

 Hyresgästföreningen

# Södermalm

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2021**



# Verksamhetsberättelse 2021

## Inledning

Sverige har befunnit sig i en pandemi sedan våren 2020 benämnd Covid-19, vilket medfört restriktioner av olika slag. Detta har medfört begränsningar för oss alla.

Restriktionerna har påverkat Södermalmsföreningens verksamhet. Aktiviteter som planerats för 2021 har ej kunnat genomföras. Fysiska möten har inte varit tillåtna sedan mars 2020, utom under en period hösten 2021. Styrelsemöten har i huvudsak genomförts digitalt. Få utåtriktade aktiviteter har kunnat bedrivas.

## Årsmöte 2021

Försenat årsmöte hölls 26 augusti 2021 på Clarion Hotel vid Skanstull och behandlade verksamhetsåren 2019 och 2020. Styrelsen som valdes vid årsmötet i mars 2019 satt kvar fram till årsmötet 2021, liksom de som nominerats till särskilda poster.

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.

## Styrelsen från augusti 2021

Ordförande Jan Ejme, vice ordförande Per Askebäck; sekreterare Eva Rutensköld, kassör Bo Karlsson **övriga ledamöter**: Eva Fee, Agneta Liljesköld, Yngve Sundblad, Anne Mette Wennemo, Karolina Berntsson, Nada Hellqvist, Anders Ullholm, **ersättare** Hikmet Hussain, Ann-Louise Evre och Lena Frick

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden, 19/1, 17/2, 16/3, 13/4, 12/5, 8/6, 17/8, 26/8, 2/9, 30/9, 18/11, 16/12 2021.

Arbetsutskottet har haft 10 sammanträden.

## Bostadspolitik

Bostadspolitiken har varit fortsatt aktuell under 2021. Södermalmsföreningen deltog i HGF:s namninsamling mot marknadshyror. I januari hölls ett stormöte i kampanjen Nej till marknadshyra och Södermalmsföreningen stödde kampanjen med ett uttalande. Många LH och medlemmar deltog i arbetet med att organisera manifestationer inför och i samband med 18 april, en landsomfattande protestdag för hyresrätten. På Södermalm hölls nio lyckade torgmöten den 18 april. Aktionerna fortsatte både på Södermalm och på Sergels torg tredje till femte juni när utredningen om marknadshyror "Fri hyressättning vid nyproduktion av bostäder" presenterades och gick ut på remiss. Medlemmar från Södermalm deltog också utanför riksdagshuset och på Mynttorget 21 juni, när misstroendevotum förklarades mot Stefan Löfvens regering och regeringen föll. Remissen om marknadshyror återkallades och utredningen om lägesfaktorn vid hyressättning lades i byrålådan. Föreningen stödde demonstrationen Nej till marknadshyra 18 september, då närmare tusen personer tågade mellan Sergels Torg och Medborgarplatsen och organiserade flygbladsutdelning innan. Avgörande för dessa segrar har varit den aktiva mobilisering som

skett på gator och torg av hyresgästföreningens medlemmar och medlemmar i andra organisationer, grupper och partier som samlats bakom gemensamma krav.

Under våren återstartade arbetet med Stockholmshyra som stått still ett par år. Principöverenskommelsen som antogs utan delegationernas deltagande 2018 väckte protester och oro hos hyresgäster och förtroendevalda. Det uppkom nu farhågor att ett avtal som missgynnar hyresgästerna skulle drivas igenom med motivering att lagstiftning om lägesfaktorn annars skulle kunna bli aktuell. Föreningen försökte få till stånd medlemsmöten för information och diskussion. I september startade Kampanjen Nej till marknadshyra en namninsamling till stöd för förhandlarna och med krav på medlemsinflytande. 8000 namn fanns när det var dags för slutförhandling 13 oktober. Samma dag lades projektet ned, tack vare det jättearbete som delegationernas referensgrupp med deltagare från Södermalmsavdelningen lade ner på att granska bolagens simuleringar och hyresstatistik för 61 000 lägenheter. Det var ett gemensamt beslut av HGF och de allmännyttiga bolagen, som insåg att projektet var ogenomförbart.

På grund av pandemin kunde inte planerade fysiska möten äga rum om det bostadspolitiska programmet för Stockholms stad. Föreningen har under året haft en representant i Stockholmsföreningarnas bostadspolitiska grupp Bopol, som träffats ca en gång i månaden för att samordna föreningarnas aktiviteter och diskutera planer inför valåret.

## **Förhandlingar med allmännyttan**

### **Hyresnivån: 1,8% generell höjning från 1 februari 2022**

De generella förhandlingarna om hyrorna 2022 fördes liksom de senaste åren gemensamt med de tre stora allmännyttiga företagen, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder under hösten 2021. Hyresgästerna representerades av de små förhandlingsdelegationerna för hyresgästerna i de tre företagen, totalt 12 personer. Företagen representerades med 2 personer var. Under fem digitala möten datorpresenterades från företagen varför kraftiga höjningar behövdes, utgångsbud 3,6%, med diverse samhällsekonomiska argument.

Vi hyresgästförhandlare presenterade varför det räcker med mycket låga eller inga höjningar med tanke på bolagens goda ekonomi och hyresgästernas ansträngda situation, bl.a. på grund av pandemin. När vi stod och stampade bestämdes ett fysiskt möte mellan tre från vardera sidan, som ganska snart kom fram till kompromissen 1,8% höjning. Detta stadfästes på sista, digitala mötet, där vi lyckades få höjningen senarelagd till 1 februari och slippa retroaktivitet.

Vi tycker naturligtvis att det blev alltför högt, bolagen skulle som sagt ha råd med klart mindre, men budet godtogs av de stora delegationerna. Ett skäl var risken för inflation som också bara någon vecka senare visade sig vara på väg upp.

Förhandlingsresultatet med Stadsholmen följde efter med 1,8% hyreshöjning från 1 februari.

Våra förhandlare med Micasa lyckades bättre, 1,5% både för 2022 och 2023.

## Stockholmshyra

Under 2021 bedrevs ett intensivt arbete av Hyresgästföreningens tjänstemän och förtroendevalda och av bolagens tjänstemän med "Stockholmshyra", systematiserad hyressättning, i de tre stora allmännyttiga bolagen. Hyresgästernas små delegationer fick vara referensgrupp medan det övergripande förhandlandet sköttes av ledningen inom HGFs Region Stockholm och bolagens direktörer. Det framgick ganska snart för oss förtroendevalda i de små delegationerna att de förslag, baserade på datorsimuleringar, som diskuterades, skulle innebära "systematiserad hyreshöjning" med i snitt över 10% under några år och 30% i många fall. Dessutom var det mycket oklart hur olika speciella tidigare avtal skulle behandlas. Efter intensivt sakupplysningsarbete, baserat på siffror, lyckades vi få våra förhandlare och bolagen att inse att detta projektresultat var orimligt och projektet Stockholmshyra lades ner i oktober 2021.

## Förhandling med privata fastighetsägare

Hyresförhandlingen med privata fastighetsägare. Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation, Region Stockholm, för privata fastigheter har haft många sammanträden. Hösten 2020 yrkade Fastighetsägarna 2,6% i hyreshöjning Motbudet från Hyresgästföreningen, Privata delegationen var – frysta hyror. Förhandlingarna slutade med att parterna enades om en hyreshöjning på 1.75% fr.o.m. 1 april 2021. Privata delegationen kämpade för att uppnå frysta hyror. När förhandlingarna startade för nästa år gick Fastighetsägarföreningen ut med 3,4% höjning för 2022. Privata delegationens motbud slutade då på 1,1%. I november 2021 blev ett ramavtal klart med en rekommendation för 2022 års hyror. Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm är alltså överens. Rekommendationen innebär att normalhöjningen av hyran blir 1,8% från 1 februari 2022. De faktiska hyrorna ska förhandlas med respektive hyresvärd, vilket betyder att hyrorna för 2022 inte är helt klara. I Stockholms stad finns ca. 100.000 privatägda hyreslägenheter. Södermalms förhandlingsråd har under året fortsatt att bevaka prioriterade fastigheter, sådana som särskilt skall uppmärksammas i de årliga hyresförhandlingarna, i samtal med förhandlarna för Södermalm.

## Upprustning

### Nyproduktion

Svenska Bostäders skandalösa projekt med påbyggnad på befintliga fastigheter och nyproduktion av ett runt hus på gården i kvarteret Plankan har fortsatt under året. Trots att det tekniskt är alltför komplicerat och bl.a. därför många hundra miljoner fördyrat och att boendemiljön blir mycket sämre beslöt Svenska Bostäders styrelsemajoritet och kommunfullmäktige att fortsätta. Lokala hyresgästföreningen (LH:n) har fått inrikta sig på att se till att störningarna begränsas och att hyresgästerna får kompensation för detta. Bolagets utgångsbud om hyressänkning med 6,5% under byggtiden lyckades LH:n förtjänstfullt i förhandling och uppvaktningsstyrelsen få upp till 33% hyressänkning. I slutet av 2021 tillkom en tvist mellan Svenska Bostäder och entreprenören som gör att projektet nu står helt stilla utan prognos om fortsättningen.

Stockholmshems nyproducerade hus vid Rosenlundsparken blev inflyttningsklara under 2021 och har nu bland de allra högsta hyrorna i Stockholms stad.

I kvarteret Persikan mm vid Barnängen bygger Svenska Bostäder och Stockholmshem några hundra lägenheter som är inflyttningsklara inom något år.

## Renoveringar

Renoveringarna av bostäder inom Allmännyttan har under 2021 fortsatt i de gamla hjulspåren utan att tillvarata befintliga kvaliteter och utan att visa varsamhet och åstadkomma rimliga, låga hyreshöjningar.

Speciellt flagrant exempel är Svenska Bostäder i kvarteret Pyramiden.

Dock har stadens miljöprogram med hållbarhetsambitioner lett till att allmännyttiga bolagen under 2021 annonserat att de har ambitioner att bedriva renoveringsarbetet med miljömässiga hänsyn och att man avser att helt förändra hur renoveringar bedrivs, men att det kommer att ta tid att ändra kulturen bland bolagens tjänstemän.

Vi har sett mycket lite av detta ännu frånsatt att Stadsholmen i kvarteret Tofflan

på Mariaberget visar tendenser till att tillvarata kvaliteter i och bevara fönster och golv och kök, inklusive installationer. Detta är lovande och viktigt i förhandlingarna är att se till att detta väsentligt minskar nivån på hyreshöjningarna.

Även i Stockholmshem håller praxis på att ändras. Bolaget ger minst 2 nivåer av upprustning, med viss effekt på hyresnivån. Bruksvärdering, jämförelse med privata fastigheter inom området, bidrar dock till höga hyror, eftersom den inte är kostnadsrelaterad.

## Underhåll

De tre stora allmännyttiga bolagen tillämpar olika system för underhåll av lägenheterna:

**Hyresgäststyrt underhåll (HLU):** *Det finns en tidsplan för underhållet. Om hyresgästen inte vill ha underhåll enligt planen utgår en rabatt på hyran till dess att underhållet utförts.*

Detta anser Hyresgästföreningen vara den bästa formen, som tillämpas av Familjebostäder.

Svenska Bostäder hade HLU fram till 2007 då man tyvärr bytte till FLU.

**Fastighetsägarstyrt underhåll (FLU, även kallat behovsstyrt):** *Underhållet sker vid behov. Hyresgästen begär underhåll av lägenheten och fastighetsägaren avgör då om det behövs. Tillämpas som sagt av Svenska Bostäder. Stockholmshem tillämpar FLU vid nyproduktion och övergår från VLU till FLU vid renovering.*

**Valfritt lägenhetsunderhåll (VLU):** *Fastighetsägaren avsäger sig ansvaret för lägenhetsunderhållet. Hyresgästen tar över ansvaret och får i gengäld lägre hyra.*

Detta är den sämsta formen som tillämpas av Stockholmshem i det äldre, inte nyligen renoverade, beståndet.

Vi fortsätter att verka för övergång till bättre system hos Stockholmshem och Svenska Bostäder. En framgång 2021 är att Stockholmshem nu är på väg från VLU till FLU.

## HyresPressen

Södermalmsföreningen ger tillsammans med övriga innerstadsföreningar ut HyresPressen, en medlemstidning som skickas till alla medlemmar. HyresPressen har under 2021 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.

## Hemsidan

Södermalmsföreningens hemsida är klar. 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](http://www.sodermalmsforeningen.se)

## Samarbete med andra

Södermalmsföreningen har under 2021 samarbetat med hyresgästföreningarna Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm om utgivning av Hyrespressen, gemensamma aktiviteter och budgetfrågor. Inget "Tala om din bostad" eller andra utåtriktade aktiviteter har kunnat genomföras på grund av pandemin.

## Bildning

Genom Hyresgästföreningen Region Stockholm har förtroendevalda och lokala hyresgästföreningar erbjudits utbildningar. Flera av de nya ledamöterna i Södermalmsstyrelsen har gått en digital introduktionsutbildning för föreningsstyrelser i Stockholmsregionens regi. Större delen av regionens utbildningar har genomförts digitalt på grund av Coronapandemin. Södermalmsföreningen har haft två dagar styrelseutveckling i samverkan med Runö folkhögskola & utvecklingscentrum och med resurser från regionen. Det blev en fysisk träff i december och en digital träff i januari.

## Medlemsutveckling

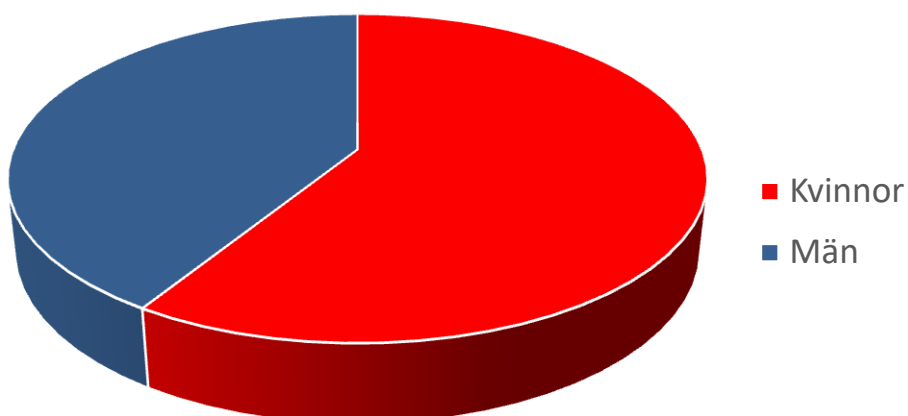
### Medlemsutveckling

Antal medlemmar i Hyresgästföreningen Södermalm var 12 488 den 31 december 2021. Det är en ökning med 98 medlemmar.

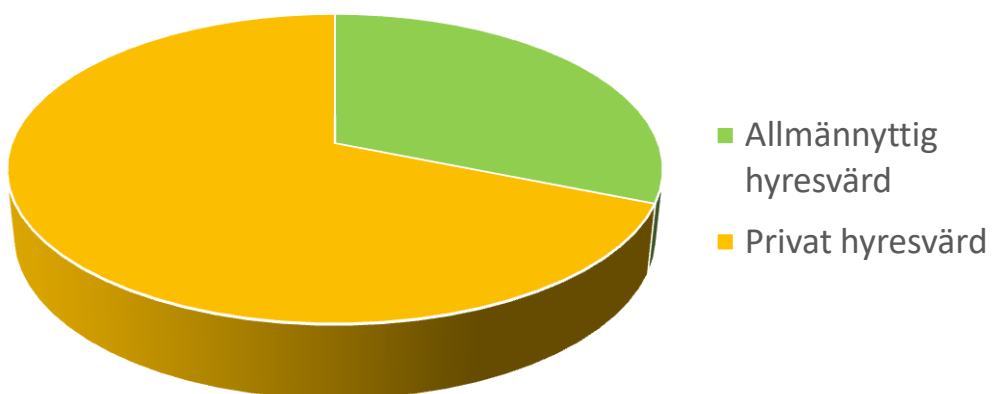
Antal förtroendevalda var vid årsskiftet 379 personer inklusive 39 husombud. Det är en ökning med 18 personer.

Av föreningens medlemmar är 59 procent kvinnor och 41 procent män. 69 procent bor privata hyresvärdar och 31 % har ett allmännyttiga.

Andel kvinnor och män med huvudmedlemskap



Fördelning mellan allmännyttig och privat hyresvärd



### Lokala hyresgästföreningar (LH)

Under två års tid har den världsomspännande pandemin utmanat oss som personer och samhället. Det har varit en utmaning för våra lokala hyresgästföreningar. En utmaning som de har antagit. Många har visat på nytänkande och kreativitet. Aktiviteter har utvecklats och anpassats efter de restriktioner som gällt, nya former av aktiviteter har skapats och en digital omställning har gjorts. Trots att de lokala hyresgästföreningarna gavs möjligheten att skjuta på sina årsmöten 2021 till 2022 har majoriteten genomfört dem under året.

Även om pandemin har inneburit att den lokala verksamheten på vissa håll har varit låg och den som helhet stärkt organisationen och bidragit till en nödvändig organisationsutveckling.

En ny lokal hyresgästförening startades och en interimstyrelse för att återstarta av en vilande LH bildades. Vid årsskiftet fanns 44 LH på Södermalm.

## 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) sid 140 skriver: *”Det är parkbrist på Södermalm. Det är därför viktigt att bevara och ta till vara mer grönska på gator och torg”*, så kommer detaljplan på detaljplan från Stadsbyggnadskontorets tjänstemän med planerar på 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 Renstiernas gata, vilket försämrar luften och höjer temperaturen heta dagar. Det räcker inte att nyplantera träd. Malongenparken behövs för trädens ekosystemtjänster och rekreation i ett tätbebyggt område som Nytorgsområdet. Ännu tätare blir trycket på Nytorgsområdet när kvarteret Persikan vid Barnängsgatan får 1 240 nya lägenheter. Något behov att bygga ytterligare 20 lägenheter i Malongenparken finns inte menar vi.

Kvarteret Råttan 13, fastighet som ligger i korsningen Krukmakargatan-Torkel Knutssongatan, ska få en påbyggnad på huset som ger ett tillskott på 25-30 lägenheter. Detaljplanen avsågs 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.

Föreningen tycker det är orimligt att fälla träd och spränga bort höjder – det, om något, **måste sägas innebära påtaglig skada på naturmiljön, för att inte tala om människors levnadsmiljö.**



## Södermalmsföreningens expedition

Föreningslokalen på Krukmakargatan 6 har varit stängd för personliga besök men bemannad under normala onsdagskvällar kl 18.00-20.00, kontakt via telefon: **079 339 75 29** alt via e-mail [kontakt@sodermalmsforeningen.se](mailto:kontakt@sodermalmsforeningen.se).

## Södermalmsföreningen bokslut 2021

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 2021 som Södermalmsstyrelsen antog 2020.

### Intäkter

Anslag för 2021 **434 315**  
35 kr/medlem 12409 medlemmar

Utgifter	Budget	Utfall
Lokalhyra kontor	182 056	183 717
Övriga lokalhyror	7 500	12 500
El i lokalen	7 000	5 648
Förbrukningsinventarier	2 659	3 980
Serviceavtal	20 000	40 037
Datakommunikation	1 600	2 239
Mobiltelefon	1 500	1 351
Porto och frakter	3 000	1 663
Medlemsinformation, HyresPressen	149 500	190 106
Arvoden	50 000	51 666
Övriga verksamhetskostnader	9 500	13 508
Summa utgifter	434 315	<b>506 415</b>

**Resultat -72 100**

Flerårsöversikt	2019	2020	2021
Ingående balans	382 289	356 770	566 768
Anslag	620 700	622 600	434 315
Kostnader	646 219	412 602	506 415
Utgående balans	356 770	566 768	494 668

Södermalmsföreningen 2022-03-17

Jan Ejme  
ordförande

Karolina Berntsson  
LH ansvarig

Per Askebäck  
vice ordförande

Nada Hellqvist  
ledamot

Eva Rutensköld  
sekreterare & Remisser

Anders Ullholm  
ledamot

Bo Karlsson  
ekonomiansvarig, webbansvarig

Hikmet Hussain  
ersättare

Eva Fee  
bostadspolitik & hyrespresen

Ann-Louise Evre  
ersättare

Agneta Liljesköld  
upprustning - privat

Lena Frick  
ersättare

Yngve Sundblad  
upprustning - allmännyttan

Anne Mette Wennemo  
bildnings ansvarig



**Södermalm**

**Krukmakargatan 6**

**SE-118 51 Stockholm**

**Tel: 0793-39 75 29**

**Hemsida: [www.sodermalmsforeningen.se](http://www.sodermalmsforeningen.se)**

**Epost: [kontakt@sodermalmsforeningen.se](mailto:kontakt@sodermalmsforeningen.se)**