

Verksamhets- och ekonomisk berättelse för 2024

Hyresgästföreningen Södermalm



De tio Hyresgästföreningarna inom Stockholms stad startade den 29 oktober tisdagsmanifestationer för hyresrätten på Mynttorget utanför riksdagen.

Inledning

Även under 2024 har hyresgästerna drabbats av stora hyreshöjningar, i allmänhet över 5 %, vilket är svårt eller omöjligt att klara ekonomiskt för många. Det gäller både i allmännyttan och hos de privata hyresvärdarna, där dock orimliga överbud kring 12-15 % delvis stävjats efter att värdarna försökt utnyttja nya reglerna om medling, som skapat kaos och stora förseningar i de privata förhandlingarna. Över 1100 privata hyresvärdar i Stockholm har medvetet låtit förhandlingarna stranda och gå till Hyresnämndens medlare med retroaktiva hyreshöjningar som resultat.

Hyresgästföreningen Södermalm har under 2024 försökt erbjuda verksamheter för att ändå göra hyresbode attraktivt. Året har varit händelserikt och engagerande. Vi har fortsatt vårt arbete för hyresgästernas rättigheter genom påverkansarbete, hyresförhandlingar, samverkan, informations- och diskussionsmöten. Ett av årets stora fokusområden har varit bostadspolitiskt engagemang, där vi tillsammans med andra föreningar i Stockholm har manifesterat och arbetat för rimliga hyror och ett ökat boinflytande. Våra lokala hyresgästföreningar och husombud har varit aktiva i sina områden, och vi ser en positiv utveckling i medlemsantal och engagemang.

Under året har vi också tagit viktiga steg i vårt digitaliseringsarbete. Hyrespresen har lanserats i digitalt format, vilket gör att vi kan nå ut till fler på ett mer tillgängligt och kostnadseffektivt sätt. Dessutom har vi inlett ett utvecklingsarbete för att stärka och bredda föreningens verksamhet samt styrelsens arbete. Genom utbildningar, strategisk planering och bättre stöd skapar vi förutsättningar för ett mer effektivt och inkluderande arbete framöver. En annan viktig satsning har varit uppbyggnaden av HGFS, en plattform som ger lokala hyresgästföreningar möjlighet att enkelt skapa egna hemsidor och stärka sin digitala närvaro.

Positivt att rapportera från 2024 är sammanfattningsvis

- Våra 47 lokala hyresgästföreningar fortsätter sin ambitiösa verksamhet med såväl sociala aktiviteter som samråd med hyresvärdar.
- Föreningsstyrelsen har utsett kontaktperson för alla lokala hyresgästföreningar och husombud. Dessa har deltagit i årsmöten och andra möten och är kontaktväg till styrelsen.
- Hyrespresen kommer ut med flera fullmatade nummer om året redigerade och skrivna av en hängiven redaktion ända sedan 1978 och är mycket uppskattad av våra medlemmar.
- Tre nyhetsbrev till alla ca 350 förtroendevalda från styrelsen.
- Anordnande tillsammans med innerstadsföreningar av en mycket välbesökt kväll Tala Om Din Bostad, med information om bostadspolitik och privatförhandlingar, hyresjuridisk rådgivning med mera.
- Samarbete med andra hyresgästföreningar i Stockholm, inte minst i innerstaden och i Husby, om aktuella hyresgästfrågor.
- Manifestation på Mynttorget tillsammans med de andra hyresgästföreningarna i Stockholms stad varje tisdag sedan hösten 2024 för att påminna inte minst riksdagsmännen om hyresfrågornas vikt och hyresgästernas utsatthet,
- Anordnade av och deltagande i manifestationer och demonstrationer som utför de tre stora allmännyttebolagen om hyresförhandlingarna, och utanför Stadshuset vid höstens budgetfullmäktige om 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 haft 11 protokollförda möten. Två heldagskonferenser har hållits, 11/6 och 15/10. Dessa har bland annat innehållit utbildningsinslag, utvärdering av styrelsens arbete, verksamhetsplanering och budgetarbete.

Styrelsesammansättning

Yngve Sundblad, ordförande
Per Askeback, vice ordförande
Bo Karlsson, kassör, digital samordnare
Veronica Araya, bildningsansvarig
Eva Fee, bostadspolitiskt ansvarig
Susanne Pluhacek
Tomas Lindvall, digital samordnare
Eva Husén
Kersti Gudheimsson
Marie Widerberg, rekryteringsansvarig
Helena Gillinger, engagemangsansvarig
Sessan Friberg
Agneta Liljesköld
Annsofie Ländin, ersättare
Lars Wiman, ersättare
Kajsa Alman, ersättare, sekreterare
Pernilla Åström, t o m 2024-04-09
Ellinor Nordström, t o m 2024-04-11



Arbetsutskott

Arbetsutskottet, som har bestått av sju personer, har haft möten fyra dagar före styrelsemötet för att bereda ärenden. Utskottet har haft 11 möten under året.

Arbetsgrupper

Styrelsen har inrättat fem arbetsgrupper utifrån olika ansvarsområden. Med arbetsgrupper har arbetet kunnat bedrivas mer flexibel och effektivt mellan och inför styrelsemötena. Arbetsgrupperna är:

- Bostadspolitisk grupp
- Förhandlings- och upprustningsgrupp
- Kommunikationsgrupp
- Lokalgrupp
- Verksamhetsgrupp

Kontaktpersoner för lokala hyresgästföreningar och husombud

År 2022 införde dåvarande styrelse kontaktpersoner för alla lokala hyresgästföreningar. Då det var många nya som valdes in i styrelsen på årsmötet i mars 2024 beslutades att göra ett uppehåll med kontaktpersoner.

I december beslutade styrelsen att återuppta systemet med kontaktpersoner och fördelade de lokala hyresgästföreningarna mellan sig. Då föreningen har många husombud inrättades även kontaktpersoner för dem. Rollen som kontaktperson för husombud ska formuleras och utvecklas under 2025.

Revisorer

Vid årsmötet 2024 valdes Marja-Leena Sulkala (sammankallande) och Tânia Almeida till revisorer för två år och Stefan Ahlqvist valdes till revisor för ett år. Regionens revisorer valdes till ersättare. Förutom att revidera Hyresgästföreningen Södermalms verksamhet och ekonomi, reviderar föreningens revisorer även merparten av de lokala hyresgästföreningarna.

Valberedning

Årsmötet valde Mari-Ann Nilsson (sammankallande), Jan Ejme, Eva Rutensköld, Kristina Nygren och Hikmet Hussain till valberedning. Eva Rutensköld avgick från valberedningen i oktober.

Förhandlingsråd har blivit förvaltningsråd

I april tog regionfullmäktige beslut om nya förhandlingsrutinerna. Då bytte förhandlingsrådet både namn och fick viss förändring av uppdraget. Det nya namnet är förvaltningsråd. Södermalmsföreningens årsmöte beslutade att minska storleken på rådet till 12 ledamöter och 6 ersättare.

Följande ledamöter har ingått i förvaltningsrådet under 2024: Agneta Liljesköld, Ulf Månsson, Nils Hane, Boel Nilsson, Marco Adrin, Baris Tok, Anders Ullholm, Eva Husén, Annsofie Ländin, Sessan Friberg, Johannes Hacker och Mathilda Gustafsson. Inga ersättare valdes.

Vid sitt möte den 19 augusti beslutade styrelsen att välja Lars-Ivar Juntti, Sven-Olof Karlsson och Bobby Saverum till ersättare.

Förvaltningsrådet valde Marco Adrin till ordförande och Annsofie Ländin till vice ordförande. Tillsammans med förhandlare från regionkontoret har de utgjort arbetsutskott för rådet.

Regionfullmäktige

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

Ordinarie ledamöter: Yngve Sundblad, Hikmet Hussain, Annsofie Ländin, Annica Jacobsson, Susanne Granat, Eva Fee, Susanne Pluhacek, Inga-Britt Johansson, Agneta Liljesköld, Kersti Gudheimsson, Lena Berg och Kristina Langmar till fullmäktigeledamöter för ett år.

Ersättare: Eva Husén, Bo Karlsson, Annabelle Jönsson, Baris Tok, Jan Ejme och Claes Sjöberg.



Regionstyrelsen

År 2023 valdes Jaana Andersson och Per Askebäck för två år till ledamöter i Hyresgästföreningen region Stockholms styrelse. Karolina Berntsson valdes till ledamot för två år vid fullmäktigemötet 2024. Karolina avgick från uppdraget i november då hon flyttade från regionen.

Förbundsstyrelsen

Karolina Berntsson valdes in i förbundsstyrelsen för två år vid förbundsstämman i juni 2023.

Övrig representation

Eva Fee och Helena Gillinger har ingått i den gemensamma bostadspolitiska gruppen för Hyresgästföreningarna i Stockholms stad. Eva Fee har varit redaktör för tidningen Hyrespressen och Helena Gillinger har ingått i redaktionen. Veronica Araya har ingått i regionens grupp för bildningsledare. Marie Widerberg har ingått i regionens medlemsutvecklingsnätverk.

Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm

Följande ledamöter från Södermalm satt under 2024 i Hyres- och Arrendenämnden: Aija Sadurskis, Anders Loosme, Hikmet Hussain, Jan Ejme, Jan Strömdahl, Per Askebäck och Staffan Wahlström och del av året Yngve Sundblad.

Föreningslokal

Södermalmsföreningen hyr en lokal på Krukmakargatan 6 av Brf Ockupanten. Lokalen har varit öppen för möten och service till lokala hyresgästföreningar, förhandlingsdelegationer och för personliga besök onsdagskvällar kl. 18.00-19.00. Här har också bedrivits studiecirkelverksamhet. Under året har även lokalen vid några tillfällen hyrts ut till klimatrörelsen.

Medlemsutveckling

Medlemmar och förtroendevalda

Antal medlemmar i Hyresgästföreningen Södermalm var 13 653 den 31 december 2024. Det är en nettoökning med 211 medlemmar. Antal förtroendevalda var vid årsskiftet 363 inklusive 39 husombud. Det är en ökning med 18 förtroendevalda, varav tio av dessa är husombud.

Lokala hyresgästföreningar

Vid årsskiftet fanns 47 lokala hyresgästföreningar på Södermalm. Under 2024 återstartades en lokal hyresgästförening efter ett års uppehåll och en helt ny bildades. Av de lokala hyresgästföreningarna har 35 allmännyttig och 12 privat hyresvärd.



Den 12 juni samlades medlemmar på innergården och beslutade att starta LH Hagen.

Rapporter

Årsmöte 2024

Årsmötet hölls tisdagen den 19 mars i Kristinehovs Malmgård. 94 personer närvarade. Mötet behandlade verksamhetsåret 2023 och gav styrelsen fick ansvarsfrihet. Val gjordes av ny föreningsstyrelse, revisorer, fullmäktigedamöter, ledamöter och ersättare till förhandlingsdelegationer, förhandlingsråd, husombud och valberedning.

Årsmötet antog uttalandena "Bygg bort krisen – bygg bostäder!" och "Stoppa hyreshöjningarna!". Riksdagsledamot Markus Kallifatides (S) var inbjuden att tala om hur EU:s bostadspolitik påverkar Sverige.



Rospris

Föreningens Rospris tilldelades hyresgästernas samrådsgrupp inför Familjebostäders renovering i kvarteret Draget som bland annat tog fram en egen utredning om de antika värdena i det blåmärkta kvarteret från 1924.

Rispris

Rispriset tilldelades Familjebostäder AB och dess styrelse för undermåligt hyresgästsamråd vid uppbyggnaden av kvarteret Draget där de bland annat drog över hundra hyresgäster till Hyresnämnden.

LH-pris

2024 tilldelades LH Blecktornet/Draget pris för sin kamp för hyresgästernas intressen för varsam renovering trots hyresvärden Familjebostäders bristande vilja till samråd och samarbete.

Priset inrättades 2023 för att uppmärksamma goda insatser, inspirera till fortsatt arbete och sprida goda exempel till andra 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 2024 uppmärksammades 23 förtroendevalda. Av dessa fick 14 silvernål och 9 bronsnål.

Valberedningen

Valberedning inför föreningens årsmöte i mars 2024 bestod av Anders Ullholm, Charlotta Hult, Jan Ejme och Jaana Andersson, med Jaana som sammankallande. Jan avgick ur valberedningen i februari då han kandiderade till föreningsordförande.

För få kunskap om hur styrelsearbetet fungerat under året fick styrelsen svara på en enkät. Den följdes upp med enskilda samtal om kompetenser som bör finnas i styrelsen och utvecklingsbehov. Det tydliga beskedet var att förnyelsearbetet behövde fortsätta.

Liksom tidigare år hade valberedningen ett brett nomineringsförfarande där man aktivt uppmunttrade medlemmar och lokala hyresgästföreningar att föreslå sig själva och andra till uppdrag. Valberedningen fick in nomineringar på 84 personer som tillsammans var nominerade till 142 uppdrag.

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.

Regionfullmäktige

Lördagen den 27 april samlades Hyresgästföreningen region Stockholms för fullmäktigemöte. Av de 150 ledamöterna var 12 från Södermalm.

Föreningens delegation träffades den 23 april för gemensamt gå igenom handlingar och förslag inför fullmäktige.

Verksamhetsberättelse, ekonomisk berättelse och revisorernas berättelse godkändes. En ny regionstyrelse valdes. Motioner debatterades. Fullmäktige antog också ett uttalande om hotellifiering.

Motioner från Södermalm som lämnats in enskilt och tillsammans med andra föreningar:

- Behov av strategi och planering inför valet 2026
Regionfullmäktige beslutade att bifalla att-sats 1 och att anse att-sats 2 besvarad.
- Standardsänkningar i samband med renovering måste beaktas vid hyresförhandlingar
Regionfullmäktige beslutade att anse att-satserna 1,2, 4 och 5 besvarade och att avslå att-sats 3.
- Utvärdera trepartsöverenskommelsen och överväg uppsägning eller omförhandling
Regionfullmäktige beslutade att anse motionen besvarad.
- Beslut om budget och verksamhetsplan måste förankras och beslutas i ordnade former
Regionfullmäktige beslutade att avslå motionen.

Remisser

Södermalmsföreningen har lämnat yttrande om

- Intern remiss från Hyresgästföreningen region Stockholm angående nya förhandlingsrutiner, där vi välkomnar förhandlingsdelegationerna dom i allmännyttan med större privata fastighetsägare
- Förslag till ny regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2060. Ett samlat yttrande lämnades för Hyresgästföreningen region Stockholm. Föreningsstyrelsen tog bland annat upp miljö- och klimatfrågor i det svar som lämnades in till det gemensamma yttrandet från regionen.
- Detaljplan för del av fastigheterna Södermalm 4:1 och 1:1, i parken Bergsgruvan. Föreningsstyrelsen har avstyrkt förslaget att uppföra högt flerbostadshus. Ursprungsförslaget var cykelgarage för pendlare och grönområde försämrats.
- Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 8:57 område vid Färgarplan. Planförslaget syftar till att möjliggöra tre fristående bostadsrättshus i fem våningar med en indragen sjätte våning, samt lokaler i bottenvåningen. Föreningsstyrelsen har avstyrkt förslaget och i stället förordat utveckling av området enligt medborgarförslag och remissvar från lokala hyresgästföreningar och arbetsgrupp med hänsyn till det stora antal nya lägenheter som byggs i området.
- Detaljplan Sommaren 10, Södermalm (Hovings malmgård). Föreningsstyrelsen avstyrker planerna att bygga bort parken vid Hovings malmgård och att förvanska fastigheten som tillsammans är utsedda till kulturresevat av Stockholms stad. Förslaget behöver arbetas om helt med beaktande av våra och andra synpunkter från Katarina Hembygdsförening, Arbetsgruppen för Hovings Malmgård och Skönhetsrådet.



Samarbeten

Föreningsstyrelsen samarbetar kring bostadspolitik och aktiviteter med såväl innerstadsföreningarna som de andra hyresgästföreningarna inom Stockholms stad. Visst samarbete sker också med Klimatrörelsen.

Ansiktslyft för förelninglokalen

Ett arbete med att putsa upp lokalen har påbörjats. Syftet är att göra lokalen mer tillgänglig och trivsam för att göra den mer användbar som möteslokal och för att möjliggöra uthyrning.

Under året har en del utrensning gjorts och en hel del av Södermalmsföreningens dokument har skickats för arkivering i Hyresgästföreningens regionala arkiv. Städning av lokalen en gång per månad har ordnats och fönsterputs 1-2 gånger per år. Utöver detta har styrelsen tillsatt en lokalgrupp inom sig som har i uppdrag att ta ansvar för lokalen och frågor som rör denna.

Bostadspolitiskt påverkansarbete

Föreningens bostadspolitiska grupp har i huvudsak ägnat sig åt att delta i och sprida information om gemensamma aktiviteter som ordnats av de tio Stockholmsföreningarnas bostadspolitiska grupp Bopol, där föreningen är representerad.

Under våren har det från gruppen skickats brev till företrädare för alla partier i Stockholms stad angående ägardirektivet till Allmännyttan med uppmaning att fullfölja de löften som fanns i stadens budget. Inbjudningar har gått ut till de politiska partierna om träffar, vilket ledde till en träff med Socialdemokraterna i december.

Inför EU-valet den 9 juni hade företrädare från Södermalm och Syd-Ost föreningsstyrelser en debattartikel i Dagens Arena om EU:s bostadspolitik. Föreningen tog föreningen fram flygbladet "Rösta före en rättvis bostadspolitik i EU-valet" som delades ut i anslutning till olika aktiviteter som bland annat Klimatrörelsen och Naturskyddsföreningen hade den 22 maj, 25 juni, 1 juni och 8 juni.

Inför medlemsveckan i oktober tog föreningen fram egna flygbladet "Nu är det nog!" som protesterade mot fastighetsägarnas krav på 15 % hyreshöjningar. Flygbladsutdelningar och portaffischeringar organiserades för att sprida budskapet och uppmana till att skriva på regionens namnsamling.

Med start den 29 oktober har, på initiativ av föreningen Brännkyrka/Hägersten, skett gemensamma manifestationer med banderoller och flygblad på Mynttorget åtta tisdagar i sträck. Dessa fortsätter.

Under hösten har det arbetats fram ett tillägg till det bostadspolitiska programmet för Stockholm under medverkan av Södermalmsföreningen.

Inför budgetdebatten i november höll Bopol en traditionsenlig uppvaktning för politiker vid stadshuset med deltagande av medlemmar från Södermalm.

Bostadspolitiska frågor har behandlats på alla styrelsemöten.



Cirka en gång i månaden har det funnits tillfälle till bostadspolitiska diskussioner i samband med att expeditionen har varit öppen på onsdagar. Mellan två och tio personer har deltagit.

Hyrespressen

Tidningen görs av och till medlemmar på Södermalm, Kungsholmen och Norrmalm. Redaktören är från Södermalm. Nummer 1 kom ut före årsmötena i mars, nummer 2-3 i juni och nr 4 i november.

Under hösten har ett intensivt arbete ägt rum av redaktionen och Södermalms kommunikationsgrupp för att göra Hyrespressen digital. En ny digital plattform har byggts Hyrespressen.se. I nr 4 2024 presenterades den nya plattformen, liksom vid Tala om din bostad och vid Glöggminglet. Medlemmarna har nu valet att läsa tidningen digitalt, men kan också välja att få papperstidningen i brevlådan. Fr.o.m. nr 1 2025 kommer mejl att skickas ut till medlemmarna när tidningen finns att läsa på nätet.

Kommunikation

Hemsidan

www.sodermalmsforeningen.se är adressen till föreningens hemsida. Hemsidan uppdateras löpande med aktuell information och är den kanal som når ut till flest läsare. Det är också föreningens officiella informationskanal.

Bokning föreningslokal

Ett webbaserat bokningssystem driftsattes 2024 och är i full drift. Lediga tider finns att se på vår hemsida <https://sodermalmsforeningen.se/kalendarium/>. Bokning sker genom kontakt på telefon 079-339 75 29 eller via mejl kontakt@sodermalmsforeningen.se

Hyrespressen

Ett stort och mycket tidskrävande projekt startade under hösten 2024. Bakgrunden till beslutet är de ökade kostnaderna som uppkommit vid att distribuera en tryckt version av Hyrespressen. En digital version arbetades fram och gick live under senhösten 2024.

Nu erbjuds en tryckt version av Hyrespressen endast till de som anmält att de inte vill använda den digitala lösningen. I skrivandets stund har knappt 300 medlemmar, av föreningens drygt 13 000 medlemmar, framfört önskemål om att få en tryckt tidning, vilket de självklart skall få även i fortsättningen.



HGFS

I slutet av året sjösattes projektet HGFS – **HyresGästFöreningenSödermalm**. Det skapades en hemsida med namnet hgfs.se där tanken är att Lokala Hyresgästföreningar, LH, skall erbjudas ett kostnadsfritt webbhotell.

Ett LH är idag ansluten och fungerar som referens och testanläggning. Plattformen bygger på WordPress och är standardiserad så att det blir så smidigt som möjligt att sätt upp en första hemsida. Med den här lösningen vänder vi oss till samtliga våra LH:s men kanske i första hand till de som har ett begränsat ekonomiskt utrymme. Den här tjänsten är kostnadsfri för LH på Södermalm. Endast egen arbetsinsats tillkommer. Uppstartshjälp och en grundläggande utbildning ingår vid igångsättande. Det är tänkt att LH själva skall hantera hemsidan.

Innergården

Hyresgästföreningens nya plattform, Innergården, lanserades i skymundan i början av sommaren. Det är tänkt att vara ett Intranät för förtroendevalda. Styrelsen anser att det saknas en hel del grundläggande funktioner och det innebär att vi än så länge har valt inte ansluta oss till den nya plattformen. Vi är av den uppfattningen att det genererar för mycket jobb i förhållande till vad vi får ut av det hela.

Verksamhet

Utbildningar och konferenser

Kommunikationsutbildningar

Under året har styrelsens kommunikationsgrupp satt i gång två utbildningar:

- Utbildning för de redaktionella personer som skall underhålla och arbeta med den digitala versionen av Hyrespressen
- Utbildning av en LH till det nya konceptet HGFS-webbhotell

Kick-off och studiecirkel

Under våren 2024 genomförde styrelsens verksamhetsgrupp en lyckad kick-off med temat *Motivera ideella*, där bjöd vi in Aron Schoug för att hålla en workshop för våra lokala hyresgästföreningar och husombud. Syftet var att stärka dem i sitt arbete och få fler av deras medlemmar att engagera sig i Hyresgästföreningens arbete på lokal nivå. Workshoppen gav både dem och oss värdefulla verktyg och insikter för att stärka vårt engagemang med våra föreningar och husombud.



Som uppföljning på kick-offen genomförde vi cirkeln *Motivera ideella* för LHs och husombud. Under cirkeln diskuterade vi idéer och metoder kring hur de kunde få fler medlemmar att engagera sig i sina lokala föreningar, antingen i styrelsen eller i arbetsgrupper. Vi reflekterade även om hur husombuden skulle kunna få ihop tillräckligt många medlemmar för att bilda en lokalförening samt hur vi som förtroendevalda kan bibehålla och utveckla vårt eget engagemang och motivationen för ideellt arbete.

Styrelsekonferenser

Verksamhetsgruppen har planerat och genomfört två konferenser för föreningsstyrelsen. Den första konferensen, som ägde rum i april, fokuserade på att lära känna varandra, stärka samarbetet och ta fram metoder för ett effektivt arbete under året.

Den andra konferensen, som hölls under hösten, hade som syfte att följa upp och utvärdera de arbetsmetoder som hade införts tidigare under året. Vi diskuterade om det fanns några områden som behövde justeras för att förbättra samarbetet och arbetsflödet. En viktig punkt som vi enades om var att ta fram ett informationspaket och mentorskap för nya styrelseledamöter, för att underlätta deras inträde och ge dem det stöd de behöver för att kunna bidra fullt ut i styrelsearbetet.

GLU-utbildning

Två personer från verksamhetsgruppen utsågs av styrelsen för Södermalm att delta i Hyresgästföreningen Region Stockholms ledarutvecklingsprogram (GLU), som utvecklats av regionens bildningsledare på uppdrag av regionstyrelsen.

Utbildningen är tänkt att stärka ledarskapet inom regionen och skapa en gemensam grund för utveckling genom dialog och samarbete. Målen med utbildningen är att främja ett gemensamt ledarskap, öka förståelsen för de olika aktörernas roller och uppdrag i Hyresgästföreningen, samt utveckla tillit och samarbete mellan föreningsstyrelser, regionstyrelse och de anställda på regionkontoret. Tanken är att utbildningen även ska skapa forum för kunskapsutbyte och samarbetsmöjligheter, samt stödja utvecklingen av arbetet i regionens föreningsstyrelser och regionstyrelsen.

Förutom att delta i utbildningstillfällena kommer de utsedda personerna också vara med att leda styrelsens utvecklingsarbete och första steget i detta arbete var styrelsekonferensen under hösten.

Möten och aktiviteter

LH-årsmöten

Styrelsen deltog på 15 LH-årsmöten som mötesordförande eller inbjuden gästtalare.



Medlemsveckor

Varje år är det två nationella medlemsveckor inom Hyresgästföreningen, en på våren och en på hösten. Vårens vecka gick av stapeln den 20-26 maj. Temat var boinflytande. Många LH på Södermalm hade aktiviteter i bostadsområdet under veckan eller i anslutning till den.

LH Piskan öppnade upp sin gård och bjöd in alla lokala hyresgästföreningar i innerstan att besöka dem söndagen den 26 maj. De bjöd på grill och fika, musikunderhållning, berättelsen om hur kvarteret räddades kvar och hur boinflytande gör skillnad. Föreningsstyrelsen gav ett bidrag till fikainköpen.

Höstens vecka var den 7-13 oktober. Temat var hyresförhandlingar. Styrelsen tog fram och tryckte upp flygblad och affischer mot kraven på 15 % hyreshöjning. Lokala hyresgästföreningar

och förtroendevalda portaffischerade och delade flygblad i brevlådor. Medlemmar fick brev med uppmaning att protestera och skriva på namninsamlingen.



På internationella hyresgästdagen den 7 oktober delades flygblad ut på morgonen till pendlare vid Södra station och t-banestationerna Gamla stan, Medborgarplatsen, Skanstull, Hornstull och Mariatorget.

Möten med lokala hyresgästföreningar

Inom Södermalmsföreningen finns 47 lokala hyresgästföreningar och alla bjöds under hösten in till digitala informations- och diskussionsmöten.

Vid första mötet den 19 september deltog 8 LH och ämnen för mötet var aktuell information från Hyresgästföreningen samt föreningsstyrelsen, hyresförhandlingar samt allmänna frågor från enskilda lokala hyresgästföreningar.

Vid det andra mötet den 19 november deltog 18 LH och ämnet för möten var information om de ekonomiska bidrag som de lokala hyresgästföreningarna kan ansöka om.

Möte med husombud

Den 22 och 24 oktober ordnades möten för husombuden, ett digitalt och ett fysiskt. Vid mötena gavs deltagarna möjlighet att prata om egna frågor, sin roll och träffa styrelserepresentanter. Det resulterade i att styrelsen beslutade att även utse kontaktpersoner för husombud.

Glöggmingel

Den 4 december bjöd styrelsen in till glöggmingel i föreningslokalen på Krukmakargatan. Det var stor uppslutning från lokala styrelser, husombud, revisorer, valberedning med flera.

Hyrespressen.se lanserades och besökarna fick möjlighet att utforska och ställa frågor om den digitala tidningen.

En trevlig och givande kväll med många personliga möten mellan medlemmar och förtroendevalda på Södermalm.



Informations möte mot hotellifiering och start av nätverk

Den 7 november arrangerade styrelsen ett digitalt informationsmöte om vad hotellifiering innebär och vad man kan göra som hyresgäst. Inbjudna var medlemmar boende hos utvalda hyresvärdar. Inför mötet ställdes frågan om det fanns intresse för att starta nätverk. Svaren visade på ett kraftfullt ja.

Den 10 december bjöds de som svarat att de kan tänka sig att ta en aktiv roll i nätverket in till ett uppstartsmöte. En mindre grupp fick i uppdrag att jobba vidare med formerna för nätverket.

Tala om Din Bostad

Traditionen från tidigare att hyresgästföreningarna i Stockholms innerstad ordnar en informationskväll för sina medlemmar under rubriken "Tala om in Bostad" återupptogs av Norrmalms- och Södermalmsföreningarna den 28 november 2024 i Maria-Magdalena församlingssal.

Ett drygt hundratal medlemmar fick vara med om en kväll med föredrag, diskussioner, möjlighet till juridisk hjälp och fika.



Clara Lindblom, bostads- och fastighetsborgarråd

Bostadsborgarrådet Clara Lindblom berättade om och diskuterade vad stadshusmajoriteten åstadkommit i halvtid av sin mandatperiod. Temat var bland annat varsam renovering, som slagit igenom i allmännyttan, ökat bostadsbyggande och minskad segregation.

Ansvariga för privata förhandlingar på regionkontoret beskrev och diskuterade läget med strandning och kommande medling av skiljeman. Den pågående digitaliseringen av Hyrespressen beskrevs och diskuterades.

Juristerna från regionen fick ta emot ett stort antal besök av hyresgäster som ville ha råd om sitt boende.

Styrelsen anser att erfarenheten liksom tidigare var så positiv att "Tala om Din Bostad" bör vara årligen återkommande och att vi ska försöka få med Kungsholmen och Östermalm som arrangörer, varifrån flera medlemmar hade hittat till arrangemanget.

Förhandlingar och renoveringar

Styrelsen har under 2024 nära följt och ordnat hyresgästmöten kring hyresförhandlingar med privata Fastighetsägarföreningen i Stockholm och med Allmännyttan. Styrelsemedlemmar har också deltagit i samrådsmöten mellan hyresgäster och Allmännyttan kring renovering, speciellt i kvarteren Draget, Linjalen, Vattenpasset och Tofflan.

Reviderade förhandlingsrutiner

Regionfullmäktige beslutade förra året om reviderade förhandlingsrutiner. Utifrån dem har regionstyrelsen fastställt tillämpning av dessa. De har också beslutat att inrätta föreningsövergripande bodelagsdelegationer för Heimstaden och Victoriahem.

För Södermalmsföreningens innebär det att från 2025 försvinner förhandlingsdelegationen för Arbetsbostadsfonden, samtidigt ska val av ledamöter och ersättare göras till Heimstaden enligt regional fördelning.

Hyresförhandlingar med privata fastighetsägare

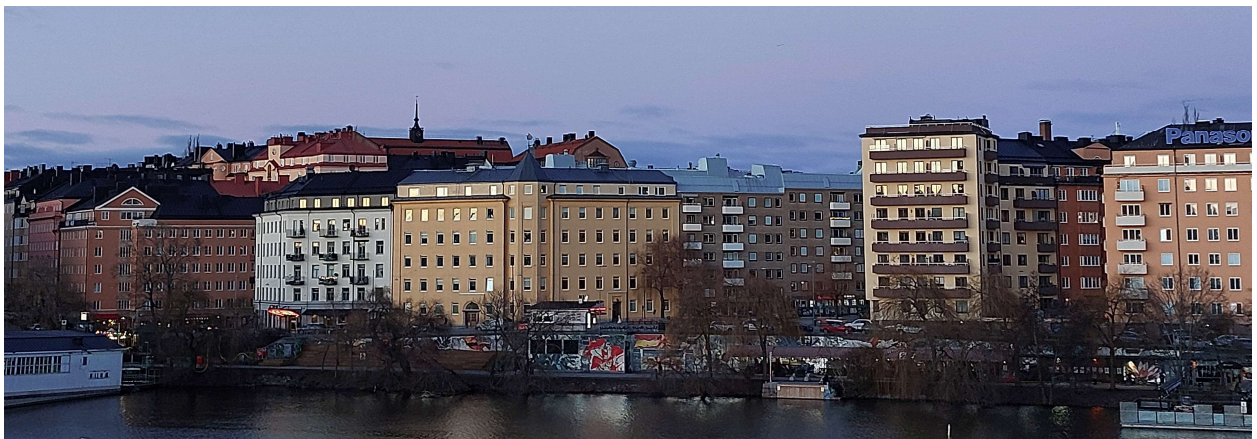
Södermalmsföreningen har fem representanter i privata förhandlingsdelegationen som förhandlar med Stockholms Fastighetsägarförening om ramavtal för årliga hyrorna i staden. Dessa har under året haft möten med de 12 medlemmarna och 5 ersättarna i förvaltningsrådet för hyresgäster på Södermalm med privata fastighetsägare. Därutöver har söderföreningen inbjudit medlemmar i privaten till ett par möten om förhandlingarna.

Fastighetsägarföreningen strandade förhandlingarna om 2024 års hyror efter tre månader, den 15 december 2023, utan att ha försökt komma överens. De hoppades att det nya systemet med skiljeman, tillsatt av Hyresnämnden, skulle gynna dem. Resultatet kom först i mars 2024 och blev en höjning med 5,8 % från 1 april 2024 för de 14500 fastigheter som omfattas.

Fastighetsägarnas utgångsbud för 2024 var 12 %. Resultatet är ändå den största hyreshöjningen på många år. 1-2 % var typiskt fram till 2022.

I förhandlingarna om 2025 års hyror var fastighetsägarna tidigt ute, i juli 2024, med ett ännu högre utgångsbud, 15,4 %. Samma förfarande upprepades med strandning och skiljeman från början av december. Resultatet kom först 31 januari 2025 och blev 5,3 % från 1 januari, retroaktivitet trots att processen började så tidigt.

Vi försöker verka för att våra representanter ska få större inflytande över privata förhandlingarna och att Stora förhandlingsdelegationer, som i Allmännyttan, bildas för större privata fastighetsägare.



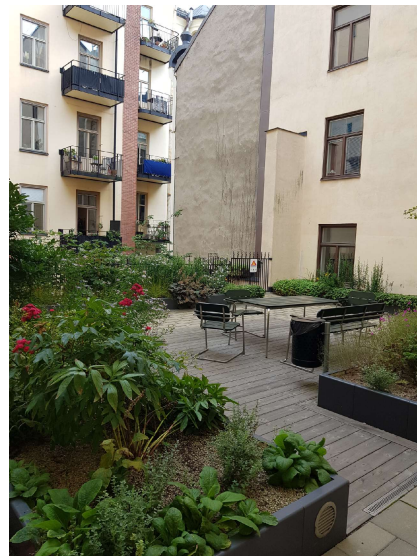
Hyresförhandlingar med kommunala bolagen (Allmännyttan)

Södermalmsföreningen är väl representerad i stora förhandlingsdelegationerna mot Familjebostäder, Micasa, Stadsholmen, Stockholmshem och Svenska Bostäder.

Styrelsen har under 2024 ordnat ett par information- och diskussionsmöten om förhandlingarna med allmännyttan.

Hyreshöjningarna i Svenska Bostäder förhandlades i februari 2024 fram till 4,99 % för 2024 och 4,69 % för 2025. Familjebostäder och Stockholmshem strandade för 2024, med 5,3 % från medlaren i Hyresmarknadskommittén.

För 2025 kopierade de Svenska Bostäders 4,69 % och lade till 3,5 % för 2026. Stadsholmen och Micasa har i princip följt de större bolagen. Förhandlingarna inför 2026 är alltså i princip klara och hyresgästernas förhandlingsdelegationer ägnar sig åt andra tvistefrågor som renoveringar, underhållssystem och bredband.



Renoveringar

De allmännyttiga bolagen har visat att de menar allvar med övergång till mer varsamma renoveringar i stället för totalrenoveringar. Bra exempel på detta är Mariabergslyftet i Stadsholmen, som började med okända totalrenoveringar i 1700-talshus, men det senaste året hanterats mycket varsammare, bland annat i kvarteret Tofflan.

Även Svenska Bostäder har skärpt sig, till exempel i kvarteret Pyramiden, där tidigare totalrenoveringar ersatts med att man erbjuder två nivåer, dels att stammar och badrum när resten är i gott skick, dels renovering också av köken. Hyreshöjningarna efter renovering blir klart lägre i första alternativet men är fortfarande väl höga.

Stockholmshem har startat renoveringssamråd i de stora kvarteren Linjalen och Vattenpasset. Även där erbjuder man "varsam renovering" men hävdar att hyrorna ändå måste höjas rejält på grund av läget i innerstan. Där återstår en strid vid hyresförhandlingen.

Det är fortfarande problematiskt med Familjebostäder i kvarteret Draget, där ett hundratal hyresgäster 2024 stämde till Hyresnämnden när de inte ville acceptera onödigt omfattande renovering med fördubblade hyror. Bolaget fick åtgärderna godkända av Hyresnämnden. Hyresgästerna gick vidare till Hovrätten, som också godkände. Dock har Familjebostäder i kvarteret Väktaren vid Fridhemsplan gått med på mer varsam renovering trots liknande hovrättsdom, så detta bör gälla även Draget.

Renoveringsvågen bland privatvärdar har avtagit men ett flagrat exempel på överkörda hyresgäster som ville ha varsam renovering med lägre hyreshöjningar är Einar Mattsson AB i kvarteret Kvadraten.

Boinflytande

Södermalmsföreningen har via regionen boinflytandeavtal främst med de allmännyttiga bostadsbolagen. Det är i huvudsak de lokala hyresgästföreningarna och förhandlingsdelegationerna som arbetar med och bevakar boinflytandefrågor.

Förhandlingar har pågått med Familjebostäder under 2024 om att teckna upprustningsavtal, på samma sätt som vi redan har med Svenska Bostäder och Stockholms hem. Förhandlingarna är ännu inte klara.

Uppföljning av regionala mål

I Hyresgästföreningen region Stockholms verksamhetsplan för åren 2024-2025 finns nyckeltal specificerade för föreningarna i kommuner/stadsdelar att arbeta med för att nå de regionala målen. Nedan redovisas Södermalmföreningens uppfyllelse av dessa. För detaljerad redovisning se respektive avsnitt i verksamhetsberättelsen.

Mål: Vi stärker vårt bostadspolitiska arbete med särskilt fokus på frågan av bristen på hyresrätter.

- Varje förening genomför minst en påverkansaktivitet per år – **uppfyllt**

Mål: Vi kämpar för rimliga hyror och ett ökat boinflytande med särskilt fokus på att göra reell skillnad för så många hyresgäster som möjligt.

- Alla föreningar som har boinflytandeavtal arbetar aktivt med dessa – **uppfyllt**
- Alla föreningar genomför aktiviteter kring hyresförhandlingar – **uppfyllt**

Mål: Vi ökar antalet medlemmar och förtroendevalda med särskilt fokus på synlig, lokal närvaro.

- Minst en aktivitet per förening medlemsvecka – **uppfyllt**
- Ökat antal LH/förening/år – **uppfyllt**
- Ökat antal förtroendevalda och aktiva medlemmar/förening – **uppfyllt**



Styrelsekonferens i april.

Föreningsstyrelsen tränar på problemlösning och lagarbete för att bygga nedanstående legofigur tillsammans.



Södermalmsföreningens bokslut 2024

Budget	2024	Utfall	
Södermalmsförening 3404			
Medlemmar 13 046 medlemmar	652 300		50 kr/medlem
	652 300		
5012 - Lokalhyra kontor	221 000	222 387	
5014 - Övriga lokalhyror	6 000	12 620	
5020 - El för belysning	10 000	9 412	
5060 - Städning och renhållning	10 500	2 700	
5090 - Lokalkostnader	4 000	2 100	
5220 - Hyra/leasing av anläggningstillgångar	21 000	27 913	Ricoh
5410 - Förbrukningsinventarier	3 000	6 855	
5460 - Förbrukningsmaterial	2 500	1 056	
5860 - Möten och sammanträden	7 000	6 675	
5989 - Reklam och informationskostnader	230 000	244 081	HyressPressen
6110 - Kontorsmaterial	2 500	2 748	
6212 - Mobiltelefon	1 600	1 639	
6230 - Datakommunikation	5 300	5 595	
6250 - Porto och frakter	800	570	
6542 - Licenser	1 600	1 199	
6710 - Verksamhet lokala hyresgästföreningar	12 000	14 898	
6711 - Verksamhet förening	34 000	31 468	
6720 - Verksamhet region och övriga	13 000	700	
7110 - Arvoden	55 500	45 500	
7160 - Sociala avgifter, förtroendevalda	11 000	6 448	
	652 300	646 565	
Överskott		5 735	
Lokal intäkt		11 600	
Utgående balans till 2025		17 335	

Slutord

Under 2025 kommer vi att fortsätta vårt arbete för hyresgästernas villkor med särskild tonvikt på att stärka boinflytandet, utveckla kontakten med våra medlemmar och bevaka renoveringar och hyresförhandlingar. Vi ser också fram emot att vidareutveckla vårt digitala arbete och fortsätta stärka föreningen organisatoriskt, så att vi står ännu bättre rustade inför framtidens utmaningar.

Södermalm den 13 februari 2025



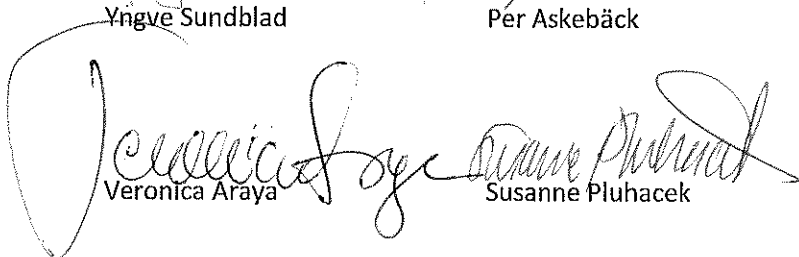
Yngve Sundblad



Per Askeback



Bo Karlsson



Veronica Araya



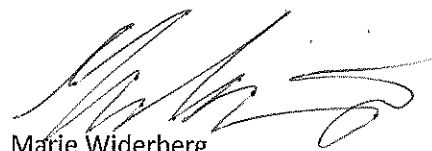
Susanne Pluhacek

Eva Husén



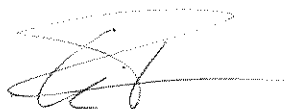
Tomas Lindvall

Kersti Gudheimsson



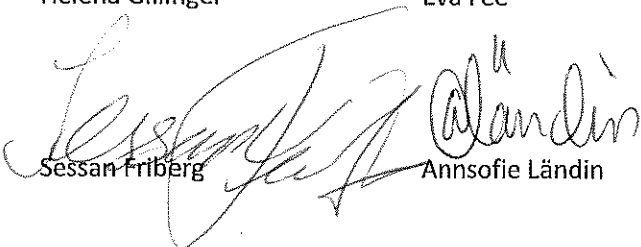
Marie Widerberg

Helena Gillinger



Eva Fee

Agneta Liljesköld

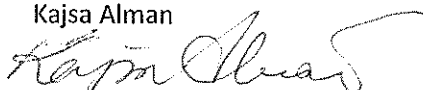


Sessan Friberg



Annsofie Ländin

Kajsa Alman



Lars Wiman



Hyresgästföreningen Södermalm
Krukmakargatan 6
SE-118 51 Stockholm

Hemsida: www.sodermalmsforeningen.se
Epost: kontakt@sodermalmsforeningen.se