i bostadsrättsföreningen när den bildades. Till detta kommer några procent andrahandsboende. Totalt bor cirka 54-55 procent av hushållen på Södermalm med hyresrätt.

Bostäderna är övervägande små. 63 procent är på 2 rum och kök och mindre, 22 procent är på 3 rum och kök och 15 procent är 4 rum och kök och större. Hela 11 procent av bostäderna på Södermalm är enkelrum utan kök.

Södermalmsföreningens bokslut

Vår budget har varit baserat sig på 50 kr per medlem, per år. Södermalmsföreningen har inför 2020 lagt en budget på 776.000 vilket överstiger medlemsintäkterna, men täcks upp av ett överskott som funnits med i föreningen under ett antal år. Detta har fungerat som en reserv att kunna utnyttja för bl.a. bostadspolitiska kampanjer, debatter i arbetet för att motverka marknadshyrer, och även för att kunna bjuda in till medlems-event som "Tala om din Bostad" m.m.

Under 2020 har mycket av utåtriktad verksamhet inte kunnat genomföras. Vi har därför inte använt hela vår budget som planerat, och vårt överskott var följaktligen större än beräknat vid utgången av år 2020.

Regionstyrelsen Stockholm har inför 2021 beslutat att minska stadsdelsföreningarnas medlemsintäkter med 30%. Man har även dragit in våra överskott. Det senare har inte redovisats i något beslutsprotokoll. Beslut har tagits utanför ordinarie Fullmäktige då inga sådana möten har ägt rum under pandemi-året 2020. Vår budget är upprättad utifrån den verksamhetsplan för 2020 som Södermalmsstyrelsen antog i december 2019.

Intäkter

<i>Anslag för 2020</i>	<i>622 600</i>
<i>Överskott från 2019</i>	<i>356 770</i>
<i>Summa intäkter</i>	
<i>med ackumulerat överskott</i>	<i>979 370</i>

Utgifter

Utgift	Budget	Utfall
Remisser	0	0
Miljö	1000	0
Information	225 000	138 623
Opinionsbildning	50 000	879
Medlemsmöten samt stöd till LH	80 000	2 183
Utbildning	70 000	2 302
Expeditionen	210 000	188 173
Stadgebunden verksamhet	120 000	62 477
Expeditionen Drift	20 000	17 965
Summa Utgifter	776 000	412 602

Saldo som skulle ha överförts till 2021 = 566 768

(Medlemsintäkter 622 600 plus tidigare överskott på 356 770 minus utfall ger saldot 566 768)

Styrelsens och revisorernas sammanlagda arvode uppgick till 56 972 kr under 2020

Södermalm den 8 juni 2021



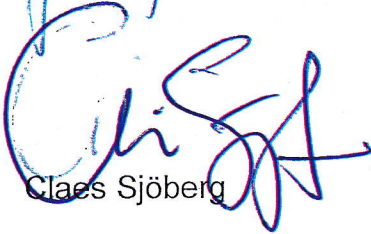
Jan Ejme



Per Askebäck



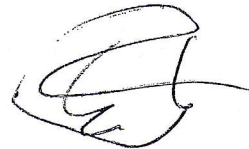
Eva Rutensköld



Claes Sjöberg



Helena Tivenius



Eva Fee



Mari-Ann Nilsson



Paavo Bergman



Agneta Liljesköld



Lillemor Axelsson



Södermalm

Krukmakargatan 6

SE-118 51 Stockholm

Tel: 079-339 75 29

Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se

Epost: kontakt@sodermalmsforeningen.se