

Hyresgästföreningen

Södermalm

Verksamhets- och ekonomisk berättelse för 2023



Nej till chockhöjda hyror! Den 9 januari 2023 anordnade Hyresgästföreningen manifestationer utanför Stockholmshems, Svenska Bostäders och Familjebostäders huvudkontor.

Inledning

Under 2023 hoppades vi kunna flytta fram hyresgästernas positioner ytterligare, både i förhandlingsarbetet och genom aktivt utåtriktat arbete på Söder och i kontakt med politikerna i Stockholms Stad, vars majoritet 2022-2026 borde vara mera lyhörd för hyresgästernas behov än den tidigare. Tyvärr har vi sett ganska få exempel på detta även om hyresuppgörelserna och renoveringarna i stadens allmännyttan kanske varit ännu värre med den förra majoriteten. Riksdagsvalen 2022 resulterade i att 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 2023. Samarbetet med de Lokala Hyresgästföreningarna har utvecklats genom kontaktpersoner i styrelsen och ett nyhetsbrev från styrelsen till de ca 350 förtroendevalda på Södermalm varje månad.

År 2023 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 på 9-12 % i hyresförhandlingarna för 2023. Hyreshöjningarna blev nära 5 % eller mera, vilket är svårt eller omöjligt att klara ekonomiskt för många. Även inför förhandlingarna hösten 2023 kom hyresvärdarna med liknande ingångsbud. De nya reglerna om medling har skapat kaos och stora förseningar i de privata förhandlingarna. Över 700 privata hyresvärdar har medvetet låtit förhandlingarna stranda och gå till Hyresnämndens medlare för överenskommelse. Även i allmännyttan har bolagen strandat efter några få förhandlingstillfällen och gått till medlarna i Hyresmarknadskommittén för avgörande med månaders försening och risk för retroaktivitet.

Ett annat stort bekymmer är den praxis både allmännyttiga och privata bostadsföretag utvecklat kring alltför omfattande och fördyrande renoveringar. Skräckexemplet kvarteret Draget (Familjebostäder) fortsätter. Över 100 hyresgäster som inte velat skriva på en renovering som riskerar dubbla hyran har nu av bolaget stämts till Hyresnämnden. Vi arbetar intensivt för att få politiken och hyresvärdarna att ändra praxis till hållbara renoveringar, båda socialt och miljömässigt.

Det finns också en hel del positivt att rapportera från 2023, bland annat:

- + Våra ca 45 Lokala hyresgästföreningar fortsätter sin ambitiösa verksamhet med såväl sociala aktiviteter som samråd med hyresvärdar.
- + Hyrespresen kommer ut med flera fullmatade nummer om året redigerad och skriven en hängiven redaktion ända sedan 1978 och är mycket uppskattad av våra medlemmar
- + Nyhetsbrev till alla ca 350 förtroendevalda efter varje styrelsemöte
- + Samarbete med andra hyresgästföreningar i Stockholm, inte minst i innerstaden och i Husby, om aktuella hyresgästfrågor
- + Anordnade av och deltagande i manifestationer och demonstrationer som utanför de tre stora allmännyttebolagen om hyresförhandlingarna, på Mynttorget med Fridays for Future om klimatet och bostadsfrågorna, utanför Stadshuset vid höstens budgetfullmäktige om hyrorna i allmännyttan, ...
- + Aktiviteter i lokalen Krukmakargatan 6 om bostadspolitik, förhandlingar, upprustning mm och öppen mottagning onsdagskvällar

Senare i verksamhetsberättelsen finns detaljer om detta och annan verksamhet på Södermalmsföreningsnivå.

Yngve Sundblad, ordförande för Hyresgästföreningen Södermalm

Den demokratiska organisationen

Hyresgästföreningen Södermalms föreningsområde omfattar Södermalm, Gamla stan, Långholmen, Reimersholme och Hammarby sjöstad.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsmötet den 26 mars 2023 bestått av 11 ledamöter och två ersättare. Styrelsen har haft 11 protokollförda möten. Två heldagskonferenser har hållits, 11/6 och 15/10, för att organisera och fördela styrelsearbetet, göra verksamhetsplan och budget för åren 2024 och 2025.

Styrelsesammansättning

Yngve Sundblad, ordförande
 Per Askebäck, vice ordförande och lokalansvarig
 Bo Karlsson, kassör
 Eva Fee, bostadspolitiskt ansvarig
 Veronica Araya, bildningsansvarig
 Agneta Liljesköld
 Hikmet Hussain
 Susanne Pluhacek
 Alexander Engdahl, styrelsen representation i förhandlingsrådet
 Mats Brihage, avgick i september
 Ann-Louise Evre, avgick i maj
 Leina Niklasson
 Krister Ekberg, sekreterare



Styrelseöverläggning i juni i LH Långholmens lokal

Arbetsutskott

Arbetsutskottet har utgjorts av ordförande, vice ordförande, kassör, bostadspolitiskt ansvarig och sekreterare. Arbetsutskottet har haft sammanträden cirka en vecka innan styrelsemötena.

Arbetsgrupper

För att arbeta mer flexibelt och effektivt i styrelsen har styrelsen inrättat fyra arbetsgrupper. Stommen i arbetsgrupperna består av representanter från föreningsstyrelsen och kan kompletteras med representanter från lokala hyresgästföreningar, andra förtroendevalda och intresserade medlemmar.

Arbetsgrupperna ansvarar för olika områden av föreningsstyrelsens uppgifter:

- Verksamhetsgrupp
 Ansvar: Lokala hyresgästföreningar, frågor som rör utbildning, medlemsutveckling, nätverk, husombud och kvarboende i bostadsrättsförening, interna och utåtriktade aktiviteter.
 Från styrelsen har Veronica Araya, Alexander Engdahl, Krister Ekberg och till oktober Mats Brihage ingått.

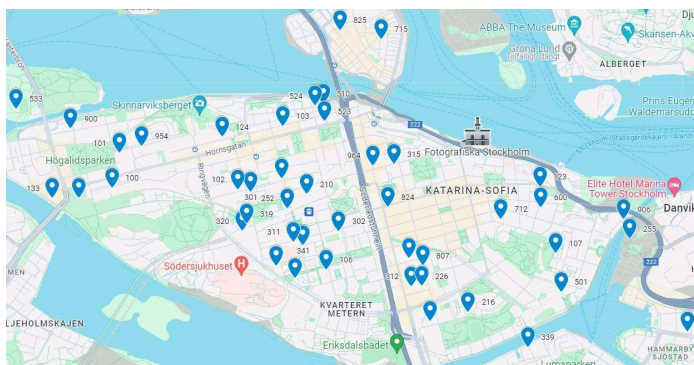
- **Kommunikationsgrupp**
Ansvaret: Föreningens interna och externa kommunikation, hemsida och sociala medier, insändare, material och teknisk utrustning och föreningens digitalisering.
Från styrelsen har Hikmet Hussain, Bo Karlsson och Krister Ekberg ingått.
- **Bostadspolitisk grupp**
Ansvaret: Omvärldsbevakning, samverkan med de andra Stockholmsföreningarna i bostadspolitiska frågor, remisser, bostadspolitiska utspel, miljö- och klimatfrågor och tidningen Hyrespressen.
Från styrelsen har Eva Fee, Susanne Pluhacek och Leina Niklasson ingått.
- **Förhandling och upprustning**
Ansvaret: Följa förhandlingsarbetets utveckling, pågående och kommande upprustningsprojekt, stödja samrådsgrupper, samverkan med regionkontorets upprustningsgrupp och boinflytandefrågor.
Från styrelsen har Agneta Liljesköld, Yngve Sundblad och Per Askeback ingått.

Arbetsgruppernas aktiviteter framgår i andra avsnitt i verksamhetsberättelsen.

Kontaktpersoner för lokala hyresgästföreningar

Som ett led i att stärka organisationen och fånga upp frågor i bostadsområdena har styrelsen utsett kontaktpersoner till alla lokala hyresgästföreningar.

Syftet med kontaktpersoner är att underlätta kontakten mellan LH och styrelsen, och att skapa närhet i organisationen.



Lokala hyresgästföreningar som finns i Hyresgästföreningen Södermalms föreningsområde

Fördelningen av lokala hyresgästföreningar görs så att ingen styrelseledamot är kontaktperson för den LH de själva tillhör. Systemet med kontaktpersoner startade 2022 och är fortfarande under utveckling.

Revisorer

Vid årsmötet 2022 valdes Stefan Ahlqvist (sammankallande), Marja-Leena Sulkala, Tânia Almeida till revisorer för två år. Förutom att revidera Hyresgästföreningen Södermalms verksamhet och ekonomi, reviderar de även merparten av de lokala hyresgästföreningarna.

Valberedning

Årsmötet valde Jaana Andersson (sammankallande), Jan Ejme, Peder Poulsen, Anders Ullholm och Charlotta Huldt till valberedning. Peder Poulsen avgick från valberedningen i november.

Förhandlingsråd

Följande ledamöter har ingått i Södermalms förhandlingsråd under 2023: Agneta Liljesköld, Ann-Mari Sikell, Peder Poulsen, Sven-Olov Karlsson, Bobby Saverum, Lars-Ivar Juntti, Johannes Hacker, Leina Niklasson, Nigel Daniel, Nebojsa Kovacevic och Jan-Erik Romson. I november kompletterades förhandlingsrådet med Marco Adrin och Boel Nilsson. Peder Poulsen avgick som ledamot i november.

Regionfullmäktige

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

Ordinarie ledamöter:

Yngve Sundblad, Eva Fee, Claes Sjöberg, Karolina Berntsson, Per Askeback, Irene Sundelin, Hikmet Hussein, Inga-Britt Johansson, Bo Karlsson och Peder Poulsen.

Ersättare: Bengt Kjellander, Veronica Araya, Janina Kjeldsen, Bobby Saverum och Jan Ejme.



Eva Fee

Förbundsstämma

Förbundsstämman är Hyresgästföreningens högsta beslutande organ. Stämman genomförs vartannat år och består av 150 valda ombud från hela landet. Från Hyresgästföreningen Södermalm deltog följande personer: Per Askeback, Karolina Berntsson, Eva Fee och Hikmet Hussain.

Regionstyrelsen

Jaana Andersson och Per Askeback är ledamöter i Hyresgästföreningen region Stockholms styrelse.

Förbundsstyrelsen

Karolina Berntsson valdes in i förbundsstyrelsen vid förbundsstämman i juni 2023.

Övrig representation

Yngve Sundblad har ingått regionens arbetsgrupp som tagit fram förslag till reviderade förhandlingsrutiner för privata bolag. Eva Fee och Susanne Pluhacek har ingått i den gemensamma bostadspolitiska gruppen för Hyresgästföreningarna i Stockholms stad. Eva Fee har varit redaktör för tidningen Hyrespresen. Veronica Araya har ingått i regionens grupp för bildningsledare. Susanne Pluhacek har ingått i regionens medlemsutvecklingsnätverk.

Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm

Följande ledamöter från Södermalm satt under 2023 i Hyresnämnden: Aija Sadurskis, Anders Loosme, Hikmet Hussain, Jan Ejme, Jan Strömdahl, Per Askeback, Staffan Wahlström och Yngve Sundblad.

Föreningslokalen Krukmakargatan 6

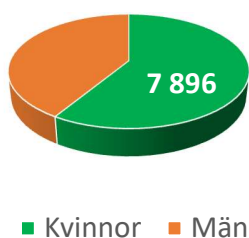
Föreningslokalen på Krukmakargatan 6 har varit öppen för möten och service till lokala hyresgästföreningar, förhandlingsdelegationer mm och för personliga besök onsdagskvällar kl. 18-19. Under året har även lokalen vid några tillfällen hyrts ut till klimatrörelsen.

Medlemsutveckling

Medlemmar och förtroendevalda

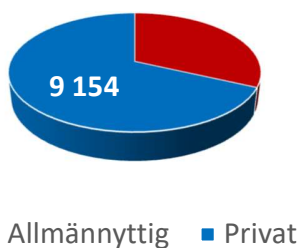
Antal medlemmar i Hyresgästföreningen Södermalm var 13 442 den 31 december 2023. Det är en ökning med 405 medlemmar. Antal förtroendevalda var vid årsskiftet 345 personer inklusive 29 husombud. Det är en ökning med 19 förtroendevalda.

Könsfördelning huvudmedlem



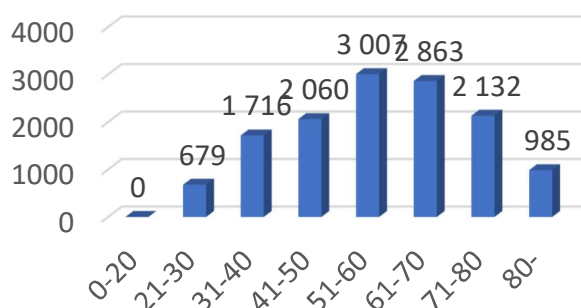
Av föreningens medlemmar är 59 % kvinnor och 41 % män.

Medlemmar per typ av hyresvärd

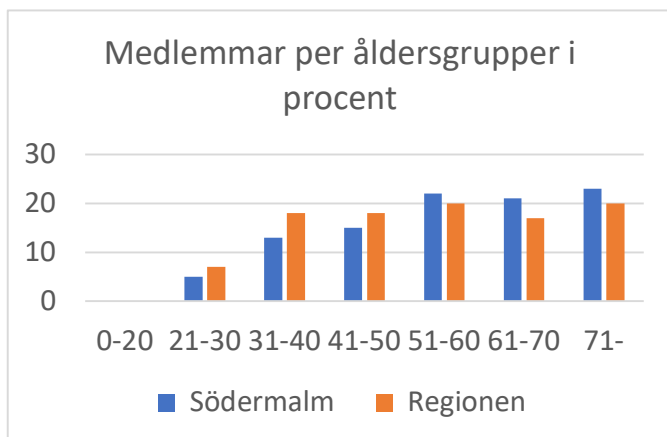


Av föreningens medlemmar bor 68 % hos privata hyresvärdar och 32 % hos allmännyttiga.

Åldersgrupper



Ser man till hur många medlemmar som finns i de olika åldersgrupperna framgår att andelen medlemmar är lägst i gruppen unga vuxna. Flest medlemmar är medelålders och yngre äldre. Dessa två åldersgrupper är relativt jämnstora.



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

Vid årsskiftet fanns 45 lokala hyresgästföreningar på Södermalm. Två nya lokala hyresgästföreningar startades och en lade sig vilande då de inte fick ihop en styrelse.

Ett par lokala hyresgästföreningar hade sina årsmöten senare än vad stadgarna anger. Av de lokala hyresgästföreningarna har 33 allmännyttig och 12 privat hyresvärd.



I september startade LH Mariadalen

Rapport årsmöte 2023

Årsmötet hölls söndagen den 26 mars i Kroppens Hus, f.d. Stadsgårdsterminalen / Birkaterminalen nära Slussen. Mötet behandlade verksamhetsåret 2022 varefter styrelsen fick ansvarsfrihet.

Därefter valdes, baserat på förslag från valberedningen, ny styrelse, fullmäktigeledamöter, förhandlingsdelegationsledamöter i allmännytte- och privatförhandlingar, förhandlingsråd mot privata hyresvärdar och husombud.

Föreningens Rospris tilldelades regionkontorets förhandlare för insatser för att boende i kv. Linjalen skulle få ersättning för omfattande bullerstörningar vid byggandet av ICA-butik.



Rispriset tilldelades Stockholmshem för dess vägran att följa domstolsbeslut kring dessa störningar i kv. Linjalen. Nyinstiftade LH-priset tilldelades LH Fikonet i Barnängen, bland annat för dess insatser vid spränggattentatet i september.

Uttalanden antogs om frysta hyror i Allmännyttan, ny bostadspolitik med rättvist stöd mellan hyrt och ägt boende mm, mot hotellifiering och om socialt hållbara och varsamma renoveringar.

Annorlunda inramning av årsmötet som hölls i Kroppens Hus, Stadsgårdsterminalen

Rapport regionmöten

Regionfullmäktige

Hyresgästföreningen region Stockholms högsta beslutande organ. Lördagen den 22 april samlades regionfullmäktige till ett digitalt möte.

Verksamhetsberättelse, ekonomisk berättelse och revisorernas berättelse godkändes. En ny regionstyrelse valdes. Ett förslag antogs om att avskaffa höstfullmäktige. Ett flertal motioner debatterades. Bland annat bifölls en motion från Södermalm om att driva frågan om egna organisationsnummer för regioner och föreningar.

Fullmäktige antog också ett uttalande om att bygga även i lågkonjunktur.

Södermalmsföreningen lämnade följande motioner till regionfullmäktige i april 2023:

- Dokumentlagring
Regionfullmäktige beslutade att anse motionen besvarad.
- Organisationsnummer
Regionfullmäktige beslutade att bifalla motionen.
- Indragning av överskott mitt i budgetperiod
Regionfullmäktige beslutade att vid överskott kan föreningen anmäla till regionstyrelsen att man vill behålla det inom den tvååriga budgetperioden och vid underskott kan föreningen ansöka om att få nolla sitt underskott inom den tvååriga budgetperioden.
- Problem med privata förhandlingarna i regionen
Regionfullmäktige beslutade att bifalla motionen.

Geografisk träff

Den 9 september deltog styrelsen i regionens heldagsöverläggning som handlade om nätverkande och erfarenhetsutbyte mellan de tio föreningarna inom Stockholms stad. Dagen var också en uppstart av verksamhetsplanen- och budgetarbetet för åren 2024 och 2025. Motsvarande dag genomfördes även med regionens återstående 17 föreningarna som finns i länet och på Gotland.



Bostadspolitisk kraftsamling

Den 18 november hade regionen en bostadspolitisk kraftsamling. Då berättade Pär Svanberg och Peter Forsman om sin bok "Hyresgäster i förening 100 år" och Henrik Weston, Länsstyrelsen, gav en inblick i den årliga rapporten "Läget i länet".

Vid mötet som ersatte höstfullmäktige presenterades en budget för regionens kommande verksamhetsår. Eftersom oklarhet rådde om utskick skett liksom om formerna för beslut, vilket påtalades av representant från Södermalmsföreningen, beslöt mötet att bifalla en rekommendation att budgeten skulle antas av regionstyrelsen.

På eftermiddagen diskuterades trygghet och förebyggande arbete, påverkan och engagemang i olika grupperingar och vid olika stationer.

Rapport förbundsstämma

Den 15-18 juni genomfördes Hyresgästföreningens förbundsstämma. Vi var flera ombud från Södermalm som var på plats i Göteborg där stämman hölls 2023.

Förbundsstämman behandlade verksamhetsberättelse med årsredovisning och revisorernas berättelse för 2021–2022, liksom motioner som medlemmar och föreningar lämnat in. Stämman tog också beslut om program och förslag som förbundsstyrelsen lagt fram, bland annat reviderade stadgar och organisationsutredningen – EN hyresgästförening för alla! – med förslag för framtidens folkrörelse. Delegaterna från Stockholm påpekade att centraliseringen som medfört beslut om höjning av uttag av medlemsavgift från regionen till förbundet allvarligt skadar Stockholmsregionens ekonomi. En delegat från Södermalmsföreningen förde fram föreningens kritik mot organisationsutredningen.

En ny förbundsstyrelse valdes och Marie Linder fick fortsatt förtroende som förbundsordförande. Beslut togs om att inte höja medlemsavgiften. Förbundsstämman antog även två uttalanden: Ta Sverige ur krisen – bygg bort bristen och Det räcker nu! Sveriges hyresgäster vägrar dubbelhöjning,

Att Hyresgästföreningen fyllde 100 år 2023 uppmärksammades också. Författarna av jubileumsboken "Hyresgäster i förening – 100 år", Per Svanberg och Peter Forsman, redogjorde för hyresgästföreningens historia.

Bostadsminister Andreas Carlson gästade stämman och höll ett anförande följt av ett samtal med Marie Linder. Andra gästtalare var Zeno Winkels, Förbundschef för Hyresgästföreningen i Nederländerna, Barbara Steenbergen från IUT:s (International Union of Tenants) Brysselkontor och Anders Nordstrand, vd Sveriges Allmännyttan.



Rundabordssamtal på förbundsstämman i Göteborg, juni 2023

Internas remisser

Föreningsstyrelsen har svarat på två remisser som kommit under året från förbundet och regionen:

- Remiss angående organisationsutredning inför förbundsstämman 2023
- Remiss angående regionens verksamhetsplan för 2024-2025

Rapport valberedningen

Valberedning inför föreningens årsmöte i mars 2023 bestod av Jaana Andersson, Peder Poulsen, Karolina Berntsson, Jan Ejme och Per Askeback. Per avgick ur valberedningen i februari då han kandiderade till styrelsen.

Den breda nomineringsprocessen som sattes i sjön 2021 fortsatte även detta år. Alla medlemmar med e-postadress fick mejl med uppmuntran att föreslå sig själva eller andra personer till uppdrag. Ett 90-tal nomineringar inkom inklusive de som lokala hyresgästföreningar lämnade. Valberedningen lät också styrelsen svara på en enkät om hur arbetet fungerat under året och vilka kompetenser de ansåg behövdes i styrelsen.

För att få till en så bra sammansättning som möjligt för de olika uppdragen har valberedningen arbetat utifrån utgångspunkterna jämn könsfördelning, mångfald, boende från både privata och allmännyttiga hyresvärdar, geografisk spridning på Södermalm, varierad bakgrund, åldersspridning olika kompetenser och intresseområden. Liksom föregående år har valberedningen också arbetat efter ledorden erfarenhet och förnyelse. Det resulterade bland annat i en fortsatt förnyelse av föreningsstyrelsen där sex av dem som valdes var nya.

Rapport styrelsearbete

Kommunikationsgruppen

Gruppen har haft till ansvar att titta på föreningens interna och externa kommunikation.

E-postadress

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

Hemsida och sociala medier

Förutom föreningens egen hemsida www.sodermalmforeningen.se upprättades en Facebooksida, <https://www.facebook.com/profile.php?id=100085564293373>, för att göra det möjligt för riktade annonser gentemot boende på Södermalm

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 teknisk utrustning.

Verksamhetsgruppen

Efter årsmötet och styrelsens konstituering ändrades sammansättningen i verksamhetsgruppen till att endast bestå av nyvalda. Både gamla och nya verksamhetsgruppen har under året varit med och ordnat träffar för LH och husombud.

Under året har gruppen bland annat:

- Aktiviteter i samband med och under medlemsveckan den 8-14 maj 2023
- Startat en satsning på LH och husombud för att ge inspiration och verktyg att motivera ideella och få fler medlemmar att engagera sig
- Påbörjat ett arbete med att utveckla husombudens roll
- Prioriterat områden för medlemsrekrytering genom dörrknackning hösten 2023
- Planerat utbildningar och tematiska träffar för 2024

Förhandlings- och renoveringsgruppen

Gruppen har anordnat ett par informations- och diskussionsmöten om hyresförhandlingarna och om resultatet av dessa. Ett av mötena var avsett att handla också om renoveringar men detta hann inte med och återkommer våren 2024.

Bostadspolitisk grupp

Föreningens bostadspolitiska grupp har i huvudsak ägnat sig åt att sprida information om gemensamma aktiviteter som ordnats av de tio Stockholmsföreningarnas bostadspolitiska grupp, Bopol, där föreningen är representerad. Inför aktiviteterna har det delats ut flygblad och målats banderoller och plakat.

Stödja och utveckla lokalt engagemang

Bildning

Hyresgästföreningen Region Stockholm har under 2023 erbjudit Södermalmsföreningens förtroendevalda och lokala hyresgästföreningar ett utbud av utbildningar. Vi är glada över att flera av våra medlemmar har anmält sig och deltagit i dessa.

I mars bjöds lokala hyresgästföreningar i allmännyttan till inspirationsträff för att prata om varför Hyresgästföreningen jobbar med miljöfrågor och hur det kan skapa engagemang. På mötet medverkade Emmy Lennevald-Calli, miljöstrateg på riksförbundet.



Föreläsning med Aron Schoug, doktor i pedagogik

En heldag i juni samlades den nyvalda styrelsen för lära känna varandra, lägga upp styrelsens arbetsformer, ta fram arbetsordning, tillsätta arbetsgrupper och starta upp arbetet med dem.

I början av september deltog en grupp från vår styrelse i en heldag som arrangerades av Hyresgästföreningen Region Stockholm tillsammans med regionstyrelsen. Målet med dagen var att informera föreningarna om regionens strategi för 2024 och 2025, vilket kommer vara vägledande för våra verksamhetsplaner sagda år.

I mitten av oktober hade vi i styrelsen ytterligare en heldagsöverläggning. Dagen ägnades åt utvärdering av styrelsens arbete samt framtagande av verksamhetsplan och budget för 2024. Vi bestämde att verksamhetsgruppens fokus skulle för 2024 ligga i att stötta LH:s styrelser i att engagera flera.

Som ett första steg bjöd vi Aron Schoug för att föreläsa om ” Hur man kan engagera ideella” i samband med vår årliga glöggmingel. Förutom en givande föreläsning så fick våra LH:s sin julklapp och inbjudan att delta i vårens kickoff den 9 mars.

Träffar med lokala hyresgästföreningar och husombud

Styrelsen har bjudit in LH och husombud till information och diskussion vid fyra tillfällen:

- 7 mars träff för LH och husombud med privata fastighetsägare angående ramavtal och hyresförhandlingar.
- 14 mars träff med LH och husombud i allmännyttan om hur ett aktivt miljöarbete kan bidra till en välmående folkrörelse samt information om hyresförhandlingarna.
- 4 oktober träff med LH och husombud med aktuell information om hyresförhandlingarna och upprustningsfrågor.
- 8 november träff med husombud för att diskutera deras roll och uppdrag.

Öppen lokal

Lokalen krukmakargatan 6 är öppen varje onsdag kl 18.00-19.00 för alla hyresgäster på Södermalm som vill ha råd oh diskutera hyresfrågor. Ibland kombineras det med temamöte från 18.30. Fika serveras. I slutet av november var det julmingel för alla intresserade.

Hundraårsjubileum

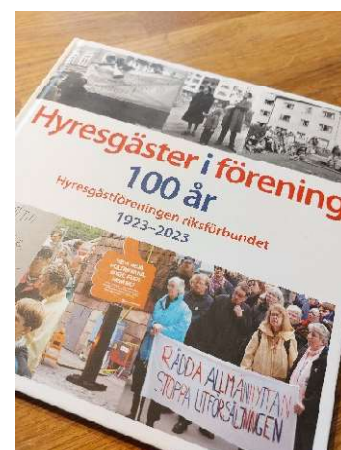
Hyresgästföreningen firade 100 år 2023. Föreningen uppmärksammade det med att köpa in jubileumsboken till alla husombud och lokala hyresgästföreningar.

Förtjänsttecken

För att visa uppskattning för förtroendevaldas engagemang och insatser för Hyresgästföreningen delas förtjänsttecken ut till dem som har haft uppdrag i minst 5, 10 eller 20 år. Vid årsmötet 2023 uppmärksammades 28 förtroendevalda. Av dessa fick 3 guldnål, 8 silvernål och 17 bronsnål.

LH-pris

2023 beslutade styrelsen att inrätta pris till lokala hyresgästföreningar. Syftet med priset är att uppmärksamma goda insatser, inspirera till fortsatt arbete och sprida goda exempel till andra LH. Priset tilldelas LH som utmärkt sig och gjort en betydande insats under året. Det kan t.ex. handla om nyskapande aktiviteter och metoder, hantering av problem eller kris, framgångsrika initiativ, områdesaktiviteter utöver LH:s vanliga verksamhet.





Representanter från LH Barnängen/Fikonet

Det första LH-priset tilldelades LH Barnängen/Fikonet som fick motta diplom och en check på årsmötet.

Styrelsens motivering var: *”Med stort hjärta och engagemang har LH-styrelsen stärkt sammanhållningen i området, synliggjort behovet av krisberedskap och konkret visat på hur lokala hyresgästföreningar kan jobba med krisberedskap när en explosion inträffade natten till den 24 september 2022 i en bostadsfastighet på Barnängsgatan.”*

Samarbeten

Föreningen har regelbundna möten med de andra innerstadsföreningarna i ”KNÖS-gruppen” (Kungsholmen-Norrmalm-Östermalm-Södermalm) och diskuterar gemensamma arrangemang, t.ex. ”Tala om din bostad”, som blev 2022, inte 2023 och planeras bli 2024, och gemensamma motioner.

Klimatrörelsen har haft egna möten och med oss i klimatfrågor i lokalen.

Bostadspolitiskt påverkansarbete

Tidningen Hyrespresen

Tidningen görs av och till medlemmar på Södermalm, Kungsholmen och Norrmalm. Den har utkommit i pappersform sedan 1978, Redaktör och ansvarig utgivare utses av Södermalmsföreningen. 2023 kom nummer 1 ut före årsmötena i mars, nummer 2-3 i september och nr 4 i december. Den trycks på Lennanders tryckeri

och distribueras av Citymail till medlemmar i ovan angivna föreningar enligt postadresser i hyresgästföreningens medlemsregister. Den finns digitalt på Hyrespresen.se.

Överexemplar av tidningen finns att hämta i Södermalmslokalen på onsdagar för spridning vid olika aktiviteter både inom och utanför föreningarna.



Jaana Andersson

Nytt bostadspolitiskt program

Under våren och sommaren har det i föreningarnas bostadspolitiska grupp, Bopol, arbetats fram ett nytt bostadspolitiskt program för Stockholm stad under medverkan av Södermalmsföreningen.

Bostadspolitiska aktiviteter

- Den 9 januari hölls demonstrationer utanför de tre allmännyttiga bolagens kontor med krav på att hyresförhandlingarna skulle återupptas. Det blev ändå en skiljeman som bestämde hyreshöjningarna.
- Den 18 juni skickades ett brev till företrädare för alla partier i Stockholms stad angående ägardirektivet till Allmännyttan med uppmaning att fullfölja de löften som fanns i stadens budget.
- Bostadspolitiska programmet lanserades digitalt på Internationella hyresgästdagen 2 oktober.
- Den 26 oktober hölls ett frukostseminarium med inbjudna politiker i Södermalmslokalen.
- Den 18 november ägde regionens konferens Bostadspolitisk kraftsamling rum.
- Den 22 november hölls en traditionsenlig uppvakning för politiker under morgonen med budskapet: Tack för att ni sänker avkastningskraven i allmännyttan. På kvällen blev det en manifestation utanför Stadshuset i rykande snöyra. Huvudbudskapet till Stockholms stad och Allmännyttan: Stoppa hyreschocken!

Lägenhetshotell (hotellifiering)

Förekomsten av uthyrning av hyreslägenheter som lägenhetshotell, så kallad hotellifiering, är stor inom Södermalms föreningsområde. Styrelsen har därför varit mer aktiv i frågan under året:

- Årsmötet antogs ett uttalande om att stoppa hotellifieringen som också skickades till lokalmedia
- I maj skickades informationsbrev till medlemmar om fenomenet, portaffischering gjordes i delar av de fastigheter där hotellifiering misstänks pågå och medlemmar inbjöds att delta i regionens webinarium om detta
- Innerstadföreningarna beslutade att samarbeta i frågan och utsåg ansvariga i sina respektive styrelser
- Frågan har diskuterats på träff med husombud och i förhandlingsråd
- Medlemmar hos åtta utvalda hyresvärdar som sysslar med hotellifiering inbjöds till informationsmöte i november. Ett husombud från Södermalm berättade om hur det är att bo i en sådan fastighet. Många drabbade medlemmar från föreningen deltog på mötet



Informationsmöte om hotellifiering

Remisser detaljplaner

Södermalmsföreningen har yttrat sig angående följande detaljplaneremisser från Sbk (Stadsbyggnadskontoret).

- Mars och Vulcanus 1 i Gamla stan. Tillbyggnad av riksdagens ledamotshus. Inga synpunkter.
- Färgarplan. Nybyggnation av 52 bostadsrätter. Svar med stark avstyrkan, brev till Stadsbyggnadsnämndens ledamöter när Stadsbyggnadskontoret inte beaktat synpunkterna.
- Pahl 11. Påbyggnad med en våning på huvudbyggnad för 6 hyreslägenheter samt möjliggöra delvis utbyggnad mot Bondegatan samt en upphöjd innergård för att inrymma lokaler. Inga synpunkter.
- Bergsgruvans park. Byggnation av 14-våningars hyresrättshus med lokaler, samt cykelgarage för pendlare. Stark avstyrkan.
- Sommaren 10. Hovings malmgård från 1700-talet med påträngande bebyggelse i fin lekpark mm. Stark avstyrkan av förstörelsen av kulturmiljön. Seniorboende föreslås men byggs i Persikan.

Förhandlingsverksamhet

Hyresförhandlingar allmännyttan

Resultatet av förhandlingarna inför 2024 års hyror är ännu i början av februari 2024 inte klara. Förhandlingarna, som fördes gemensamt med Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder (Stockholmsbolagen, "systrarna") inleddes i september men bolagen väntade med att lägga fram sina höjningskrav. Först ville man lägga fast parametrarna i trepartsavtalet. Det blev flera möten och långa diskussioner, framför allt om hur man ska tolka de nya anvisningarna för hur trepartsmodellen ska användas.

Först på fjärde mötet, den 8 november, lade man fram sitt krav på 7,8 % hyreshöjning från 1 januari. Hyresgästföreningen svarade med 3,3% från 1 februari för att undvika retroaktivitet. Som försök att komma närmare kallades parterna till möte med närvaro av representanter från Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan centralt men inga nya bud kom. Parterna möttes igen 29 november och justerade buden några tiondels procent, varefter bolagen strandade förhandlingarna med avsikt att vända sig till Hyresmarknadskommittén (HMK) för medling.

Hyresmarknadskommittén har ännu inte behandlat detta slutgiltigt. I andra fall utfallet i denna omgång varit en bra bit över 5% hyreshöjning.

Parallellt med detta har från mitten av december pågått diskussioner mellan parterna om man ändå skulle kunna komma överens. Dessa diskussioner har bestått i snabba svar och bud från Hyresgästföreningens förhandlare och tyvärr mycket långdragna, flera gånger uppskjutna, besked från bolagen och har ännu inte gett definitivt resultat i början av februari 2024.

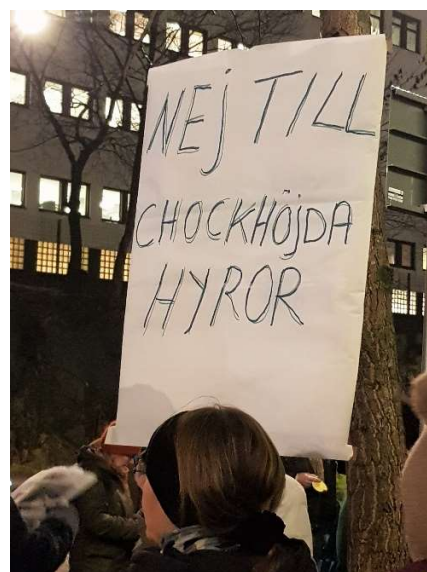
Både i dessa och de tidigare förhandlingarna med Stockholmsbolagen har deras direktörer och förhandlare som sagt varit oprecisa och sena med besked, vilket försvårat förhandlingarna. Hyresgästföreningens förhandlare är förvånade över deras brist på professionalitet som försvårat förhandlingarna och har fått intrycket att de inte vill komma överens utan hamna i Hyresnämnden även om de förhandlat parallellt efter politiska påtryckningar.

Hyresförhandlingar Fastighetsägarna

Inför årets hyresförhandlingar är läget unikt och många oroar sig för hyreshöjningarna. Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation för region Stockholm där 5 delegater från Södermalmsföreningen sitter med har haft många sammanträden.

Hösten 2023 yrkade de privata fastighetsägarna 12% i hyreshöjning. Förhandlingarna är ännu inte klara eftersom region Stockholm gick ut med ett motbud på 3,3% och förhandlingarna har nu skjutits till en skiljeman, dvs Hyresnämnden, då Fastighetsägarna strandade förhandlingarna den 15 december. De anser att parterna ska enas om och diskutera kostnader för taxor, förvaltning och finansiering. Egentligen ville man höja med 14%. I privata delegationen fick vi igenom att vårt bud skulle vara högst 4%.

Södermalms förhandlingsråd har alltså medlemmar i Privata delegationen som ska förhandla med fastighetsägarna om hyreshöjningar.



Hyresgästföreningen anordnade manifestationer mot hyreshöjningar i januari och november 2023

Den 10 oktober 2023 gav delegationen våra förhandlare ett mandat att gå med på en hyreshöjning på 3-4%. Därefter gick förhandlarna och lägger ett bud på 3,3%. Efter 3 månaders förhandlingar om 2024 års hyror i region Stockholm har Fastighetsägarna valt att gå till skiljeman som ska avgöra hur mycket hyrorna ska justeras.

Motparten är motsträvig. Privata delegationen hade möte digitalt med vd för Fastighetsägarna i höstas. Han ansåg att de inte har något ansvar för om folk inte har råd att betala hyran och att vi får ett andra klassens boende om inte hyrorna höjs med nedgångna fastigheter som följd.

Enskilda förhandlingar med några fastighetsbolag har skett innan ramavtal har slutits I Stockholms stad är det med bolaget Balder 4,5%. Vid förhandlingstillfälle 4 den 6 november valde Fastighetsägarna att sänka sitt yrkande från 12 till 10% med förhoppning att det skulle bli en snabb uppgörelse. Men Hyresgästföreningen ändrade inte sitt motbud på 3,3%

Förhandlingsrådet Södermalm har deltagit i förhandlingsdiskussionen och dessutom kan vi fatta beslut om hyror vid om- och nybyggnation då vi bevakar prioriterade fastigheter, sådana som särskilt ska uppmärksammas i de årliga hyresförhandlingarna i samtal med förhandlarna för Södermalm.

Renoveringar och nyproduktion

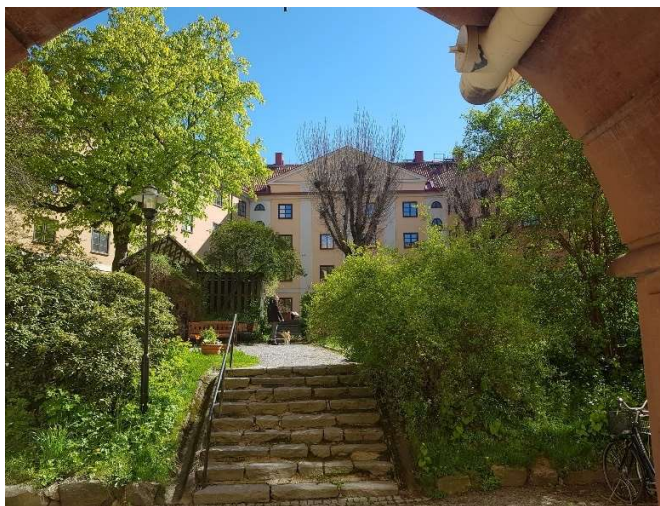
Renoveringar i allmännyttan

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.

Ett flagrant exempel på ovarsam och socialt ohållbar renovering 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.

De har under 2023 lyckats få fram en alternativ, mycket fylligare antikvarisk utredning om kvaliteterna än Familjebostäders. Bolaget vägrade lämna ut det underlag som behövdes, vilket hyresgästerna anmälde till Kammarrätten och fick rätt. Bolaget har inte uppfyllt rättens krav, vilket lett till ny anmälan till rätten från hyresgästerna.



Kvarteret Draget. Bild LH Blecktornet/Draget.

För att få genomföra sin ovarsamma renovering har bolaget anmält de 111 hyresgäster som vägrat godkänna renoveringen till Hyresnämnden, som tar upp ärendet i mars 2024.

Stadsholmen i kvarteret Tofflan på Mariaberget har fortsatt visa 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 Stockholms hem 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. Bolaget har under 2023 aviserat om upprustning i de två stora kvarteren Linjalen och Vattenpasset. Vi får se om det blir ett rimligt samråd med hyresgästerna.

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 2023 pågick på Södermalm renoveringar i ca 20 privatägda fastigheter. Sex fall har hamnat i Hyresnämnden, där fastighetsägaren nästan alltid får igenom sitt förslag. Speciellt flagrant är Einar Mattsons renovering i kvarteret Kvadraten, Blekingegatan-Tjurbergsgatan, där man inte alls samrått seriöst med hyresgästerna, av vilka över hälften gick till Hyresnämnden.



Egna banderoller skapades i föreningslokalen inför manifestation om bostadsbyggande

Nyproduktion i allmännyttan

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 bland annat därför att det är tekniskt komplicerat att bygga ovanpå T-banan.

Påbyggnaden av drygt hälften av husen är klar men det är inte beslutat om resterande påbyggnad ska göras. Vi hoppas och tror att det inte blir av. Den första delen utsatte befintliga hyresgäster för enorma störningar. Runda huset blir klart i början av 2024 med orimliga hyreskrav från bolaget som ändå kommer gå med stor förlust men ska hyresgästerna alls betala miserabel planering?

I kvarteret Persikan mm vid Barnängen bygger Svenska Bostäder och Stockholms hem drygt tre hundra hyreslägenheter som är inflyttningsklara från 2024. SKB bygger 153 kooperativa hyreslägenheter.

Nyproduktion privata fastighetsägare

Det är främst i kvarteret Persikan som också privata fastighetsägare bygger nya hyresrätter: Einar Mattson AB 121 hyreslägenheter, Wallfast 117. Dessutom byggs 575 bostadsrättslägenheter i Persikan.

Boinflytandeavtal

Södermalmsföreningen har via regionen boinflytandeavtal främst med de allmännyttiga bostadsbolagen.

Under 2023 tecknades nytt avtal med Svenska Bostäder. Bolaget hotade att sänka boinflytandemedlen från 80 kr/hyresgäst till de 69 kr som gäller i Familjebostäder och Stockholmshem.



Vi lyckades behålla 80 kr genom att få bolagets förhandlare att förstå vilket ramskri det skulle bli från hyresgästerna med en sänkning. Dessutom avtalades om en projektpott liknade den i Stockholmshem om 750 000 per år och om en Boinflytandekommitté (BIK) som följer upp boinflytandeverksamheten och beslutar om dessa medel.

Ekonomi

Södermalmsföreningens bokslut 2023

Budget	2023	Utfall	
Södermalmsförening 3404			
Medlemmar 12 307 medlemmar	615 350		50 kr/medlem
Överskott från 2022	78 313		
	693 663		
5012 - Lokalhyra kontor	210 000	264 358	
5014 - Övriga lokalhyror	15 000	6 375	
5020 - El för belysning	9 800	9 600	
5060 - Städning och renhållning	11 000	8 578	
5090 - Lokalkostnader	8 000	1 700	
5220 - Hyra/leasing av anläggningstillgångar	26 000	22 989	Richo
5410 - Förbrukningsinventarier	5 000	1 517	
5420 - Förbrukningsinventarier data	2 000	0	
5460 - Förbrukningsmaterial	4 500	209	
5860 - Möten och sammanträden	32 000	24 205	
5989 - Reklam och informationskostnader	190 000	213 682	HyressPressen
6110 - Kontorsmaterial	4 500	2 052	
6212 - Mobiltelefon	2 750	1 427	
6230 - Datakommunikation	5 300	5 389	
6250 - Porto och frakter	1 200	1 151	
6542 - Licenser	2 000	1 199	
6710 - Verksamhet lokala hyresgästföreningar	26 000	26 281	
6711 - Verksamhet förening	52 513	30 867	
6720 - Verksamhet region och övriga	20 000	4 197	
7110 - Arvoden	58 500	55 500	
7160 - Sociala avgifter, förtroendevalda	7 600	10 651	
	693 663	691 925	
Överskott		1 738	

Ökningen av lokalhyran beror på att vi har debiterats 5 kvartalshyror i år. Däremot debiterades endast 3 kvartals hyror 2022 därav det högre överskottet som vi fick behålla.

Ökningen av hyresspressen beror på att tecknaren nu har fakturerat sina kostnader år 2017 - 2023

Södermalm den 14 mars 2024

Yngve Sundblad

Per Askebäck

Bo Karlsson

Eva Fee

Veronica Araya

Susanne Pluhacek

Agneta Liljesköld

Hikmet Hussain

Alexander Engdahl

Krister Ekberg



Hyresgästföreningen Södermalm
Krukmakargatan 6
SE-118 51 Stockholm

Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se

Epost: kontakt@sodermalmsforeningen.se