

Verksamhetsberättelse

Hyresgästföreningen region Sydost 2021

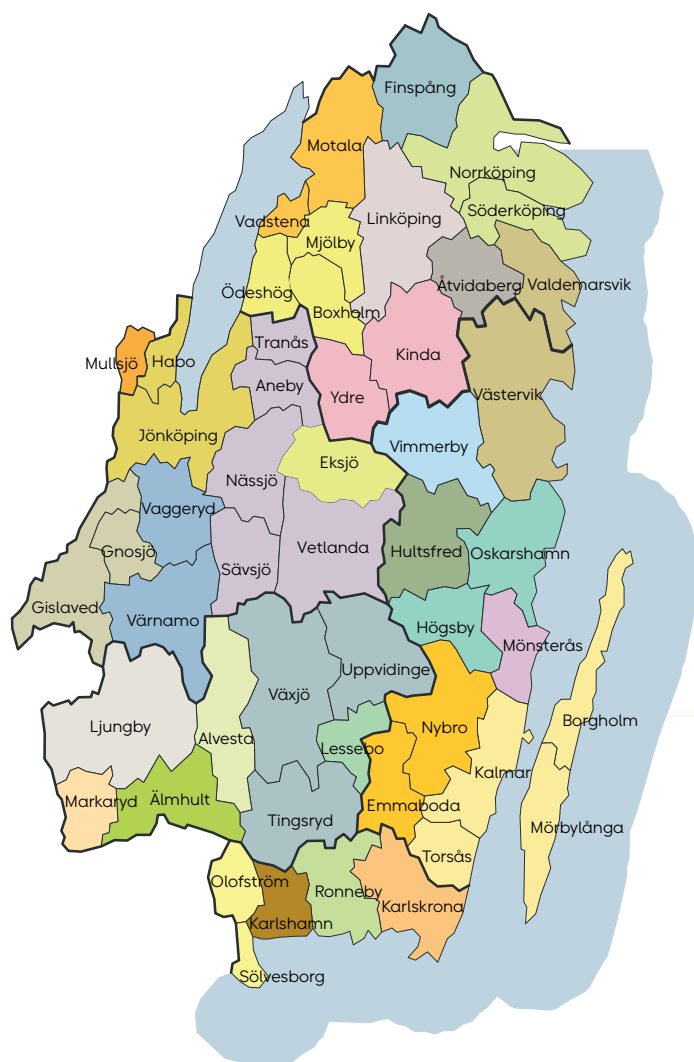


Innehåll

Det här är region Sydost.....	4
Våra mål.....	6
Regionstyrelsen	8
Folkrörelse & inflytande.....	12
Boendeenheten.....	14
Medlemsutveckling.....	18
Juridiska verksamheten	20
Förhandling.....	22
Utbildning.....	26
Bostadspolitik	28
Kommunikation.....	30
Personal	32
Ekonomi	34
Till minne av.....	36
Signering.....	38
Revisionsberättelse	39

Det här är region Sydost

- 65 972 medlemmar
- 722 förtroendevalda
- 132 aktiva medlemmar
- 205 intresserade medlemmar
- 24 föreningsstyrelser
- 271 förhandlingsdelegater
- 59 husombud
- 70 lokala hyresgästföreningar
- 31 arbetsgrupper



Siffrorna är per den 31/12 2021

Har Hyresgästföreningen blivit digital?!

För första gången i Hyresgästföreningens historia genomförde vi regionfullmäktige och årsmöten digitalt. Vi utbildade oss i våra digitala verktyg, vi hjälptes åt och vi lyckades, med bravur.

I takt med att vi blivit alltmer bekväma med att mötas digitalt så skulle jag vilja säga att avstånden till varandra har minskat i regionen. Ett fint exempel är att vi under året startat upp digitala föreningsdialoger. Här möter regionstyrelsen föreningarna i ett forum där vi kan informera och kommunicera med varandra ofta och enkelt. Responsen har varit bra och vi ser det naturligt att fortsätta med föreningsdialogerna digitalt, även framöver.

Andra fina exempel är det bostadspolitiska nätverket, introduktionsträffar med medlemmar som vill veta mer om engagemang samt kurser och boendemöten. Vi behövde inte ställa in allt utan vi kunde ställa om och körde digitalt.

Det går inte sticka under stolen med att 2021 ställde oss inför stora utmaningar. Främst har vi blivit påverkade av Covid-19 och restriktioner. Både förtroendevalda och anställda har fått ställa om sin verksamhet flera gånger.

I bakhuvudet har vi haft våra höga mål 51/22 och självklart har det varit frustrerande att inte kunna vara ute som normalt. Våra kontor och lokaler har öppnats och stängts om vartannat i takt med restriktionerna i samhället likaså har våra aktiviteter fått ställas in. Trots dessa utmaningar har vi visat oss snabba, vi har hittat andra vägar och tänkt nytt.

En kort period när läget var lite bättre

samlades vi för värvarveckan, vi hade höga förväntningar. Nu var det vår tur!

Vi nådde inte våra mål om fler medlemmar och förtroendevalda varken under veckan eller under året. Det är tungt att inte nå uppsatta mål men jag tror jag talar för alla när jag tycker att vi är en god bit på väg.

Vi har hittat nya vägar till medlemskap och engagemang, vilket måste göras om vi ska nå våra mål. Detta i kombination med

att utveckla våra tidigare metoder är jag säker på att vi kommer lyckas. Året har visat att vi kan och att vi måste fortsätta. Just nu pågår det

en dialog mellan förtroendevalda och anställda om hur vi fångar upp engagemang. Det ska vara enkelt att engagera sig och vi måste fånga upp hyresgäster och deras engagemang som de har idag.

Resan fortsätter!

“Vi hittar nya vägar för engagemang.”

Inger Borg, tf ordförande

Inger Borg



Våra mål

Nationella mål

Framtidsprogrammet, Agenda 2022 och 51/22

Framtidsprogrammet ska göra att vi betyder mer för fler. Vi ska bli bättre på att lyssna in och lyfta de frågor som är angelägna. Vi ska ta större plats i samhällsutvecklingen. Vi ska bli en mer närvarande, öppen och starkare folkrörelse. Rätten till en bostad är inte självklar idag och därför är vi viktigare än någonsin. Människor måste ha rätt till en bostad och råd att bo, men det räcker inte. Det ska även vara roligt att bo. Hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform för alla. Utifrån det togs Agenda 2022 fram och framtidsprogrammet konkretiserats ytterligare till två nationella mål. 51/22 ger oss ett tydligt, mätbart mål och ett fokus som organisationen gemensamt arbetar för.

51 % organisationsgrad till 2027

I en tid då både bostadsbrist och segregation ökar ifrågasätts vårt uppdrag och relevans. Allt oftare väcks krav på marknadsanpassade hyror. Det är bara om vi är många som vi är säkra på att vårt inflytande är stabilt och ökar. Därför måste vi organisera så många som möjligt. Ingen ska kalla oss särintresse, oavsett politiska beslut.

22 000 aktiva medlemmar och förtroendevalda till 2027

Med fler förtroendevalda och aktiva medlemmar får vi mer tyngd i vårt opinionsarbete. Vi ska finnas överallt och vara en självklar samtalspart när områden projekteras eller rustas upp. Vi ska vara närvarande i bostadsområden. Vi ska driva på för att alla ska ha en god bostad och ett tryggt hem.

Regionala mål

Utveckla och använda fler metoder för att rekrytera och behålla medlemmar

Det gör vi genom att skapa en kultur där både förtroendevalda och anställda tar ett större ansvar för att både ställa frågan om medlemskap och värna om befintliga medlemmar. Vi utvecklar hur vi marknadsför oss för att hitta intresse till medlemskap hos hyresgäster som inte är medlemmar ännu. Vi jobbar strategiskt med opinionsbildning och påverkansarbete som utgår från hyresgästernas ekonomiska förutsättningar. Vi stärker och utvecklar hyresgästernas inflytande till exempel genom boendeinflytande. Vi samverkar och utvecklar relationer med andra aktörer eller organisationer.

Vi utvecklar och använder fler metoder för att få fler aktiva medlemmar och förtroendevalda

Det gör vi genom att skapa en mer öppen och välkomnande kultur där både anställda och förtroendevalda kan bidra till en positiv folkrörelseutveckling. Vi utvecklar rutiner och metoder kring hur vi tar emot en intresserad medlem. Vi utvecklar mötesformer och stöttar nya och befintliga förtroendevalda i sina uppdrag genom till exempel utbildning.



Regionstyrelsen

Uppdrag	Namn	Övrigt
Regionstyrelse		
Regionordförande	Urban Gunnarsson	Avgick maj 2021
T f ordförande	Inger Borg	Fr o m maj 2021
Vice ordförande	Anna Johansson	
Ordinarie ledamöter	Susanne Filipsson	
	Barbro Svensson	
	Andreas Jansson	
	Peter Schälin	
	Victoria Torell	
	Jenny Karlström	
Styrelseelev	Marie Hellqvist	

Regionstyrelsen har under 2021 genomfört 12 protokollförda möten.

Valberedningen		
Ordförande	Ilse Bingström	
Ledamöter	Valdor Malmborg	
	Hans Jonsson	
	Urban Jönsson	
	Magnus Henriksson	

Valberedningskommittén		
Hyresgästföreningen Motala	Malin Persson	
Hyresgästföreningen Karlshamn	Ingvar Andersson	
Hyresgästföreningen Kinda/Ydre	Mikael Kronstrand	
Hyresgästföreningen Aneby-Nässjö	Max Ohlsson	
Hyresgästföreningen Mönsterås	Ulf Karlsson	

Revisorer		
Ordinarie (sammankallande)	Ulf Härstedt	
Ordinarie	Bo Sköldestig	
Ersättare	Kristina Selvin	
Ersättare	Göran Karlsson	
Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB	

Ledamöter till förbundsstämman:

Susanne Berg, Inger Borg, Susanne Filipsson, Marie Hellqvist, Anna Johansson, Hans Jonsson, Urban Jönsson, Pia Malmros, Kim Pedersen, Lena Petersén, Peter Schälin, Bo Sköldestig, Barbro Svensson, Stefan Uddebrant, Daniel Kornelius, Lena Daxberg, Nawar Abu Amer, Valdor Malmborg, Steen Rohde och Inna Björedal Schielder.

Föreningsdialoger

Efter varje regionstyrelsemöte har digitala dialoger mellan regionstyrelse och föreningsstyrelser genomförts. Det har varit bra, positiva och välrepresenterade möten. Syftet med dialogerna är ta upp föreningarnas frågor, aktuellt läge i regionen och delge varandra information.

Fullmäktige 2021

Fullmäktige genomfördes för första gången digitalt via Teams den 24 april 2021. Totalt närvarade 107 personer.

Inför årsmötet genomfördes förmöten för genomgång av handlingar samt test- och teknikmöten för genomgång av teknisk utrustning och instruktioner för genomförande.

Årsmötet inleddes med anförande av Erik Elmgren, förbundschef, som talade kring marknadshyror och det bostadspolitiska läget. Han talade också om organisationens väg mot våra gemensamma mål 2027 och vikten av att vi är en organisation med ökat samarbete och samverkan för att vi ska vara en stark folkrörelse och nå våra mål.

Eftersom årsmötet 2020 beslutades skjutas upp till 2021, behandlade årsmötet båda verksamhetsåren 2019 och 2020. I övrigt genomfördes aktuella val och motioner och förslag från regionstyrelsen behandlades.

Höstens planeringsprocess 22-23

Planering av verksamhet och budget inleddes med måldialog mellan regionstyrelse och föreningar i augusti. Genomgång av Hyresgästföreningens styrmodell, mål och inriktning. Därefter arbetade föreningarna med utvärdering av sin verksamhet. Under september planerade regionledningen fram regionala övergripande aktiviteter, som i slutet av september presenterades för föreningarna.

Föreningarna diskuterade hur vi tillsammans tar oss an mål och inriktning. De regi-

onala aktiviteterna fastställdes tillsammans med regionstyrelse, föreningsstyrelser och boendeutvecklare. Föreningarna planerade därefter sin verksamhet utifrån målen 51/22, regionens aktiviteter och stadgarna.

Förbundsstämma 2020

Förbundsstämman hölls 1–3 oktober på Fryshuset, Stockholm. Region Sydost deltog med 20 ordinarie ombud. En ny förbundsstyrelse valdes och stämman behandlade flera program och förslag, liksom en stor mängd motioner från medlemmar och föreningar. Stämman inleddes med seminarier och gästades av bostadsminister Märta Stenevi och representanter från jagvillhabostad.nu. Med tårta firades även framgången med fajten mot marknadshyror.

Förtjänsttecken

Förtjänsttecknet guldnålen delades ut till Annette Olausson, Nybro och Lotta Rossmersson, Nybro vid föreningens årsmöte i mars.

Summering valberedning

Valberedningen har genomfört en fysisk träff, i anslutning till fullmäktige 2021 för verksamhetsplanering. Efter det har valberedningen haft återkommande telefonmöten månadsvis. Gruppen har deltagit på en digital utbildning, anordnad av förbundet, och en valberedningsdialog, anordnad av regionen.

Under året har valberedningen intervjuat samtliga ledamöter i regionstyrelsen och revisorer samt deltagit på föreningsdialogerna för att få vetskap om arbetet inom regionen. Under februari och mars lägger valberedningen stor del av sin tid till att gå igenom nomineringar, genomför intervjuer och sammanställer ett förslag till fullmäktige i april.

Summering etik- och stadgegruppen

Gruppen har bestått av Dennis Larsson (ordförande) Mikaela Borkowski och Britt-Marie Jonsson. Britt-Marie Jonsson lämnade gruppen under året på grund av att flytt till annan region.

11 ärenden har handlagts med beslut och rekommendationer direkt från ESG. ESG har berett ett ärende för beslut på regionnivå.

Samtliga ärenden har för kännedom redovisats till regionstyrelsen. I ärenden där förtroendevalda inom regionstyrelsen varit inblandade, har kopia sänts till förbundsstyrelsen för kännedom. ESG beslut till

åtgärder har redovisats till alla som berörts av aktuellt ärende.

ESG har den 31 december 2021 en balans på två ärenden vilket är under utredning. På grund av den rådande pandemin har ärenden där fysiska möten med inblandade är nödvändiga inte kunnat genomföras, dessa möten kommer att genomföras så snart möjlighet finns.

ESG har under 2021 genomfört utbildning och spridit information angående stadgar och värdegrund vid ett tillfälle. Utbildning angående stadgar och värdegrund kommer att genomföras under 2022 då sådan efterfrågas. Fysisk möjlighet finns för genomförande.



Folkrörelse & inflytande

Hyresgästföreningens uppdrag är att utveckla ideellt engagemang och organisera hyresgäster i en ideell förening som kämpar för ett bättre boende till en rimlig kostnad. Alla insatser har under året haft sin utgångspunkt i 51/22. I dialog med medarbetare och förtroendevalda har vi fokuserat vi på att skapa verksamhet som lockar till engagemang. Genom uppsökande aktiviteter, lokala verksamheter, boendeinflytandearbete och projektarbete skapar vi arenor för möten med hyresgäster.

Genom enkäten "Din Vård" som genomfördes inför förhandlingarna 2021 konstaterade vi att vi hade över 2 000 medlemmar som kunde tänka sig engagera sig bostadspolitiskt, vid förhandling eller genom boendeinflytande.

Enkäten var anonym men gav oss en uppskattning av vilken potential som fanns bland våra medlemmar. Vår utmaning låg i att möta upp och organisera engagemanget.

Genom en riktad insats, ringde vi upp medlemmar via projektet "Goda Grannar" och ställde frågan om att engagera sig. Vi lyckades nå cirka 400 medlemmar som uttryckte sitt intresse av att engagera sig. Engagemanget varierade från "jag kan väl lyssna" till "jag vill ingå i en styrelse".

Vi fortsatte arbetet och engagerade och organiserade ett antal medlemmar som

valde att bli aktiva medlemmar, husombud, delegater eller ledamot i en styrelse. Vår utmaning låg även här i att organisera mottagandet och välkommandet in i organisationen.

Organisationsgrad (i procent)

2020	2021
30,6	30,2

Antal aktiva medlemmar

2020	2021
107	132

Antal förtroendevalda

2020	2021
745	722

Intresserade medlemmar

Vi har konkretiserat och sett över flödet av mottagandet av intresserade medlemmar. Genom ett välkomnande i form av samtal, välkomstmejl och en digital introduktions-träff räknar vi med att våra medlemmar ska välkomnas in i föreningen, för att sedan tas om hand av de förtroendevalda i sina respektive styrelser och delegationer.

Sista kvartalet 2021 gick trenden upp och vi började öka antalet förtroendevalda, aktiva och intresserade medlemmar.

Boendeinflytande

Under året har vi startat samtal med bostadsbolag om nytecknande av boendeinflytandeavtal samt omförhandling av avtal där målet och syftet har varit att förtydliga och/eller tydliggöra vårt samarbete.

Vi har 24 boendeinflytandesamarbeten (avtal, överenskommelser, projekt) med bostadsbolag i regionen.



Boendeenheten

2021 har varit ett spännande och utmanande år för boendeenheten. Den nedstängning som skedde 2020 trillade rakt in i 2021, med den stora skillnaden att vi var både beredda och kunnigare i det digitala arbetssättet. Sammanfattningsvis har 2021 varit året där det digitala arbetssättet blivit ett komplement i stället för en belastning. Enheten har utvecklat sin samverkan över alla kontor och vi har uppnått ett mer effektivt arbetssätt med mindre sårbarhet och med fler utvecklingsmöjligheter.

Resan som boendeenheten gjorde under 2021, med det digitala arbetssättet, hade vi för några år sedan ansett som helt utsluten. Under året har det fungerat bra och fallit sig naturligt att mötas, både med bolag, delegationer och kollegor via Teams.

2021 har också handlat om att lära känna varandra inom enheten. Vi har under året haft en hel del ny personal där såväl ärendehandläggning, förhandlare och boendeutvecklare har haft en förhållandevis hög omsättning på personal. Fokus för dem har framför allt varit att förstå helheten i vår verksamhet och inte bara den enskilda yrkesgruppen. Den resan fortsätter också in i verksamhetsåret 2022. Grunden är lagd för att vi ska kunna fokusera mer på en ökad samverkan inom enhetens olika roller.

Vi har blivit effektivare att ta del av varandras erfarenheter, och vi har, trots att vi inte har träffats, hittat vägar att både samordna och möta de förväntningar som våra hyresgäster har på oss som organisation. Förväntningar som inte försvinner när pandemin släpper sitt grepp.

Till exempel så har respektive yrkesgrupp träffats regelbundet över hela regionen. Strategier såväl som kollegor kan förmedla arbetssätt, strategi och utveckling till alla samtidigt. Det gör oss mer effektiva och mindre sårbara som grupp och det är ett sätt att mötas och lära oss på som vi kommer fortsätta ta tillvara och utveckla ytterligare när vi kliver in i 2022.

Föreningsinkubatorn i Norrköping

Hyresgästföreningen tillsammans med RF-SISU, Hyresbostäder och Svenska kyrkan har startat ett nytt samarbete som vi kallar för

föreningsinkubator. Syftet med föreningsinkubatorn är att människor i Norrköping ges möjlighet att söka sig till någon av organisationerna för att vägledas till olika typer av engagemang. Vi kommer även kunna erbjuda utbildningsinsatser, handledning/mentorskap och ekonomiska resurser. Vi ser ett gyllene tillfälle att genom föreningsinkubatorn underlätta och bidra till att öka engagemanget i staden. Detta i sin tur ser vi som ett sätt att kunna styra engagemang till Hyresgästföreningen under 2022.

Engagemang i Vetlanda

I Vetlanda har man satsat på bostadsnära aktiviteter i flera bostadsområden. Fokus har varit att hitta engagemang i olika frågor som berör hyresgästerna på bostadsområdet.

Bostadsområdet Gärdet har resulterat i tre nya medlemmar, nio som vill bli aktiva och engagera sig i bland annat trygghetsfrågor och en ny som går in den lokala styrelsen. Vi ser vikten av att synas i bostadsområden för att föra diskussioner med hyresgäster som i sin tur skapar intresse för engagemang.

Läxhjälp i Kungsmarken

Läxhjälp i Kungsmarken är ett projekt i samarbete med Rädda barnen. Volontärer från både Hyresgästföreningen och Rädda barnen har deltagit.

En positiv effekt var att förfrågan om uppdraget gick ut till alla medlemmar i Karlskrona. Två nappade på uppdraget och deltog aktivt, ingen av volontärerna kom från bostadsområdet utan var engagerade i just den här frågan.

Engagemang i Karlskrona

I Karlskrona har tre nya lokala hyresgästföreningar startats. Trots pandemin ville tre olika områden få i gång styrelsearbetet. De hade olika ingångsvärden till varför de ville komma i gång.

- En privat hyresvärd där hyressättningen varit felaktig. Här rekryterade vi nya medlemmar och medlemmarna fick hjälp av en förhandlare.
- Ett område som haft en lokalansvarig hittade fler som vill engagera sig.
- Ett annat exempel är där medlemmar upplevde bostadsområdet som stökigt och kom fram till att ett sätt att arbeta med det var genom att bilda en lokal hyresgästförening.

Värvarvecka 37

Under värvarveckan genomfördes extra insatser i Norrköping, Habo/Mullsjö och Växjö. Förtroendevalda och anställd personal var på plats och genomförde olika aktiviteter.

Responserna bland de förtroendevalda var stor, det är vi särskilt glada för, då det var ett utvecklingsområde efter förra årets nationella kampanj. Vi nådde nästan det uppsatta målet för antalet nya medlemmar med vi är inte nöjda med resultatet och ser att tydligare analys behöver göras inför hur vi sätter mål och vara mer avgörande vid planering för aktiviteten.

Engagemangskatalysator

Hyresgästförening Vätterbygden och Karlskrona genomförde vad de kallar för en engagemangskatalysator. Det resulterade i över 50 intresserade medlemmar som inför årsmötet kunde tänka sig att ta ett uppdrag. Valberedningarna fick ett fint underlag av medlemmar att intervjua. Arbetsmetoden kommer vi fortsätta med och sprida i regionen.

Delmos

I arbete mot segregation har vi genomfört ett Delmos-projekt (Delegation mot segregation) i Norrköping och Klockaretorpet. Arbetet har resulterat i att området, som av polisen betraktats som ett utsatt område, under året har tagits bort från den listan. Ett fint arbete av Hyresgästföreningen, civilsamhället, bostadsbolaget och kommunen.





Medlems- utveckling

Under året har enheten för medlemsutveckling för region Sydost slagits ihop med Västra Sverige, Norra och Södra Skåne.

Även om 2021 har varit ett tufft år där vi haft svårt att uppfylla målet kring medlemsantalet är vi mycket stolta över avslutningen det här året. Detta trots att året började med att Gotland lämnade Sydost och tog 2 986 medlemmar med sig till region Stockholm.

Årets medlemsantal slutar den 31 december på 65 972 medlemmar. I oktober slog vi i region Sydost nytt Sverigerekord när vi lyckades få över 700 medlemmar plus under en månad. Vi kan se fler nya medlemmar via vår webb, tendenser på färre utträden men den största påverkan har vi genom våra medlemsrekryterare.

Under året har enheten presterat bra där flera medlemsrekryterare gått ut extra

dagar för att slå det här rekordet. Mellan september och december ökade regionen med 1 896 medlemmar, en otrolig insats.

När restriktionerna inte tillät oss att rekrytera hyresgäster via dörren så ringde vi dem i stället.

Enheten har också utvecklat rutiner kring hur vi behåller medlemmar och en grupp jobbar aktivt med att ringa upp nya medlemmar för ytterligare presentation av medlemskapet. Dessa samtal har varit mycket positiva och något enheten kommer fortsätta med. Behållargraden blir tyvärr lägre vid telefonrekrytering vilket till stor del beror på att vi inte kan erbjuda autogiro som betal-sätt direkt i samtalet.

Behållargrad, i procent	
2020	2021
86,3	85

Antal medlemmar:	
2020	2021
69 966	65 972



Juridiska verksamheten

Under året har den juridiska verksamheten fortsatt arbetet med nya metoder för att kunna hjälpa våra medlemmar så bra som möjligt, även under pandemin.

Ärendehandläggare och jurister har till stor del arbetat med digitala hjälpmedel vid besiktningar och möten, vilket har visat sig fungera mycket bra. Det har enkelt och snabbt gått att ordna möten med såväl medlemmar som med hyresvärdar och andra aktörer trots de geografiska avstånden i vår stora region. Också när vi har uppträtt som ombud i hyresnämnder och domstolar har vi många gånger, när det har varit lämpligt, kunnat närvara digitalt. På så vis har vi kunnat använda både vår tid och våra medel på ett effektivt sätt.

Den juridiska verksamheten i region

Sydost består av sex ärendehandläggare och tre jurister, varav en är regionjurist som även har strategiska uppdrag. Vi har under året fortsatt det viktiga arbetet med kompetensutveckling som syftar till att arbetet ska hålla en hög kvalitet. Ärendehandläggare och jurister har regelbundna avstämningsmöten och även månadsmöten för grundligare genomgång av olika ämnesområden.

Ärendehandläggare och jurister i region Sydost har under året handlagt nära 1 700 ärenden av olika slag vilket i stort motsvarar tidigare år.

Vi har biträtt våra medlemmar i olika instanser under året, bland annat:

	2020	2021
Hyresnämnd	18	26
Tingsrätt	12	14
Svea hovrätt	2	2

De vanligaste typerna av frågor som blir ärenden att handlägga i regionen handlar om:

- Brister i boendet och hyresnedsättning för hinder och men till följd av brister
- Tvist om förlängning av hyresavtal (när hyresgästens avtal blir uppsagt)
- Hyresgästens skadeståndsansvar (krav efter avflyttning)
- Störningar från grannar eller från en verksamhet

En ärendetyp som vår region hanterar i relativt stor omfattning, jämfört med vissa andra delar av landet, är den om Privatuthyrningslagen, det vill säga när en privatperson hyr ut sin egen bostad och då hyresgästen saknar besittningsskydd. Det blir ofta fråga om att reda ut om det är just den lagen som gäller för avtalet eller om det är hyreslagens bestämmelser som gäller, något som inte alltid är självklart.

Ärenden i Hyresnämnd handlar många gånger om när hyresgäster blivit uppsagda men kan också vara andra tvister. Vi har till exempel i några fall med framgång ansökt om åtgärdsföreläggande mot ett par olika hyresvärdar i Blekinge som inte har åtgärdat brister eller skött sitt underhållsansvar.

När en hyresvärd i Jönköping påbörjade utbyggnad av ett par lägenheter utan

hyresgästernas godkännande, fick vi gå in med en förbudstalan för att hindra hyresvärderna från att fortsätta.

I tingsrätt hamnar ofta tvister om skadeståndskrav från hyresvärd efter hyresgästens avflyttning, där hyresvärderna till exempel påstår att flyttstädningen har varit bristfällig eller att hyresgästen orsakat skador på lägenheten.

Det förekommer också tvister om avhysning vid förverkande som kan handla om bristande betalning eller störningar.

Nyttobarometer

Årligen följer jurister och ärendehandläggare upp och för statistik över hur mycket pengar Hyresgästföreningen sparar åt medlemmar i regionen. Vi kallar det för "Nyttobarometern".

Det kan handla om till exempel ett sänkt fakturabelopp, förkortad uppsägningstid eller hyresavdrag som kompensation för en brist i lägenheten. Under 2021 sparade ärendehandläggare och jurister i regionen nära 1,6 miljoner kronor till medlemmarna.

Själva summan är ett bra sätt att påvisa nyttan med medlemskapet även om det finns många ärenden som inte handlar om att få pengar tillbaka.

Att till exempel få bo kvar i sitt hem efter en obefogad uppsägning kan man inte räkna om i pengar och att få en brist åtgärdad som länge varit ett problem har så klart ett värde i sig.



Förhandling

2021 präglades av förändring och förnyelse, en stor del av förhandlargruppen anställdes under året med introduktion och kontaktskapande som ledord genom hela året. Med nyanställningar kommer möjligheter, möjligheter att förändra och tänka nytt.

En tydlig förändring som skett under året är vårt arbete med att involvera våra administratörer mer i förhandlingsverksamheten. Våra administratörer gör nu ett stort arbete med att registrera och fördela ut alla förhandlingar som påkallas av hyresvärdarna. Det arbetet är en stor del i vår resa mot en organisation, en förhandlande organisation som uppfattas och agerar som en Hyresgästförening oavsett var eller vem våra motparter möter.

Under året valde regionen att göra en rapport om hyresvärdarnas ekonomi. Ett arbete som tidigare gjorts av andra regioner och där vi tog rygg på dem men med en enskild rapport över allmännyttorna i region sydost och deras ekonomiska förutsättningar som resultat. Rapporten presenterades i september och fick en del genomslag i media men även Sveriges Allmännytta kände sig nödgade att skriva ihop ett hjälpdokument för sina medlemsbolag i regionen. Vi kommer följa upp med en ny rapport under 2022.

Även enkäten DinVärd var en del av regionens arbete med att samla in synpunkter från medlemmar. Enkäten tar sikte på hyresvärdarnas förvaltningskvalité och resultaten presenteras på hemsidan dinvard.se. Där kan man se hur hyresvärdarna rankas utifrån hyresgästernas uppfattning om förvaltningen. Svaren har i den omfattning det varit möjligt hanterats och lyfts upp i

förhandlingarna med hyresvärdarna.

Årshyresförhandlingarna tog som alltid mycket fokus och tid under året. Strategi 2021 tog sikte på pandemins effekter på samhällsekonomin och hyresgästernas privatekonomi. Ingången var extrem återhållsamhet och låga höjningar. Resultatet var inte nollhöjningar men kan ändå ses som acceptabla utifrån de otroligt tuffa förhandlingarna som färgade förhandlingsomgången. I vår region gick hela tio bolag till Hyresmarknadskommittén (HMK) för centralt beslut i förhandlingen. Ett snitt bland allmännyttans bolag på 1,36 procent och en skillnad mellan 0,87 procent i Linköping till 2,45 procent i Växjö. Privata förhandlingarna hade ett lite högre snitt på 1,42 procent.

Tendensen med att många förhandlingar inte lyckas lösas i lokala förhandlingar verkar tyvärr hålla i sig inför förhandlingarna för 2022 års hyror. Det är ingen önskvärd utveckling och kan i förlängningen bli problematisk.

Förhandlingar ska lösas lokalt tillsammans med lokala företrädare för bolagen och hyresgästerna, det är där vi träffar bäst uppgörelser och det är där vi kan lyfta in och diskutera frågor som är viktiga för hyresgästerna, inte bara en procentuell höjning som det blir i HMK. Här har vi ett jobb att göra i våra förhandlingsdelegationer där vårt mål alltid ska vara att nå överenskommelser i lokala förhandlingar.

Bolag	Kommun	Yrkande 2021	ÖK 2021
Allbohus	Alvesta	-	1,90
Annebergshem	Nässjö	2,50%	1,50
Bostads AB Vätterhem	Jönköping	1,29%	1,15
Bostadsbolaget Mjölby	Mjölby	2,50%	1,80
Boxholmshus	Boxholm	2,20%	1,45
Byggebo	Oskarshamn	0,99%	0,99
Eksjöbostäder	Eksjö	2,50%	1,20
Emmaboda bostäder	Emmaboda	4,20%	1,70
Finnvedsbostäder	Värnamo	2,20%	1,34

Bolag	Kommun	Yrkande 2021	ÖK 2021
Gislavedshus	Gislaved	-	1,80
Gotlandshem	Gotland	3,00%	1,70
Habo bostäder	Habo	-	1,37
Hultsfredsbostäder	Hultsfred	4,95%	1,75
Hysesbostäder Norrköping	Norrköping	3,90%	1,58
Högsby	Högsby	-	1,70
JUNHEM	Jönköping	2,90%	1,25
Järnbäraren	Gnosjö	-	1,55
Kalmarhem	Kalmar	4,10%	1,60
Karlshamsbostäder	Karlsham	2,43%	1,25
Karlskronahem	Karlskrona	2,84%	1,53
Kindahus	Kinda	2,39%	1,28
Lessebo	Lessebo	2,29%	1,50
Linden Nässjö	Nässjö	2,50%	1,50
Ljungbybostäder	Ljungby	2,70%	1,20
Mullsjöbostäder	Mullsjö	2,00%	1,26
Mönsterås bostad	Mönsterås	3,55%	1,90
Mörbylånga	Mörbylånga	-	1,95
Nybro bostäder	Nybro	2,56%	1,52
Olofströmshus	Olofström	2,50%	1,50
Platen	Motala	1,60%	1,08
Ramunderstaden	Söderköping	3,08%	1,50
Ronnebyhus	Ronneby	2,47%	1,25
Stångåstaden	Linköping	1,50%	0,87
Sävebo	Sävsjö	-	0,00
Sölvesborgshem	Sölvesborg	1,42%	1,42
Tingsryd	Tingsryd	-	1,70
TBAB	Torsås	3,85%	1,50
Tranås bostäder	Tranås	3,40%	2,20
Uppvidingehus	Uppvidinge	-	1,35
Vadstena ftg AB	Vadstena	2,42%	1,30
Vallonbygden	Finspång	2,70%	1,50
Vidingehem	Växjö	3,05%	1,70
Vimarhem	Vimmerby	3,26%	1,65
Witalabostäder	Vetlanda	3,20%	1,45
VSBO	Vaggeryd	3,10%	1,25
Västerviks Bostads AB	Västervik	2,40%	1,50
Växjöbostäder	Växjö	-	2,45
Ydre bostäder	Ydre	2,85%	1,30
Älmhultsbostäder	Älmhult	2,52%	1,10
Ödeshög	Ödeshög	-	1,30



Utbildning

Under året har ett utbildningsråd bildats som består av både tjänstemän och förtroendevalda för att öka samverkan gällande utbildning. En enkät har skickats ut till förtroendevalda i syfte att fånga upp behov, önskemål och intresseområden kring utbildningar. Behovet är bland annat styrelseutveckling och förhandling. Det som toppade i övriga intresseområden är bostadspolitik, boendeinflytande och stadsutveckling.

Under hösten har ett nytt digitalt utbildningsprogram tagits fram där det ska vara

enkelt att hitta våra utbildningar. Ett samarbetsavtal med ABF har utformats för att kunna erbjuda förtroendevalda riktade utbildningar.

Under 2021 har vi genomfört färre utbildningar än vanligt på grund av pandemin. Många av våra utbildningar har varit digitala. Vi har bland annat genomfört utbildningar i bostadspolitik, inspirationsträffar kring engagemang, förhandling i flera steg, grundutbildning i mediehantering, att vara stämooombud och fototrix med mobilen.

**Kommande utbildningar hittar du via QR-koden eller
hyresgastforeningen.se/regioner/sydost**





Bostadspolitik

Under 2021 seglade frågan om marknadshyror upp på den politiska dagordningen. Hyresgästföreningen mobiliserade därför en bred kampanj där vi påvisade vinsterna med nuvarande förhandlingsystem och bristerna med marknadshyror. De förtroendevaldas och personalens ansträngningar bidrog till att förslaget om marknadshyror skrotades i riksdagen.

Exempel på genomförda aktiviteter:

- Till följd av pandemin började det bostadspolitiska nätverket, som växt till fler deltagare, att träffas digitalt.
- Hyresgästföreningens regionala representanter deltog på Liberalernas landsmöte i Linköping och Kristdemokraternas riksting i Linköping för att lyfta hyresgästernas frågor.
- Ett stort antal årsmöten antog tillsammans med Marie Linder ett uttalande om marknadshyror som fick ett gott genomslag i lokal press.
- I flera kommuner genomfördes samtal med lokala politiska företrädare rörande allmännyttan och bostadssituationen i respektive kommun.
- Under värvarveckan då Hyresgästföreningen gick "man ur huse" samtalade förtroendevalda och anställda också om Hyresgästföreningens bostadspolitiska 10-punktsprogram.

**10 punkter. Mer på
hyresgastforeningen.se**



1. Hyresförhandling

Ja till kollektiva förhandlingar, nej till marknadshyror

2. Allmännyttan

Ja till allmännyttan, våra kommunalt ägda bostäder

3. Bostadsfinansiering

Ja till förmånliga bygglån. Bygg bort bostadsbristen

4. Boskatter

Ja till rättvis beskattning mellan ägt och hyrt boende

5. Markpolitik

Ja till att kommuner med bostadsbrist ska planera för fler bostäder

6. Miljö

Ja till statligt stöd förenergieffektivisering och modernisering av våra bostäder

7. Renovering

Ja till stärkt inflytande för hyresgäster vid renoveringar

8. Bostadsbidrag

Ja till höjda ersättningsnivåer och ökad rättssäkerhet

9. Bostadskö

Ja till förmedling efter behov och kötid

10. Hyresgaranti

Ja till att öppna upp hyresmarknaden för alla

Kommunikation

Ett axplock vad medarbetarna på kommunikation har arbetat med under året.

Medlemsbrev

Vi har skickat fyra digitala och två postala medlemsbrev inom det så kallade behållarprogrammet. Dessa utskick är en av våra allra viktigaste löpande kommunikationsinsatser för att påverka medlemmars nöjdhet i medlemskapet och vilja att stanna kvar som medlemmar. Under 2021 fokuserade vi på att öka interaktiviteten i de digitala medlemsbrev vilket gav mycket bra gensvar.

I det ena postala medlemsbrevet puffade vi extra mycket för medlemmarna att registrera sin e-postadress vilket gav oss cirka 400 nya e-postadresser.

Medlemsbrev är över lag lite av en framgångssaga. Vi kan enkelt följa öppningsgrad och klickstatistik och vi får generellt mycket bra resultat. I årets sista digitala utskick fick vi dessutom "all time high" i öppningar och klick.

Nyhetsbrev till förtroendevalda

För andra året i rad har vi skickat digitala nyhetsbrev till regionens förtroendevalda. Syftet med nyhetsbrev är bidra till ökad inspiration till engagemang och motivation

i uppdraget som förtroendevald. Statistiken har visat på mycket bra respons.

Test att nå nya målgrupper

Vi har testat två mejlutskick till studenter inom ramen för WeStudents vid universiteten i Linköping, Norrköping, Kalmar, Växjö, Jönköping och Karlskrona, totalt 11 000 aktiva mejlmottagare.

Målgruppen är strategiskt viktig att vara närvarande för, och detta koncept underlättar för oss att nå fram och visa nyttan med medlemskap nu eller i framtiden.

Testerna har visat bra resultat och därför fortsätter vi med utskick till studenterna under 2022.

Digital närvaro i sociala media

Under året inledde regionen ett samarbete med ett företag som är specialiserat inom sökmotoroptimering och digital marknadsföring och som Hyresgästföreningen har ett nationellt avtal med.

Syftet med samarbetet är att bidra till medlemsutvecklingen genom ökad digital närvaro via annonsering på regionens Face-

book- och Instagramkonto. Företaget (Pineberry) hjälper oss med annonseringsprocessen och vår egen kommunikationsenhet tar fram annonsunderlag.

Annonseringen påbörjades i mitten av augusti 2021. Vår digitala närvaro har sedan dess varit betydande, annonserna fick under perioden en omfattande räckvidd och har drivit mycket trafik direkt till strategiska sidor på vår webbplats.

Samarbetet med Pineberry har underlättat analysen av gjorda insatser och hur vi kan utveckla och effektivisera annonserna avseende såväl innehåll/utseende som hur vi riktar dem i sociala media.

Webben

På webben publicerar vi löpande nyheter, aktiviteter och övriga inlägg på region- och föreningsnivå. Under 2021 tog vi fram en plan för att få fler aktiva föreningsidor på webben i regionen. Det operativa arbetet inleds under 2022.

Insatser i nationella kampanjer

Flera kommunikationsinsatser genomfördes under juni inför remissrundan om förslaget till marknadshyror i nyproduktion. Som bekant drogs remissen tillbaka och kampanjen kunde blåsas av. Därefter genomfördes omfattande kommunikationsinsatser inför värvarveckan 37, bland annat planering och organisering av tryckning, kommunikation kring materialet och beställningar, packande, produktion/framtagning av lokalt anpassat material, med mera.

Press och media

Samverkan i mediaarbetet med kollegor i andra enheter och med förtroendevalda utvecklades över lag mycket positivt under året. Vi har varit synliga i media frekvent och med gott resultat generellt i våra insatser. Vi uppfattar att vi har gott rykte bland nyhetsredaktionerna och blir alltmer kontaktade. Vi bistår nyhetsmedia med personer från organisationen som kan uttala sig i olika frågor och vi hjälper till med att få fram underlag och fakta till artiklar och reportage. Vi genomförde också med hjälp av extern resurs en digital medieutbildning för förtroendevalda med syfte att inspirera fler lokala företrädare att närma sig media.

Hem & Hyra

Hem & Hyra fortsatte att utvecklas nationellt under 2021. Räckviddsundersökningen av medier, Orvesto, som mätte de sista fyra månaderna 2021, visar att Hem & Hyra slog sitt rekord i totala antalet läsare, digitalt och print tillsammans. Det digitala nyhetsbrevet tillsammans med den starka trafiken digitalt påverkar även tidningsläsningen positivt. Bakom den starka digitala utvecklingen ligger Hem & Hyras nya satsning på att prioritera djupare grävreportage över hela landet. Inom regionen präglades året av ansträngd bemanningssituation vilket fick lösas med ett antal tidsbegränsade insatser. Under närmaste tiden måste därför stort fokus ligga på att hitta en mer permanent och över tid mer hållbar lösning för Hem & Hyras bemanning i regionen.



Personal

Personalorganisationen är uppbyggd kring verksamheterna hyresjuridik, förhandling, kommunikation, bostadspolitik, lokalt utvecklingsarbete, medlem-sutveckling samt ledning. I stödverksamheten ingår personal, administration och vaktmästeri.

Personalorganisationen har genomgått förändringar under 2021 där framför allt den organisationsförändring kring stängningen av två regionala kontor, som startade upp under 2019, slutförts. Vi har tidigare haft fem regionala kontor som nu består av tre, Växjö, Linköping och Jönköping. Vi har också satellitkontor på flertalet orter i regionen, bland annat på de platser där vi sedan tidigare har haft regionala kontor.

Pandemin gjorde att vi under 2020 fick arbeta den största delen av året hemifrån och så fortsatte det under 2021. Hemarbetet kommer även efter pandemin utökas markant i jämförelse med hur vi jobbade tidigare. När medarbetare jobbar hemifrån sätter det ett stort ansvar på samtliga chefer i regionen att säkerställa en god fysisk arbetsmiljö, såväl som en god psykosocial arbetsmiljö. Som organisation behöver vi anpassa våra mötesformer och fortsätta vara flexibla för att skapa bästa möjliga förutsättningar, till exempel genom hybridmöten.

Hyresgästföreningen har också tagit stora kliv under 2021 vad gäller att vi ska jobba som en gemensam organisation med likvärdiga strukturer, vilket banar väg för en likvärdig service till våra medlemmar och förtroendevalda. Under 2021 genomfördes det två större organisationsförändringar för att uppnå det här.

Den ena är medlemsutvecklingen som nu inte bara leds av region sydost, utan är i stället en uppbyggd samverkan mellan Västra Sverige, Sydost, Norra och Södra Skåne med ett gemensamt ledarskap. Den andra är vidare utveckling av den nationella ekonomienheten som finns i Helsingborg, och den, såväl som medlemsutveckling, kommer att utvärderas och utvecklas ytterligare efter behov under 2022.

Under 2021 har vi också jobbat med att

kunna träffa samtlig personal i regionen digitalt. Organisationen planerade för två fysiska personaldagar i Linköping i slutet av året men på grund av de restriktioner som kom kopplat till pandemin så fick verksamheten ställa om och där vi för första gången hade vår personaldag genom ett hybridmöte där respektive kontor samlades på sina orter och anslöt till mötet.

Vi kommer ta med oss det hybrida arbetssättet in i 2022 för att kunna träffa personalen mer regelbundet och mer kostnadseffektivt, i kombination med de traditionella fysiska träffarna.

Under 2021 har personalomsättningen varit förhållandevis hög. Vi har under året anställt totalt 21 personal på 94 medarbetare vilket motsvarar en personalomsättning på 22,3 procent. Tilläggas ska att en viss del av den nya personal som anställts har gjort det till nyskapade tjänster inom bland annat administration.

Vi har haft 25 annonser ute och vi har sammanlagt fått in 735 kandidater. Vi har haft en något högre andel kvinnor sökande än män, vilket också följs upp av att vi anställt något fler kvinnor än män.

Vad gäller sjukfrånvaron så har den under 2021 legat på 4,46 procent vilket är glädjande siffror då det är lägre än under 2020 som låg på 5,14 procent. Den siffran inkluderar långtidssjukskrivna och sjukskriven personal på deltid. Delorsaker till den sjunkande sjukfrånvaron är skrivet till pandemin, då många har minskat sina kontakter med andra människor, spridningen av sjukdomar har inte skett på kontoren i samma omfattning då hemarbete har varit normen, och möjligheten att kunna ansluta sig till möten och dylikt när man har en lättare förkylning har förbättrats eftersom vi primärt har bedrivit vår verksamhet digitalt.

Ekonomi

Hyresgästföreningen gick över till ett organisationsnummer år 2000, men det var inte förrän januari 2021 som vi gick över till en gemensam bokföring. Det innebär att redovisningen av ekonomin för regionen ser lite annorlunda ut i verksamhetsberättelsen. Regionen har en egen resultaträkning men balansräkningen redovisas nationellt.

Det gör att fakturor, leverantörsbetalningar och all bokföring bokförs av den nationella ekonomienheten och granskas av våra auktoriserade revisorer ur ett nationellt perspektiv. Det innebär att vi inte längre bokför till exempel leverantörsfakturor, kundfakturor, banktransaktioner i balansräkningen för respektive region. Däremot bokar vi regionens del av det egna kapital i balansräkningen så vi kan följa upp det, det är dock det enda vi bokar per region gällande balanstransaktionerna.

Förslag på resultatdisposition

Regionens vinst 5 424 663 kr föreslås disponeras enligt följande. De ändamålsbestämda fritidsmedlen föreslås öka med 565 895 kr. De ändamålsbestämda boendeinflytandemedlen föreslås öka med 22 050 kr. Resterande vinst 4 836 718 kr föreslås balanseras mot dispositionsfonden.

Totalrapport (i kr) Period 202101-202112
Region: 8 Bryt: 8 Sydost

Kostnadsställe		Ack utfall 202112	Ack. budget 202112
1	Medlemsintäkter	67 614 049	69 513 595
2	Fritidsmedel	2 127 750	2 500 000
3	Boinflytandemedel	5 911 385	5 900 000
4	Hyressättningsavgifter	32 374 555	31 600 000
5	Övriga intäkter	226 976	200 000
10	Boutveckling	-11 619 768	-14 857 903
11	Förhandling	-17 297 567	-20 179 591
12	Juridik	-7 527 875	-7 771 043
13	Medlemsutveckling	-13 302 899	-12 329 696
14	Kommunikation, marknad	-1 317 163	-1 737 666
15	Kommunikation, opinion	-1 663 951	-2 257 626
16	Ekonomi	-4 047 258	-3 110 677
17	HR	-2 920 593	-2 446 496
18	IT	-1 670 896	-1 924 100
19	Löneenheten (Gävle)	0	0
21	Förbundsstämman	-90 256	-160 413
22	Förbunds- och regionstyrelse	-887 877	-2 142 249
23	Fullmäktige	-39 035	-161 284
24	Ledning/Ledningsgrupp	-983 002	-444 876
25	Förbundsavgift	-25 661 045	-25 593 600
26	Lokal- och kontorskostnader	-3 590 295	-3 863 485
27	Hem & hyra	-6 592 319	-6 953 958
28	Utbildning förtroendevalda	-258 285	-1 736 915
31	Projekt	1 000 000	0
32	Föreningskostnader/LH-kostnader	-4 359 970	-6 157 140
TOTAL		5 424 663	-4 115 124

Till minne av

Vi tillägnar en tanke till dem som lämnat oss under året. Tack för era insatser och engagemang.



Signering

Vi intygar att styrelsens berättelse samt ekonomisk berättelse ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och föreningens ekonomiska ställning.

Inger Borg

Andreas Jansson

Anna Johansson

Peter Schälin

Susanne Filipsson

Victoria Torell

Barbro Svensson

Jenny Karlström

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Hyresgästföreningen Region Sydost

Vi har granskat verksamhetsberättelsen, den ekonomiska redovisningen samt styrelsens förvaltning i Hyresgästföreningen Region Sydost för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om verksamhetsberättelsen, den ekonomiska redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att verksamhetsberättelsen och den ekonomiska redovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen och den ekonomiska redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Den ekonomiska redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping 15/3-2021

Ort + Datum

Kalmar 15/3-2022

Ort + Datum

Bo Skeddeshj

Underskrift regionrevisor

Bo Skeddeshj

Underskrift regionrevisor

