



Hyresgästföreningen

Södermalm



Verksamhets- och ekonomisk berättelse för 2022

Inledning

Åren 2020–21 deltog föreningen i den framgångsrika kampanjen mot marknadshyra, som fick regeringen att backa. Föreningens arbete med att analysera förslaget om Stockholmshyra bidrog till att parterna lade ner det. Analysen visade att det gav orimliga hyreshöjningar.

Under 2022 hoppades vi kunna flytta fram hyresgästernas positioner ytterligare, både i förhandlingsarbetet och genom aktivt utåtriktat arbete i valrörelsen. Många deltog och de bostadspolitiska kraven var tydliga, men ändå kom bostadsfrågorna bort i valet. Vi har fått en regering som saknar intresse för bostadspolitik och borgerliga ekonomer fortsätter att predika marknadshyrornas lov.

I denna verksamhetsberättelse beskrivs våra utåtriktade och interna aktiviteter år 2022 som underlättades av att Covid-restriktionerna lättade under våren. Det gjorde att samarbetet med de Lokala Hyresgästföreningarna kunde utvecklas.

Hösten och vintern 2022/23 blev ett stort bakslag för hyresgästerna (och även andra boende) genom höjda mat och elpriser och räntehöjningar. Hyresvärdarna var inte sena att, ofta propagandistiskt, visa på eller överdriva dessa höjda kostnader och använda dem som ingångsbud nära 10 % i hyresförhandlingarna för 2023. Hyreshöjningarna blev nära 5 %, vilket är ekonomisk katastrof för många. Inför förhandlingarna hösten 2023 måste vi skapa opinion och politiskt tryck för att stoppa hyreshöjningar.

Ett annat stort bekymmer är den praxis både allmännyttiga och privata bostadsföretag utvecklat kring alltför omfattande och fördyrande renoveringar med kvarteret Draget (Familjebostäder) som skräckexempel. Också här arbetar vi intensivt för att få politiken och hyresvärdarna att ändra praxis till hållbara renoveringar, båda socialt och miljömässigt.

Bostadspolitiskt påverkansarbete

Bostadspolitiskt påverkansarbete inför valet

Bostadspolitiken har varit fortsatt högst aktuell under 2022 med inriktning på aktiviteter inför valet i september. Föreningen har gett fortsatt stöd till nätverket Nej till Marknadshyra – Ja till social bostadspolitik. 9 april hölls manifestationer över hela landet. Vi trotsade snöryan och genomförde flygbladsutdelning vid tunnelbanan och samlades sedan på Sergels torg för gemensamt möte med tal, sång, husbygge och dans. En bra start på valrörelsen.

1 juni hölls ett möte på Sergels Torg i samband med FN:s miljökonferens med tal av representant från föreningen. Under våren och sommaren deltog föreningen i torgmöten med flygbladsutdelning organiserade av Sydostföreningen. Södermalmsföreningen har haft utställning och aktiviteter vid två tillfällen i Fatbursparken (16 maj och 23 augusti) varav ett med medverkan från Sydost. Vid Nytorgsfesten 12 och 13 augusti hade föreningen banderoller och flygbladsutdelning.

Föreningen har deltagit i de genom Bopol, se nedan, och regionen organiserade aktivisterna vid Tjejmilen (3 september) och i flygbladsutdelningar vid tunnelbanor (21 maj, 7 september) inför valet. De fysiska möten om det bostadspolitiska programmet för Stockholms stad, som planerats under början av året blev tyvärr inte av på grund av nya pandemirestriktioner.

Stockholmsföreningarnas bostadspolitiska grupp, Bopol

Föreningen har under året haft en representant i Bopolgruppen, som träffats ca en gång i månaden för att samordna föreningarnas bostadspolitiska aktiviteter inför, under och efter valet.

Gruppen har tagit fram flygblad och gjort en enkät till de politiska partierna i Stadshuset. Resultatet av enkäten visades i en utställning bl.a. i Fatbursparken. Gruppen har sett till att det bostadspolitiska programmet som antogs av föreningarna 2022 och bl.a. utgjort underlag för enkäten har funnits tillgängligt i valarbetet.

Föreningens representant i Bopol deltog under våren i en av regionen tillsatt referensgrupp för att planera valaktiviteter. Där lyfte vi fram behovet av att till förbundets krav lägga till Stärk allmännyttan. Tyvärr lades referensgruppen ner på oklara grunder. Bopol skrev brev till förbundsordförande Marie Linder om vikten att kräva satsning på allmännyttan i hela landet. Det antogs som ett regionalt krav i Stockholm. Södermalmsföreningen har i valrörelsen också drivit ett krav på "Rädda våra parker".

Politikeruppvaktningar

Föreningen deltog i flygbladsutdelning vid Stadshuset för att gratulera och välkomna de nyvalda ledamöterna och erinra dem om vikten av en ny bostadspolitik. Vi stod där också vid budgetdebatten i december och krävde bättre villkor för allmännyttan.

När hyresförhandlingarna strandade

Efter att privata fastighetsägare och allmännyttan presenterat hyreskrav på nära 10 % var föreningen med i organiserandet av prisprotester initierade av Skiftet och Nej till marknadshyra med flera. En demonstration ägde rum 10 december.

När förhandlingarna med allmännyttan strandade i december var föreningen med och planerade manifestationer utanför allmännyttans kontor 9 januari.

Lägenhetshotell (hotellifiering)

För 1,5 år sedan presenterade region Stockholm rapporten "Lägenhetshotell – hur bostäder blir hotellägenheter". Där görs en försiktig bedömningen att det finns ungefär 15 000 lägenheter i Stockholm som hyrs ut som hotellägenheter i stället för som bostäder. Just nu motsvarar det drygt 6 procent av de privata hyresrätterna i länet. Föreningens medlemmar fick möjlighet att lyssna på en föredragning av rapporten på arrangemanget "Tala om din bostad" som hölls den 2 maj tillsammans med de andra innerstadsföreningarna.

Idag finns cirka 700 hyresfastigheter i Stockholmsregionen där Hyresgästföreningen misstänker att det förekommer uthyrning av hotellägenheter. Bara på Södermalm finns närmare 100 av dessa. Styrelsen ser ett stort behov av att intensifiera arbetet med att stoppa hotellifieringen.

Den 28 december 2022 kom en dom i Högsta domstolen som stärker hyresgästers skydd mot hyresvärdars oseriösa affärsmetoder. Om fastighetsägaren hyrt ut lägenheten till ett förmedlingsföretag som sedan hyrt ut den till hyresgäster (hotellifiering) kan hyresgästen ha rätt till ett förstahandskontrakt, skälig hyra och återbetalning av den överhyra som hyresgästen redan betalat. Domen har stor betydelse för alla hyresgäster som hyr en bostad på liknande sätt. Domen är också viktig för alla hyresgäster som bor hos en hyresvärd som håller på med den här typen av uthyrning. Idag är det grannens lägenhet som hyrs ut som hotellägenhet, men hyresvärden vill sannolikt hyra ut din bostad på samma sätt eftersom det kan dubbla eller ibland tredubbla

hyresintäkterna. Därför är det viktigt att sprida information om de rättigheter som avgörandet från Högsta domstolen ger hyresgäster.

Remisser och planfrågor

Föreningen har under året lämnat synpunkter på förslag från Stadsbyggnadskontoret i följande två planfrågor.

- Utbyggnad av Tullgårdsskolan vid Skanstull, där mycket grönska skulle försvinna och vi ställde oss bakom remissvar från Södermalmsparkernas Vänner om att bevara grönområdena och att hitta alternativt läge för ny skola.
- Kvarteret Yxan med Borgerskapets Enkehus nära Högalidskyrkan. I svaret ställer vi oss positiva till att det byggs hyreslägenheter men hänsyn behöver tas till grönområden.
- I svaret på remiss om Sjöstadshöjden ställde vi oss positiva till att det byggs fler bostäder, men framförde att merparten borde vara hyresrätter. Fördelningen mellan kontor och bostäder ansåg vi vara problematisk, liksom att gång- och cykeltrafik ska ske bredvid en fyrfilig trafikled.

Tala om din bostad

I samarbete med övriga innerstadsföreningar organiserades 2 maj "Tala om din bostad" i Bryggarhuset. Förutom rådgivning till hyresgästerna hölls uppskattade anföranden om hotellifieringen och om den orättvisa rättvisan. En utställning med frågor och svar ur Bopols enkät till de politiska partierna visades.

Förhandlingsverksamhet

Hyresförhandlingar inför 2023

Under 2022 slöts "Trepartsöverenskommelsen" mellan Hyresgästföreningen, Allmännyttan och Fastighetsägarföreningen. Denna innebär att man, när man bestämmer hyresförändringarna, utgår från hur följande faktorer förändrats under de tre senaste åren:

- bostadsbolagens underhållskostnader, taxor och avgifter, räntekostnader samt den
- ekonomiska utvecklingen i samhället i stort, som konsumentprisindex (KPI) och
- bruttonationalprodukt (BNP).

Eftersom allmännyttiga bolagens i Stockholm och Hyresgästföreningens förhandlare inte var överens om tolkningen, se nedan, fick den till följd att förhandlingarna strandade. Avsikten är att parterna på förbunds nivå ska utvärdera och föreslå förbättringar till nästa förhandling. Man ska också ta upp frågan om hur faktorn förvaltningskvalité ska behandlas. Denna finns inte med i avtalet. Om den inte finns med i de årliga förhandlingarna med privata värdar förlorar förhandlingsdelegationerna en del av sitt existensberättigande.

Allmännyttförhandlingarna

Hyresnivån fastställdes av HMK (Hyresmarknadskommittén) till 4,45 % höjning i snitt från 1 januari 2023. De generella förhandlingarna om hyrorna 2023 fördes liksom de senaste åren gemensamt med de tre stora allmännyttiga bolagen, Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder under hösten 2022. Hyresgästerna representerades av de små förhandlingsdelegationerna för hyresgästerna i de tre företagen, totalt 12 personer. Företagen representerades med 2-3 personer var. Under fem fysiska möten presenterades bolagen varför kraftiga höjningar behövdes, utgångsbud 9 %, med argument från

Trepartsöverenskommelsen. Bolagen använde överenskommelsen som en räknepenna med viktning av de fem parametrarna.

Hyresgästförhandlingarna presenterade varför det räcker med mycket låga eller inga höjningar med tanke på bolagens goda ekonomi och hyresgästernas ansträngda situation i den ekonomiska krisen. HGFs tolkning av trepartsöverenskommelsen är att den drar upp ett område inom vilket vi ska förhandla, också med andra hänsyn, och kom med motbudet 2,5 %. Bolagen påstod att de inte fattade dessa argument och strandade förhandlingen i mitten av november efter fem möten och lämnade ärendet till HMK (Hyresmarknadskommittén) för avgörande trots att hyresgästförhandlingarna vill fortsätta.

På morgonen, innan bolagen strandade sände politikerna i Stockholms stadshus en mycket kraftig signal i budgeten. De sänkte bolagens avkastningskrav med 479 miljoner kr så att hyreshöjningarna hade kunnat hållas på cirka 2 %. Bolagen vägrade att beakta detta.

HMK tyckte att bolagen och hyresgästförhandlingarna borde försöka förhandla vidare, vilket var en (liten seger) för HGF men bolagen valde ändå att efter 5 timmars förhandlande att gå tillbaka till HMK. Då tillsatte HMK en "opartisk ordförande", en hög jurist, som efter några dagar utan motivering kom med utslaget 4,45 % i snitt, vilket inte kan överklagas. De flesta får dock en höjning på 4,76, eftersom presumtionshyror enligt en hovrättsdom bara ska ha en halv hyreshöjning. Bolagen har krävt och fått kompensation för detta.

Våra hyresförhandlare lyckades få retroaktiviteten utspridd över fem månader, mars-juli, alltid något, men höjningen är ju på tok för stor med hänsyn till hyresgästernas ekonomi med alla andra förordringar.

Våra förhandlare med Micasa har lyckats mycket bättre genom tvåårsavtal, 1,5 % höjning både för 2022 och 2023.

Förhandlingar med Fastighetsägarföreningen

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarföreningen Stockholm har tecknat ett ramavtal för privatvärdarna i Stockholm med ca.100 000 lägenheter. Enligt avtalet rekommenderas hyran höjas med 4,75 % från den 1 februari 2023. Hyresgästerna får också räkna med retroaktiv hyra. Retroaktiva höjningar för februari kommer att fördelas under mars-juli.

Förhandlingsrådet på Södermalm har haft många möten, 25 stycken, särskilt kring årsskifte 2022/23i.när Fastighetsägarna gick ut och yrkade 9,5 % i hyreshöjningar och Allmännyttans utgångsbud var 9 %. I förhandlingsrådet Södermalm har det varit en mycket intensiv period med möten 25 gånger under året.

Till månadsmötena är de särskilda förhandlingarna för Södermalm inbjudna Clara Eriksson och Rinnie Iderborn. Förhandlingsläget diskuteras och framför allt de prioriterade fastigheterna. Våra förhandlare tycker att ramavtalet är starkt och att andra brytpunkter inte eftersträvas. Vi har diskuterat i Rådet hur vi förtroendevalda ska kontaktas innan förhandling om prioriterade fastigheter är avslutad, för att man ska försöka komma överens om resultatet. Men våra förhandlare kan inte lova att inflytande.

Södermalms förhandlingsråd har tillsammans med föreningarna i Solna, Norrmalm, Bromma-Ekerö, och Haninge skrivit en motion till Regionfullmäktige där man ber om att det ska finnas en strategi för att förhandlingsrådsledamöterna och husombuden får ett större inflytande. Nu fungerar det så att vi som är valda till den Stora Privata delegationen ska vara rådgivande till den Lilla privata delegationen. Dom är tre personer

varav en är förtroendevald och de andra är tjänstemän. Vi får ju fatta beslut genom omröstning, men det som läggs fram verkar ganska bestämt. I diskussionerna för 2023 fick vi veta att 6-6,5 %, det var Fastighetsägarnas bud, men att 4-4,5 % kunde vara en möjlig överenskommelse för ett ramavtal. Det kom man sedan överens om. Allmännyttans överenskommelse med Hyresgästföreningen kommer att vara vägledande för de privata hyresförhandlingarna i Stockholm. Medlemmar i den Privata delegationen har skrivit till Förbundsstyrelsen och föreslagit att Delegationen skulle kunna göra ramavtal med andra aktörer - fastighetsbolag. än Fastighetsägarna. Regionstyrelsen svarade att privata delegationen kan hantera ramavtalsförhandlingar med andra aktörer. Men då ska det ske på uppdrag av Regionstyrelsen.

Renoveringar och nyproduktion i allmännyttan

Renoveringar

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

Speciellt flagrant exempel är Familjebostäder i kvarteret Draget nära Hammarby Idrottsplats. Det är ett storgårdskvarter med ca 180 små lägenheter (ettor och tvåor, en trea) byggt 1924 med stora antikvariska kvaliteter (blåmärkt). Bolaget vill genomföra en totalrenovering med mer än fördubblade hyror och med mycket lite hänsyn till befintliga kvaliteter. En mycket aktiv samrådsgrupp har hittills åstadkommit marginella förändringar genom att uppvakta ansvariga politiker och kampen fortsätter.

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. 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.

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. Från initiala uppskattningen ca 300 miljoner beräknad det nu kosta över en miljard bl.a. därför att det är tekniskt komplicerat att bygga ovanpå T-banan. Påbyggnaden av en stor del av husen är klar men det är inte beslutat om resten ska göras av ekonomiska skäl och förhoppningsvis hänsyn till de enorma störningar befintliga hyresgäster utsätts för.

Hyresgästföreningen (LH) 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 förtjänstfullt i förhandling och uppvaktning av styrelsen få upp till 33 % hyressänkning. I slutet av 2021 tillkom en tvist mellan Svenska Bostäder och entreprenören som inte är avgjord och kan belasta projektet ytterligare ekonomiskt. I kvarteret Persikan mm vid Barnängen bygger Svenska Bostäder och Stockholmshem några hundra lägenheter som är inflyttningsklara inom ett par år.

Renoveringar i privatägda beståndet

I privatägda beståndet pågår också onödigt omfattande renoveringar i avsikt att höja hyrorna. Där har hyresgästerna ännu mindre stöd i lagstiftningen än i allmännyttan, eftersom samråd inte är obligatoriskt. Fastighetsägaren behöver dock hyresgästernas tillstånd. Under 2022 pågick på Södermalm renoveringar i ca 20 privatägda fastigheter. Fem fall har hamnat i Hyresnämnden, där fastighetsägaren nästan alltid får igenom sitt förslag.

En fastighetsägare som sticker ut negativt i detta sammanhang är EM (Einar Mattsson AB), som i kvarteret Kvadraten genomdrivit en renovering mot över hälften av de 60 hyresgästernas vilja och bl.a. därför tilldelades Södermalmsföreningens Rispris 2022. EM tvingades gå till Hyresnämnden och vann där. Hyresgästerna överklagade till Hovrätten där de också förlorade. I de tre pågående samråden för renoveringar av EM-fastigheter på Södermalm hoppas vi att bolaget lyssnar på hyresgästerna.

Den demokratiska organisationen

Styrelse

På årsmötet 31 mars 2022 valdes 11 ledamöter och två ersättare. Styrelsen har konstituerat sig som följer:

Yngve Sundblad, ordförande

Eva Fee, vice ordförande och bostadspolitiskt ansvarig

Anne Mette Wennemo, bildningsansvarig, sekreterare till augusti

Charlotta Huldt, sekreterare från augusti

Bo Karlsson, kassör och hemsidesansvarig

Agneta Liljesköld

Anders Ullholm, remissansvarig

Ann-Louise Evre

Hikmet Hussain

Mats Brihage

Sara Jansson

Gun Almryd, ersättare

Elena Florström, ersättare, avgick i juni

Arbetsutskottet har utgjorts av ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare.

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden 2022:

20/1, 22/2, 17/3, 5/4, 21/4, 8/5, 2/6, 21/6, 11/8, 20/9, 17/10, 13/11, 19/12 varav ca hälften har varit digitala.

Två heldagskonferenser för styrelsen för att organisera och fördela styrelsearbetet, göra verksamhetsplan och budget och annan planering har hållits 8/5 och 13/11.

Arbetsutskottet har haft 13 sammanträden ca en vecka innan styrelsemötena. Alla Lokala Hyresgästföreningar har fått en kontaktperson i styrelsen.

Fullmäktige

I hyresgästföreningen Region Stockholms högsta beslutande organ, regionfullmäktige, har HGF Södermalm varit representerat av:

Ordinarie: Yngve Sundblad, Eva Fee, Claes Sjöberg, Agneta Liljesköld, Hikmet Hussein, Anne Mette Wennemo, Mats Brihage, Ann-Louise Evre, Sara Jansson och Jan Ejme

Ersättare: Karolina Berntsson, Inga-Britt Johansson, Marina Fredriksson, Peder Poulsen och Stig Bergström

Revisorer

Årsmötet valde följande ordinarie revisorer på två år. Stefan Ahlqvist (sammankallande), Marja-Leena Sulkala, Tânia Almeida. Rolf Lexin valdes till ersättare för ett år.

Valberedning

Årsmötet valde Jaana Andersson (sammankallande), Jan Ejme, Karolina Berntsson, Peder Paulson, Per Askebäck till valberedning.

Hyses- och Arrendenämnden i Stockholm

Följande ledamöter från Södermalm satt under 2022 i Hyresnämnden: Aija Sadurskis, Anders Loosme, Henry Nilsson, Jan Ejme, Jan Strömdahl, Staffan Wahlström och Yngve Sundblad.

Arbetsgrupper

Styrelsen har inrättat följande tre arbetsgrupper med specifikt ansvar. Deras aktiviteter framgår i andra avsnitt i verksamhetsberättelsen.

Föreningslokalen Krukmakargatan 6

Föreningslokalen på Krukmakargatan 6 har efter Covid-restriktionerna åter varit öppen under år 2022 för möten och service till Lokala Hyresgästföreningar, förhandlingsdelegationer mm och för personliga besök onsdagskvällar kl. 18-19.

En effekt av pandemin är att formerna för att mötas och kommunicera har förändrats. Sedan styrelsen beslutat att vartannat styrelsemöte skulle vara digitalt och att fysiska möten kan hållas på olika LH, uppkom diskussion om behovet av föreningslokalen som kostar 230-250 000 kr/år. Under hösten gjordes en lokalutredning där man bland annat tittade på nyttjandegrad och typ av verksamhet idag, tillgänglighet, framtida behov, ekonomi och alternativ till egen föreningslokal. En enkät skickades även till de lokala hyresgästföreningarna för att höra vilka behov de har av föreningslokalen.

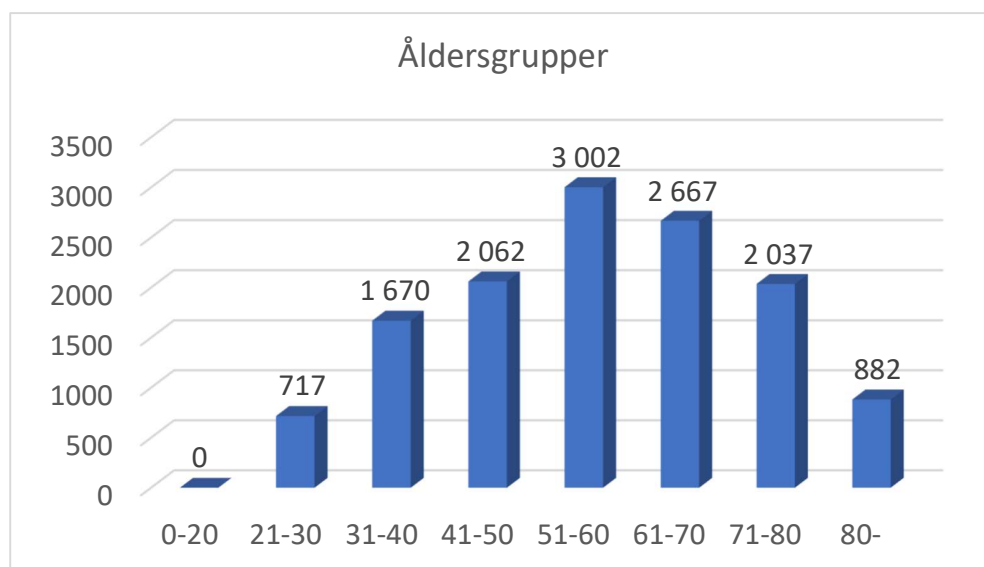
Utredningen visade att föreningen ur ekonomisk synpunkt inte har problem att behålla befintlig lokal. Däremot konstaterades att lokalen inte fungerar optimalt som mötesplats då den är nedgången, omodern och inte ändamålsenlig. Utifrån utredningen beslutade styrelsen att behålla lokalen och göra nödvändiga investeringar för att få en funktionell och trivsamt lokal. Styrelsen jobbar vidare med att se om lokalen kan samutnyttjas med annan organisation eller hyras ut som möteslokal till andra föreningar.

I november röjdes gammalt material ut och lokalen möblerades om. En storstädning genomfördes av extern entreprenör. Nyinvigning skedde med glöggmingel i december dit ett tjugotal förtroendevalda kom.

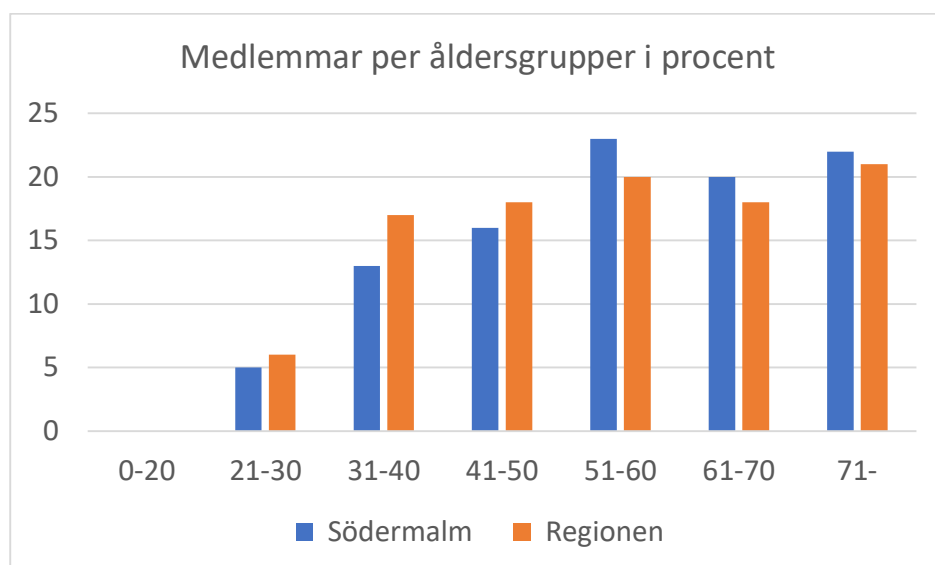
Medlemsutveckling - statistik

Medlemmar och förtroendevalda

Antal medlemmar i Hyresgästföreningen Södermalm var 13 037 den 31 december 2022. Det är en ökning med 549 medlemmar. Antal förtroendevalda var vid årsskiftet 326 personer inklusive 26 husombud. Det är en minskning med 53 personer. Av föreningens medlemmar är 59 % kvinnor och 41 % män. 68 % har privata hyresvärdar och 32 % har allmännyttiga.



Jämför man åldersstrukturen på Södermalms medlemmar med regionens totala medlemsantal kan man se att föreningen har färre medlemmar som är under 50 år än regionen. Samtidigt är antalet medlemmar över 50 år högre än i regionen.



Lokala hyresgästföreningar (LH)

Vid årsskiftet fanns 44 lokala hyresgästföreningar på Södermalm, vilket är samma som föregående år. Den förändring som skett är två lokala hyresgästföreningar startats samtidigt som två andra lade sig vilande då de inte fanns några som ville sitta i styrelsen. Av de lokala hyresgästföreningarna har 33 allmännyttig och 11 privat hyresvärd.

Rapporter

Årsmöte 2022

Årsmöte hölls 31 mars i Tellus fritidscenter vid Hornstull och behandlade verksamhetsåret 2021. Efter att styrelsen fått ansvarsfrihet valdes, baserat på förslag från valberedningen, ny styrelse, fullmäktige-ledamöter, förhandlingdelegationsledamöter i allmännytte- och privatförhandlingar, förhandlingsråd mot privata hyresvärdar och husombud.

Föreningens Rospris tilldelades Nätverket Nej till marknadshyra. Rispriset tilldelades Einar Mattsson AB för alltför omfattande renoveringar i strid med de boendes vilja med stora hyreshöjningar som följd.

Uttalanden antogs mot ny- och påbyggnaderna i Kvarteret Plankan (Svenska Bostäder), om bostadspolitiska krav inför valrörelsen och om stöd till fortsatt utgivning av Hyrespresen.

Kommunikationsgruppen

Gruppen har haft till ansvar att titta på föreningens interna och externa kommunikation, webb, remisser, Hyrespresen och bostadspolitik.

E-postadress

E-postadressen för medlemmar, kontakt@sodermalmsforeningen.se, bevakas i stort sett dagligen.

Hemsidan och sociala medier

Förutom föreningens egen hemsida www.sodermalmsforeningen.se har vi anslutit oss till den gemensamma portal www.hfgsthlm.se som de andra innerstadsföreningarna skapat, vilket gör att besökare även kan ta sig vidare till vår hemsida via portalen.

Under 2022 avvecklades föreningens facebookgrupp. I stället upprättades en sida på Facebook för Hyresgästföreningen Södermalm med möjlighet till riktade annonser gentemot boende på Södermalm, där antalet inläggsexponeringar varit 61 244, räckvidden på inläggen ca 25 000 och inläggens interaktion ca 520 personer.

Teknisk utrustning

Som ett led i den tekniska utvecklingen har regionstyrelsen beslutat att stödja föreningarna att hålla hybridmöten. Först gjordes en inventering av föreningarnas behov och efter det har regionen köpt in teknisk utrustning. Södermalmsföreningen har fått önskad utrustning.

LH-gruppen

Kontaktpersoner

I de reviderade stadgarna som började gälla 1 januari 2022 har uppdraget för Hyresgästföreningarna kompletterats med att föreningsstyrelserna även ansvarar för att ge stöd till de lokala föreningarnas verksamhet och ekonomi. Med anledning av det har föreningsstyrelsen inom sig utsett kontaktperson till alla LH. Några ledamöter har träffat "sina" LH och varit med på styrelse- och medlemsmöten. Former och struktur för kontaktmannaskapet kommer, i dialog med LH, att utvecklas.

LH-träffar

Tre träffar med de lokala hyresgästföreningarna genomfördes under året. Till två inbjöds samtliga LH och en träff vände sig till LH och husombud med privat hyresvärd

11 maj, information och planering av kampanjvecka

9 juni, information om trepartsöverenskommelse och fastighetsunderhåll

21 augusti, genomgång av viktiga bostadspolitiska frågor för Hyresgästföreningen och planerade valaktiviteter

Förhandlings- och reoveringsgruppen

Gruppen bevakar förhandlingarna och upprustningar i allmännyttan och i privatägda beståndet. Tillsammans med LH-gruppen har ordnats de möten med lokala hyresgästföreningar som beskrivs ovan.

Hyresförhandlingarna med de allmännyttiga bostadsbolagen och med Fastighetsägarföreningen beskrivs tidigare i verksamhetsberättelsen. Även exempel på pågående upprustningar och nyproduktion beskrivs.

Valberedning

Valberedningen inför föreningsårsmötet i mars 2022 bestod av Jaana Andersson, Peder Poulsen och Paavo Bergman. De goda erfarenheterna från 2021 års arbete med att gå ut brett hos medlemmarna och efterfråga nomineringar till uppdrag återupprepades. Alla medlemmar med e-postadress fick en nomineringsenkät skickad till sig. Ett 60-tal nomineringar kom in, utöver de som de lokala hyresgästföreningarna inkom med.

Valberedningen hade sju möten. Fokus för arbetet var att erfarenhet och förnyelse där man bland annat tittade på intresseområden, kunskaper, geografisk spridning, kön, ålder, hyresgäst hos privat eller allmännyttig hyresvärd. Det resulterade i en fortsatt förnyelse av föreningsstyrelsen och av ledamöter till Hyresgästföreningen Stockholms regionfullmäktige.

Motioner

Södermalmsföreningen lämnade följande motioner till vårfullmäktige i april 2022

- Verka för alternativ med noll hyreshöjning vid reovering, besvarad
- Förstärk regionens byggtkniska kompetens, bifallen
- Eget organisationsnummer, avslagen

Södermalmsföreningen lämnade följande motioner till höstfullmäktige i oktober 2022

- Kräv ändring i Hyreslagen (ta bort påtaglig i skillnad för oskäligen hyra), bifallen
- Uteslutningar (bara i extrema undantagsfall och rättssäkert), avslagen

Organisationsutredningen

Föreningen har lämnat synpunkter på det enligt beslut av förbundsstämman framtagna förslaget till organisationsutredning. Föreningen är mycket kritisk och anser att utredningen bör göras om med en annan inriktning.

Stödja och utveckla lokalt engagemang

Bildning

Genom Hyresgästföreningen Region Stockholm har förtroendevalda och lokala hyresgästföreningar erbjudits och gått utbildningar.

Miljömaxa din vardag!

Medlemmar på Södermalm bjöds in till en digital föreläsningsserie våren. 26 medlemmar tog chansen och deltog. Temat för de fyra träffarna var: Odlar där du bor, Grönskande stadsodlingar, Klimatsmart mat och Smarta cykelfix. Utbildningen erbjöds genom ett samarbete mellan Hyresgästföreningen Södermalm och Hyresgästföreningen Södra Skåne.

Styrelseöverläggning

I maj samlades den nyvalda styrelsen en heldag för lära känna varandra, lägga upp styrelsens arbetsformer, ta fram arbetsordning, tillsätta arbetsgrupper och starta upp arbetet med dem. Ytterligare en heldagsöverläggning genomfördes i november. Fokus då var utvärdering av styrelsens arbete samt framtagande av verksamhetsplan och budget för 2023.

Nätverk för hyresgäster i bostadsrättsföreningar

Hyresgästföreningen region Stockholm har på försök startat ett nätverk för medlemmar som är hyresgäster hos bostadsrättsföreningar. Nätverket drivs som en facebook-grupp där intresserade kan ansluta sig. 45 medlemmar från Södermalm har gått med. I november och december hölls två seminarier:

- Mina rättigheter som hyresgäst hos en bostadsrättsförening – den 22 november.
- Hyresförhandlingar – den 8 december.

Samarbete med andra innerstadsföreningar

Södermalmsföreningen har under 2022 samarbetat med hyresgästföreningarna Kungsholmen, Norrmalm och Östermalm med akronymen KNÖS.

Ett KNÖS-möte hölls (9 maj) som huvudsakligen tog upp behovet av att utveckla de privata hyresförhandlingarna och förbättra samarbetet mellan förhandlare och förtroendevalda. Tillsammans med våra verksamhetsutvecklare hölls ett möte 13 juni för att diskutera gemensamma utvecklingsfrågor och föreningsstöd.

En gemensam parkvinterfest för våra medlemmar diskuterades och sköts upp till nästa år.

Hysespressen

Södermalmsföreningen ger tillsammans med innerstadsföreningarna på Norrmalm och Kungsholmen ut HyresPressen, en medlemstidning som skickas till alla medlemmar. Östermalmsföreningen avstod tyvärr från att vara med i vidare samarbetet efter nr 1 2022.

HyresPressen har under 2022 kommit ut med fyra nummer, varav ett dubbelnummer. Upplagan är på cirka 30 000 exemplar per nummer. HyresPressen blandar bostadspolitisk information med diskussion, hyresförhandlingar, lokala frågor i bostadsområden och planeringsfrågor.

Ekonomi**Södermalmsföreningens bokslut 2022****Budget**

Anslag för 2022 **615 350**
50 kr/medlem 12 307 medlemmar

Intäkter	Budget	Utfall	
Lokalhyra kontor	187 300	143 197	
Övriga lokalhyror	12 000	3 000	
El i lokalen	9 500	8 566	
Städning och renhållning	2 000	0	
Lokalkostnader	5 000	3 696	
Hyra/leasing	23 000	21 460	Richo
Förbrukningsinventarier	3 000	0	
Förbrukningsinventarier data	15 000	0	
Förbrukningsmaterial	2 500	0	
Möten och sammanträden	30 000	6 811	
Reklam och informationskostnader	165 000	191 672	HyresPressen
Kontorsmaterial	1 500	6 485	
Mobiltelefon	2 500	1 339	
Datakommunikation	4 800	2 488	
Porto och frakter	500	858	
Licenser	2 000	529	
Verksamhet lokala hyresgästföreningar	15 000	8 034	
Verksamhet förening	57 650	51 086	
Verksamhet region och övriga	15 000	5 905	
Arvoden	55 500	69 511	
Sociala avgifter	6 600	12 400	
	615 350	537 037	
Resultat		78 313	

Södermalm den 23 mars 2023

Yngve Sundblad

Eva Fee

Bo Karlsson

Agneta Liljesköld

Anders Ullholm

Charlotta Huldt

Hikmet Hussain

Anne-Mette Wennemo

Mats Brihage

Ann-Louise Evre

Sara Jansson



Hyresgästföreningen Södermalm
Krukmakargatan 6
SE-118 51 Stockholm

Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se

Epost: kontakt@sodermalmsforeningen.se