

VERKSAMHETEN 2015

HYRESGÄSTFÖRENINGEN REGION STOCKHOLM



Hyresgästföreningen

Agenda 2016

Agenda 2016 är Hyresgästföreningens övergripande mål och strategi mot 2016 för att bli en enastående organisation.

Den nationella verksamhetsplanen bygger på Agenda 2016 och slår fast gemensamma nedbrutna mål och prioriteringar för Hyresgästföreningen. Verksamhetsplanen ligger till grund för planeringen i föreningarna, i regionerna och på riksförbundet. Agenda 2016 har två övergripande mål: Bättre boende för hyresgästerna och Utökad medlemsnytta.

För 2015 har förbundsstyrelsen fastställt tre prioriterade fokusområden att arbeta med:

- Öka hyresgästernas inflytande vid ombyggnader. Vi arbetar för att förbättra kontakten med hyresvärdar för att få till samråd, påverkar fastighetsägare och kommunpolitiker och arbetar för rimliga hyror efter upprustning.
- Opinionsbilda för människors rätt att bo till rimlig kostnad. Vi arbetar för att Hyresgästföreningen ska bli en mer efterfrågad samhällsaktör. Vi träffar relevanta politiker för att påverka beslut om att bygga nya hyresrätter med rimliga hyror. Vi träffar bostadsföretag och andra viktiga aktörer som kan påverka människors rätt att bo till rimlig kostnad.
- Utveckla folkrörelsen genom att öka förtroendevaldas, aktiva medlemmars och anställdas kunskap om Hyresgästföreningens roll och prioriterade frågor och genom att ha medlemsnyttan som drivkraft.

Hyresgästföreningens vision

Ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas

Övergripande mål

Bättre boende för hyresgästerna

Utökad medlemsnytta

Verksamhetsmål som vi ska ha uppnått 2016

Likvärdiga ekonomiska förutsättningar mellan olika boendeformer	Hyrorna ska uppgå till max 25 % av disponibel inkomst och inte öka mer än KPI	Ökat inflytande över den egna bostaden	Ökat inflytande över den gemensamma boendemiljön	90 000 nya hyresrätter	Nyttan motsvarar medlemmarnas förväntningar	Vår service uppfyller medlemmarnas förväntningar
---	---	--	--	------------------------	---	--

Årliga mål för verksamheten och organisationen

Förutsättningar för att lyckas

Fånga upp och driva engagemang

Förändrat förhållningssätt

Utvecklad organisation

Ordförande har ordet

2015 har varit ett turbulent år för organisationen, med inte mindre än fyra fullmäktigemöten varav det senaste hölls först i februari 2016. Samtidigt har många förtroendevalda arbetat hårt för att föra våra frågor framåt och för att samla organisationen mot gemensamma mål, något som verkligen märktes under höstfullmäktige. Även om inte alla bitar är på plats ännu, är det tydligt att vi börjar finna former i sättet att arbeta tillsammans. Vi behöver bli tuffare och visa vår styrka. Ju mer vi arbetar tillsammans, desto starkare blir vi.

Vi har uppnått goda resultat på många områden. Medlemsvärvningen går mycket bra och vi ökar nu stadigt antalet medlemmar. Förhandlingsmässigt har vi haft ett tungt år men vi har lyckats hålla nere höga yrkanden från våra motparter och har inlett ett samarbete i Hyreskommittén med de allmännyttiga bostadsbolagen om en systematisk hyressättning i Stockholms stad.

Samtidigt ser vi hur starka krafter samlar sig för en attack mot vårt förhandlingssystem. Det hela leds av Fastighetsägarna som till varje pris vill öka sina medlemmars vinster. Det är också anledningen till att de har valt att hoppa av samarbetet i Hyreskommittén som visade sig gå för bra för Fastighetsägarnas tycke. De har inget intresse av en väl fungerande systematiserad hyressättning eftersom de endast vill ha fri hyressättning, det vill säga marknadshyror.

Opinionsmässigt har vi gjort flera stora insatser under året. Vi har släppt en omfattande rapport om hyresstrukturen i Stockholms stad som visar hur stor skillnaden är mellan hyrorna i inner- och ytterstad. Vi har också släppt en rapport om hur lönsamt det är att vara fastighetsägare i Stockholmsregionen. De här rapporterna är viktiga verktyg i vårt arbete för att visa på vikten av rimliga hyror och som moteld mot argumenten om fri hyressättning.

För oss i Hyresgästföreningen region Stockholm är det nu viktigare än på länge att vi förenar våra krafter och fokuserar på det som är grunden för all verksamhet i Hyresgästföreningen, nämligen medlemsnyttan. Bäst nytta för våra medlemmar gör vi genom att vi förtroendevalda är välkomnande och tillgängliga för våra medlemmar. Vi behöver också lyssna på vad de vill ha från oss och arbeta mer fokuserat med dessa frågor. Många förtroendevalda



lägger ner stort engagemang och mycket tid på sina uppdrag. De gör ett fantastiskt jobb! Ju fler vi är som engagerar oss i våra gemensamma frågor, desto starkare blir vi som organisation och desto större nytta skapar vi för våra medlemmar. Därför är det viktigt att alla är med och tar sitt ansvar.

Det ska vara roligt och givande att vara medlem i Hyresgästföreningen och intressant att ta del i diskussioner och i de debatter som arrangeras. Tillsammans kan vi göra stor skillnad för många människor.

*Simon Safari,
ordförande,
Hyresgästföreningen region Stockholm*

Bättre boende för hyresgästerna

NATIONELLT FOKUSOMRÅDE 2015

1. Öka hyresgästernas inflytande vid ombyggnader

REGIONALT PRIORITERADE AGERANDEN

Förbättra dialogen med hyresgäster och förtroendevalda.

För att få information om när upprustningar är på gång behöver vi förbättra dialogen med hyresgäster och förtroendevalda.

- Utforma en rutin för inrapportering av upprustningsärenden från hyresgäster, fastighetsägare och anställda. Följ upp varje upprustningsprocess i projektgrupper där de lokala hyresgästföreningarna involveras.
- Utnyttja sociala medier för att förbättra kommunikationen med hyresgäster och förtroendevalda. För att kunna ge snabb och riktad information till medlemmar som står inför en upprustningsprocess använder vi exempelvis facebook-grupper.
- Arrangera en inspirationsträff för förtroendevalda med aktuell föreläsare och tid för diskussion. Syftet är att öka kunskapen om upprustningsfrågor och skapa engagemang för Hyresgästföreningens arbete för ökat hyresgästinflytande vid upprustning.
- Specialgranska en kommun i enlighet med satsningen på "Experimentkommuner". Syftet är att gå från Vad till Hur: lära oss gå på djupet i en fråga och hur vi kan påverka den, samt nå nya insikter som vi förhoppningsvis kan använda i andra kommuner. Tillsammans med förtroendevalda lär vi oss granska en kommun utifrån en viss bostadspolitisk fråga. Vi har valt Vällingby som stadsdel för fördjupning och ska titta på på utmaningar, möjligheter till politikerkontakter och föreningsarbete.

Förbättra kontakten med hyresvärdar för att få till samråd.

Vi kontakter fastighetsägare för att få till stånd en dialog om processen i ett tidigt skede.

- Att öka hyresgästers inflytande vid ombyggnad såväl i den enskilda processen som genom att identifiera så många som möjligt av kommande ombyggnationer eller upprustningar.
- Starta ett enhetsövergripande samarbete kring upprustning utifrån fokusområdet och den nationella strategin. Syftet är att uppnå ett större hyresgästinflytande vid upprustning och rimliga hyror efter upprustning genom ett förstärkt samarbete över enhetsgränserna. Gruppen bevakar alla aktuella upprustningsprocesser, kommunicerar med hyresgäster och förtroendevalda, opinionsbildar kring hyresgästinflytande, dokumenterar och följer upp resultat.
- Erbjuder deltagare i samråd utbildning i samrådsprocessen.

Påverka fastighetsägare och kommunpolitiker i syfte att ge hyresgästerna inflytande vid upprustningar.

Agera tidigt och opinionsbilda för att i större utsträckning kunna sätta agendan när upprustningar närmar sig.

- Arrangera ett "Prat om bostad" på tema upprustning. Få upp bostadsfrågan på den politiska dagordningen och nå riktade målgrupper. Presentera aktuella bostadspolitiska frågor i olika seminarier.
- Ta fram en rapport om upprustning som kan användas i det opinionsbildande arbetet. När upprustningsgruppen arbetat ett tag och samlat på sig kunskaper/dokumentation om upprustningsprocesser i Stockholmsregionen sammanställs dessa fakta i en rapport.

Arbeta för rimliga hyror efter upprustning.

Vi arbetar för att hyresgästerna ska få större inflytande i upprustningar och på så sätt kunna påverka standard och hyresnivå.

- Förbättra processen med upprustning. Nya rutiner för arbete med upprustning finns. Dessa behöver nu implementeras av förhandlingsenheten och bostadsutvecklingsenheten.
- Aktivt arbeta med att öka andelen samråd så att hyresgästerna i större omfattning än idag, kan påverka hyror efter upprustning genom alternativa hyresnivåer.

Upprustningsgruppen arbetar för ökat inflytande vid upprustningar

Arbetet för bättre villkor för hyresgästerna i samband med upprustningar har fortsatt under året. I enlighet med den nationella och regionala upprustningsstrategin ska arbetet leda till ett förbättrat inflytande för hyresgäster och skäliga hyresjusteringar i samband med upprustningar. Arbetet bedrivs inom ramen för upprustningsgruppen som består av både förtroendevalda och tjänstemän. En viktig del av arbetet handlar om att få till samråd vid upprustningsprocesser som ger hyresgästerna ett reellt inflytande och därigenom lägger grunden för att upprustningsprocesserna blir enklare och bättre för alla inblandade.

Upprustning – samråd

Arbetet med samråd är av högsta prioritet och målet är att få tillstånd samråd vid alla upprustningar. Vi för diskussioner med nedanstående bolag för att skapa ramavtal för att underlätta samrådsarbetet med hyresgästerna.

Bolag	Område	Förening
Stockholmshem	Valla Torg	SydOst
	Ulricehamngatan	SydOst
	kv. Monumentet, Götgatan	Södermalm
	kv. Brodösen	Bromma/Ekerö
	Hammarbyhöjden	SydOst
	Årsta SydOst	
Rikshem	Brunnsäng	Södertälje
Telgebostäder	Fornbacken	Södertälje
Stena	Sätra/Bredäng	Skärholmen
Botkyrkabyggen	Botkyrka	Botkyrka-Salem
Sigtunahem	Lyckostigen	Sigtuna
Sigtunahem	Västra Bangatan	Sigtuna
Tagehus	Jupiter/Merkuriusvägen	Lidingö
Carnegie	Malmvägen/Tusbystråket	Sollentuna
Einar Mattson AB	Hålsätra 2-6	Skärholmen
Upplands-Bro Hus	Fasan och Örnstigen	Upplands Bro

Ett enhetsövergripande samarbete kring upprustning

Region Stockholm har en enhetsövergripande grupp för upprustningsfrågor. Gruppens medlemmar har fått ta del av information om upprustning samt deltagit i en utbildning om byggnadstekniska frågor. Arbetet med att sammanställa alla kommande upprustningar i regionen har inletts och rutiner angående hur regionen ska arbeta med inkommande ärenden har tagits fram.

Gruppen ser även över hur hyresgäster informeras om framtida upprustning och på vilket sätt. Nytt informationsmaterial tas fram och befintligt material kommer att bearbetas. Nya informationsbrev till både medlemmar och fastighetsägare är klara. I brevet till fastighetsägare finns en tydlig fråga om planerade upprustningar, så att vi kan få möjlighet att agera. Det finns två brev till medlemmar. Det ena är ett informationsbrev om kommande upprustning och inbjudan till bostadsmöte. Det andra brevet handlar om att man ska avvakta att skriva på en fullmakt innan man har tillräckligt mycket information om upprustningen och vad man bör veta för att kunna ta ställning.



Ny broschyr om upprustningar.

Regionkontoret arbetar vidare med att samla ihop vilka upprustningar som är på gång i Stockholms län för att få en övergripande bild över antalet lägenheter som berörs av både allmännyttiga och privata fastighetsbolags upprustningsplaner.

Upprustningssamråd i Svenska Bostäders bestånd på Järva

Under året har samrådsprocesser ägt rum i följande upprustningsprojekt hos Svenska Bostäder på Järva: kvarteret Trondheimsgatan 1–2 i Husby respektive kvarteret Skänninge 1 i Tensta.

Samrådsgruppen och Svenska Bostäder tog gemensamt fram en ny nivå för Skänninge 1, "bas plus" som innebar parkett i alla rum förutom kök för en tredjedel av originalkostnaden. I kvarteret Trondheimsgatan 1–2 var utmaningen större men förslaget som togs fram röstades igenom av alla som röstade. Med stöd av Hyresgästföreningen lyckades samrådsgrupperna få igenom några viktiga förslag.

Två informationsmöten har hållits inför upprustning av två fastigheter i Vårby Haga där det har bildats två samrådsgrupper.

I kvarteret Brodösen, Broderivägen i Bromma har en samrådsgrupp bildats. Gruppen har diskuterat allmänna utrymmen och tekniska detaljer. Samrådsgruppen har varit väldigt aktiv eftersom de befarar kraftiga hyreshöjningar som följd av upprustningen. Vidare har dialogen med Stockholms hem inte fungerat fullt ut eftersom flera viktiga frågor har hanterats utan att informera gruppen.

Valla torg

Regionen stöttade samrådsgruppen vid Valla torg med kommunikativa insatser inför demonstration vid Stads huset den 30 november. Kontoret bidrog bland annat med pressmeddelanden, politikerkontakt och flygblad. Kontoret stöttade även genom att ta fram banderoller, sköta mediakontakter och allmänt praktiskt fix inför, under och efter demonstrationen.

VALLA FÖR ALLA! Protestmöte utanför Stockholms Stadhus

Det var en blåsig och kall 30 november när de boende från Valla Torg, i Årsta, protesterade utanför Stockholms Stadshus mot hur samrådet inför upprustningen skötts av Stockholms hem. Dag och tid var väl valda eftersom att kommunfullmäktige hade möte just då. Trots det isande vädret hade närmare ett hundratal boende slutit upp.

Rebecca Nordgren Rooth, som ingår i samrådsgruppen, höll ett tal där hon berättade om den oro som många av de boende känner eftersom samrådet inte fungerar. Att Stockholms hem inledningsvis pratade om hyreshöjningar på cirka 50 procent, som de förvisso har backat från senare, men att höjningarna fortfarande är långt från vad de boende anser vara rimligt. Det gör att många äldre och ensamstående är oroliga för om de kommer att ha råd att bo kvar.



Samrådsgruppen hade kontaktat Karin Wanngård (S), ordförande för Stadshus AB, och Kadir Kasirga (S), ordförande för Stockholms hem, och bett dem komma ut för att ta emot protestlistorna från de boende samt att svara på frågor. Kadir Kasirga kom ut men ville inte ge några löften om kommande hyresnivåer. Däremot bjöd han in samrådsgruppen till ett möte med honom och Ann-Margarethe Livh, (V), bostadsborgarråd, för vidare diskussioner.

Larsberg, Lidingö

Den 18 november arrangerades ett informationsmöte för boende i Larsberg inför/under upprustning, inom projekt Viinorr. Hyresgästföreningen region Stockholm informerade om rättigheter och skyldigheter, juridik och förhandling.



Prat om bostad 9 december – Hur ska Stockholms upprustas för framtida hyresgäster?

”Alla känner vi någon som påverkas av detta, att deras hyresrätt ska upprustas och oron över att man inte ska ha råd att bo kvar när hyrorna höjs.” Så inledde moderator Cissi Wallin regionens seminarium Prat om bostad. Utgångspunkt för kvällen var hur Stockholm ska upprustas för regionens framtida hyresgäster.

Victoria Percovich Gutierrez, projektledare för Malmös innovationsplattform, berättade om Malmö stads arbete med upprustningar av hyresrätter och stadsplanering. Kommunen såg en utveckling i staden där levnadsvillkoren för invånare i olika stadsdelar skilde sig mer och mer. En segregerad stad där den förväntade levnadslängden kunde skilja sig sju år beroende på var i Malmö man bodde. Personer som bodde i miljonprogrammen hade den lägsta förväntade levnadslängden.

För att få en mer sammanhållen stad skapades en plattform där aktörer från näringslivet, akademien, föreningar och organisationer samarbetade med kommunen. Tanken var att kommunen skulle pusha och skapa möjligheter för samarbeten genom att koppla ihop aktörer. Ett lyckat exempel var till exempel ett samarbete mellan fastighetsägare och energibolag. Samarbetet ledde till att energiförbrukningen sjönk vilket ledde till högre vinst för fastighetsägaren. Pengarna användes till att upprusta lägenheterna. Därefter kopplades Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan in, flera boende fick jobb inom upprustningsprojektet hos fastighetsägaren eller underleverantörer. Samarbetena ledde dessutom till att fastighetsägaren köpte mark från kommunen för att bygga nya hyresrätter. Percovich Gutierrez betonade de möjligheter som kan uppstå genom att koppla ihop

olika pengapåsar för att främja sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter.

Mårten Espmarker från Gröna studenter (GS), Frans Sporsén (CUF), Cecilia Johnsson (LUF) och Daniel Vencu Velasquez Castro (SSU) debatterade upprustningsfrågan. Paneldeltagarna var överens om att som ung stockholmare är frågan om upprustningar och hyressättning av hyresrätter mycket viktiga.

Men hur ska vi motverka att människor tvingas flytta när deras hyresrätter upprustas? Här hade panelen olika åsikter. Johnsson (LUF) ansåg att hyresvärden ska erbjuda olika hyresnivåer för att skapa områden där alla kan bo. Vencu Velasquez Castro (SSU) betonade att beståndet i ett område ska hålla samma nivå. Sporsén (CUF) och Espmarker (GS) menade att det finns fastighetsägare som upprustar hyresrätter i onödan enbart för att kunna höja hyran och att detta måste hindras.



ISSA DEMIR

Ordförande lokala
Hyresgästföreningen
Lina Hage



Jag blev rekryterad till styrelsen av vår före ordförande 2007 och sedan sex år tillbaka är jag ordförande. I styrelsearbetet försöker jag alltid att delegera ansvar för att få människor att växa. Det kan handla om att ta med ungdomarna som ska måla om i lokalen att köpa färg så att de förstår vad saker och ting kostar till att få dem att ta ansvar för sina aktiviteter. Under året har vi lyckats engagera ungdomarna och kvinnorna i området att anordna egna aktiviteter. I vår lokal har vi nu aktiviteter fem dagar i veckan. Två kvällar är för kvinnor att samlas, prata och laga mat tillsammans. Tre kvällar är det ungdomsträffar. Dessutom arrangerar vi fotbollsturneringar, städdagar och nattvandringar. Det vi har uppnått är över förväntan!

Vår största utmaning är att överleva med de resurser vi får. Att anordna alla de här aktiviteterna kostar pengar, samtidigt är det aktiviteter som gör föreningen och skapar engagemang. När det gäller Hyresgästföreningen i stort handlar det om att det behövs en förnyring, så att yngre också känner att det är en förening för dem.



SARA ÖHMAN

Samrådsgruppen
Valla Torg



I mars hölls ett första möte för oss boende angående upprustningen och stambytet av Valla Torg. Alla som ville fick skriva upp sig om de var intresserade av att ingå i samrådsgruppen och jag anmälde mig. I maj höll vi ett första möte, gruppen bestämde då att det var viktigt att delta på de flesta mötena, detta ledde till att några hoppade av. Anledningen till att jag anmälde mig är att jag tycker om att ha synpunkter och att jag till en början gillade miljöaspekten i projektet.

Stockholms stad har anmält sig till ett EU-projekt, GrowSmarter, som bland annat handlar om hur man med miljötekniska lösningar kan minska miljöpåverkan. Stockholms hem fick i uppdrag att testa lösningarna på Valla Torg. Problemet är projektet kostar cirka 500 miljoner och staden har bara fått 15 miljoner från EU för projektet. Vi upplever att kostnaden vältras över på oss boende.

Året har varit tungt med extremt många möten. Vi har haft ett till tre möten i veckan som oftast tagit två till tre timmar. Om jag är nöjd med resultatet? Både ja och nej. Hyran kommer att hamna på en allt för hög nivå, som det ser ut nu en cirka 40 procents ökning. Men vi har påverkat så att vi får fler val. Men det borde ha funnits fler val som är tydligt prissatta. Nu har det varit svårt att få fram uppgifter på vad saker och ting kostar. Ett moment 22.



NATIONELLT FOKUSOMRÅDE 2015

2. Opinionsbilda för människors rätt att bo till rimlig kostnad

REGIONALT PRIORITERADE AGERANDEN

Bli en mer efterfrågad samhällsaktör.

Visa på hyresrättens betydelse och värde för både individ och samhälle och påvisa vikten av hyresrättens betydelse för jobben, ekonomin och tillväxten i regionen.

- Vara ett stöd för föreningarna i deras bostadspolitiska arbete. Ta vara på det bostadspolitiska arbete som redan har skett i aktiva föreningar. Fokusera på att bygga upp långsiktiga arbetssätt som ger bostadspolitiken och det opinionsbildande arbetet en stärkt roll i föreningsarbetet. Stödja föreningarnas arbete med att skapa relationer med politiker genom uppvaktningar, soppluncher, med mera.
- Utveckla vår kommunikation via sociala medier. Fånga upp, driva engagemang och bilda opinion i viktiga bostadspolitiska frågor. Förbättra kommunikationen med medlemmarna och utvidga vår räckvidd för att nå nya grupper. Skapa kännedom om Hyresgästföreningen och stärka vårt varumärke.
- Använda traditionella medier för att visa på hyresrättens betydelse och värde. Stärka Hyresgästföreningens varumärke och lyfta fram Hyresgästföreningen i debattartiklar, insändare och nyheter.



Träffa relevanta politiker för att påverka beslut om att bygga nya hyresrätter med rimliga hyror.

Skapa tryck på politikerna inför beslut om kommunala taxor, borgensavgifter, ägardirektiv, vinstutdelningar med mera.

- Erbjud politiker bostadspolitisk information för att öka kunskap och engagemang för våra frågor.

Träffa bostadsföretag och andra viktiga aktörer.

Vi träffar aktörer som kan påverka människors rätt att bo till rimlig kostnad i personliga samtal i syfte att påverka utifrån våra prioriteringar (hyresnivåer vid nybyggnad/upprustning samt ökat inflytande för hyresgästerna vid upprustning).

- Stärka det lokala opinionsbildande arbetet långsiktigt. Relationer till tjänstemän, bostadsföretag med flera ger möjlighet att påverka. Vi stöttar föreningarna och deltar när de bjuder in relevanta aktörer och beslutsfattare till samtal.
- Arrangera en bostadspolitisk frukost riktad mot bostadsföretag, där vi presenterar aktuell bostadspolitisk fråga och bjuder in intressanta aktörer, förtroendevalda medlemmar och anställda.

Vara ett stöd för föreningarna i deras bostadspolitiska arbete

Kommunikationsenheten ska, tillsammans med främst bostadsutvecklingsenheten, se över rutiner, samarbete och kommunikationskanaler. Detta arbete ska leda till att på ett effektivt och bra sätt fungera som stöd till föreningarna i deras fortsatta bostadspolitiska arbete och engagemang.

I oktober stöttade regionkontoret Hyresgästföreningen Lidingö i det opinionsbildande arbetet i samband med kravet på en folkomröstning om kommunens utförsäljning av allmännyttan. Regionen väckte opinion genom blogginlägg, facebook och twitterkontakt med majoritetspolitiker i Lidingö samtidigt som föreningen tog fram flygblad och anordnade möten.



Lidingöborna kräver folkomröstning

Lidingöborna kräver en folkomröstning om en försäljning av det kommunala bostadsbolaget Lidingöhem. Den politiska majoriteten vägrar lyssna på sina väljare, och vill tillsätta en utredning.

När den politiska majoriteten (Moderaterna, Kristdemokraterna och Lidingöpartiet) ville driva igenom en försäljning av Lidingöhem, det kommunala bostadsbolaget, protesterade Lidingöborna. Kampanjen "Stoppa försäljningen av Lidingöhem" samlade i våras in 4 700 namnunderskrifter som krävde en folkomröstning. Namnlistorna lämnades till ordförande i Lidingö kommunfullmäktige, Björn Samuelsson (M), den 25 maj i år. Den 18 juni var namnunderskrifterna kontrollerade och godkända. Därmed kunde frågan om en folkomröstning om Lidingöhem tas upp i fullmäktige.

När nu fullmäktige har möte måndag 19 oktober vill den politiska majoriteten med stöd av Centerpartiet ta beslut om att en utredning måste göras om konsekvenserna av en försäljning av Lidingöhem, innan en folkomröstning hålls. Däremot har utredningen inte fått direktiv om att undersöka konsekvenserna av att behålla och utveckla Lidingöhem i kommunal ägo. Lidingös politiker väljer alltså att gå emot Lidingöbornas krav på en folkomröstning och försöker förhålla beslutet om en försäljning. Det är märkligt att en utredning om konsekvenserna av en försäljning av bostadsbolaget anses nödvändig först nu. Den borde rimligen ha gjorts innan partierna väckte förslag om en försäljning.

Hyresgästföreningen region Stockholm uppmanar Lidingös politiker att lyssna på Lidingöborna: ta beslut om folkomröstning nu!

Stödja föreningarnas arbete med att skapa relationer med politiker

Föreningarna har fått information och möjlighet till att delta i den nationella kampanjen dörreventet, där man lyfter bostadspolitiska frågor genom att på offentlig plats visa upp en orange dörr med frågeställningen ”Kan man bo här?”

Hyresgästföreningen Södertälje/Nykvarn arrangerade dörrevent den 23 april, i samband med eventet anord-

nades även en politisk debatt med lokalpolitiker från Södertälje. Andra föreningar som har utnyttjat dörren för att lyfta bostadspolitiska frågor är: Sydost, Vällingby, Bromma-Ekerö, Järva, Nynäshamn, Norrmalm, Östermalm samt några lokala hyresgästföreningar.

Föreningarna har även erbjudits utbildningar i att skriva remissvar och insändare samt arrangörsutbildning.



”Vi vill att alla ska kunna bo i Nacka” – Sopplunch i Nacka Värmdö

Under måndagen 28 september bjöd Hyresgästföreningen Nacka in kommunens politiker till sopplunch för att diskutera hyresrättssituationen i området.

De tio kommunpolitiker som dök upp till lunchen beskrev ett växande intresse för hyresrätten som boendeform hos Nackaborna och att många fastighetsbolag är intresserade av att bygga i området. Gunilla Grudevall, kommunalråd (FP), lyfte kommunens beslut om att en tredjedel av de bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresrätter.

Ett av de ämnen som diskuterades var de höga hyresnivåerna för nyproducerade och upprustade hyresrätter. Att hålla nere hyrorna är en av de viktigaste frågorna för Hyresgästföreningen Nacka/Värmdö enligt Dennis Gråfors, föreningsstyrelsen. Johan Krogh (C) såg marknadshyror för hyresrätter som en möjlig lösning på bostadsbristen i Nacka och Stockholmsregionen. En lösning som ifrågasattes av oppositionsrådet Sidney Holm (MP).

– Man kan inte lämna allt till marknaden. Om jag hade ett fastighetsbolag skulle jag också vilja bygga attraktiva hus på attraktiv mark för att maximera min vinst. Men det funkar inte. Vi vill att alla ska kunna bo här i Nacka.

Christina Ståldal, ledamot i kommunfullmäktige och kommunstyrelsen (Nackalistan), höll med och betonade att politikerna har ett ansvar för att hitta modeller som gör att inte bara medelålders höginkomsttagare har råd att bo i kommunen.

Hyresgästföreningen Nacka/Värmdö anordnar fyra soppluncher varje år för kommunpolitiker i de båda kommunerna. Dennis Gråfors och Margareta Flodström, föreningsstyrelsen, tycker att luncherna är ett bra forum för att möta politiker.

Besök hos politiker i kommunerna

Regionordförande Simon Safari har i samverkan med föreningarna besökt kommunstyrelsens ordförande i flera av regionens kommuner. De kommuner som har fått besök under hösten 2015 är: Vallentuna, Tyresö, Huddinge, Täby, Upplands-Bro, Botkyrka, Danderyd, Salem och Haninge.

Simon Safari har också besökt och haft diskussioner med partierna i Stockholms Stadshus.

Syftet med dessa möten har varit att informera om Hyresgästföreningens verksamhet, framföra Hyresgästföreningens ståndpunkter och förslag i aktuella bostadspolitiska frågor, skapa kontakter med politikerna samt att ta del av deras planer och ställningstaganden.

Regionens medverkan i media

Den 28 februari hade tf regionordförande Marina Fredriksson en debattartikel med rubriken **”Fortfarande orten som avgör hyran”** i Svenska Dagbladet. Artikeln var en replik till Fastighetsägarna om konsekvenserna av beslutet i Svea hovrätt där en fastighetsägare fick jämföra hyror i Sundbyberg med hyror i egna fastigheter i innerstan. Marina Fredriksson deltog också i ABC-nyheterna och i Radio Stockholm i samband med detta.

När kommunfullmäktige i Vallentuna hade beslutat att det kommunala bostadsbolaget inte får bygga hyresrätter skrev regionordförande Simon Safari och ordförande i Nordostföreningen Kalle Karlsson en gemensam debattartikel i **Vallentuna Nyheter**.

Debattartikel i Dagens Media av regionordförande Simon Safari om att de allmännyttiga bostadsbolagen ligger i topp de senaste tre åren vad gäller **vräkningar av barnfamiljer**. Hyresgästföreningen krävde att politikerna ändrar i ägardirektiven så att bostadsbolagen ska göra allt de kan för att i samarbete med sociala myndigheter undvika att barnfamiljer vräks. Artikeln fick stor spridning i andra medier.

Tillsammans med Daniel Helldén (MP), trafikborgarråd Stockholms stad, skrev regionordförande Simon Safari en debattartikel i Svenska Dagbladet den 10 november, med rubriken **”Bostäder behövs på Bromma flygplats”**. Artikel uppmanade regeringens utredare Anders Sundström att väga betydelsen av det stora tillskottet av bostäder högt och ge ett klart besked om att flygplatsen kan läggas ner inom en snar framtid. Bygg stad på Bromma flygplats för Stockholms och Sveriges utveckling, menade

skribenterna och påpekade att upp mot 50 000 bostäder kan byggas på platsen. De påpekade också att Bromma flygplats hindrar nyproduktion i stora delar av staden. Anna König Jerlmyr (M) skrev en replik och menade att Bromma flygplats måste ligga kvar eftersom ”en fungerande infrastruktur är en förutsättning för att klara jobben. Det måste därför vara lätt och smidigt att resa över hela landet”.

Simon Safari och Daniel Helldén (MP) svarade i en slutreplik att det är bostadsbristen och inte resorna som hindrar tillväxten. ”Stockholm och Sverige har inte råd att avstå från bostäder på Bromma – vi behöver ha ett långsiktigt perspektiv och flera aktörer som gemensamt tar ansvar för samhällsutvecklingen”.

Vara ett stöd för föreningarna i deras arbete med att skapa relationer till viktiga bostadspolitiska aktörer

Genom att erbjuda information, utbildningar och studiematerial vill vi öka förståelsen och kunskapen, för att underlätta föreningarnas kontakter, sammankomster och samtal med allmänheten, politiker och andra samhällsaktörer.

Den information som erbjuds föreningar är helt beroende av vad som efterfrågas. Kommunikationsenheten tar fram faktaunderlag när det behövs, hjälper till med allt från brev, flygblad och insändare till att boka möten med politiska företrädare.

De utbildningar som vi erbjuder omfattar: bostadspolitiska frågor, arrangörsutbildning, planprocesser, att skriva remissvar och insändare, och att underhålla föreningshemsidor.

I november tog kommunikationsenheten fram ett kommunanpassat debattunderlag för ökat bostadsbyggande. Materialet vände sig till de föreningar vars kommuner till Länsstyrelsen har rapporterat låga eller obefintliga planer på att bygga hyresrätter under 2015–16. Underlagen mejlades till ordförande i respektive förening.

Kampanjer och annonsering

Annonsering har under året i huvudsak skett med inriktning mot unga och studenter. Annonsering har främst skett i Metro, Metro student, Studieblocket, Nöjesguiden, Svenska Dagbladets bilagor: Ditt hem, Vår nya byggutveckling och Fokus region Stockholm, Magasin QX och i Stockholms stads tidning.

Debattartikel i Svenska Dagbladet 20 november: "Fastighetsägarna jagar högre vinster"

Vi tar ansvar för att hyresförhandlingarna förs med hänsyn till såväl fastighetsbolagens förutsättningar som till hyresgästernas intresse av trygghet och rimliga hyror. Vi förväntar oss att vår motpart också tar det ansvaret och inte enbart ser till kortsiktiga vinster, skrev Simon Safari, Hyresgästföreningen region Stockholm.

Samtidigt släppte Hyresgästföreningen region Stockholm en rapport **"Är det lönsamt att äga hyreshus i Stockholm?"** som visade att de privata fastighetsägarna i regionen gör en genomsnittlig vinst på drygt 19 000 kronor per lägenhet och år.

En replik från Fastighetsägarna kom snabbt där Billy McCormac, vd, anklagade Hyresgästföreningen för att förhålla förhandlingarna och menade att nivån på en fastighetsägares vinst saknar betydelse för vilken hyra en hyresgäst ska betala.

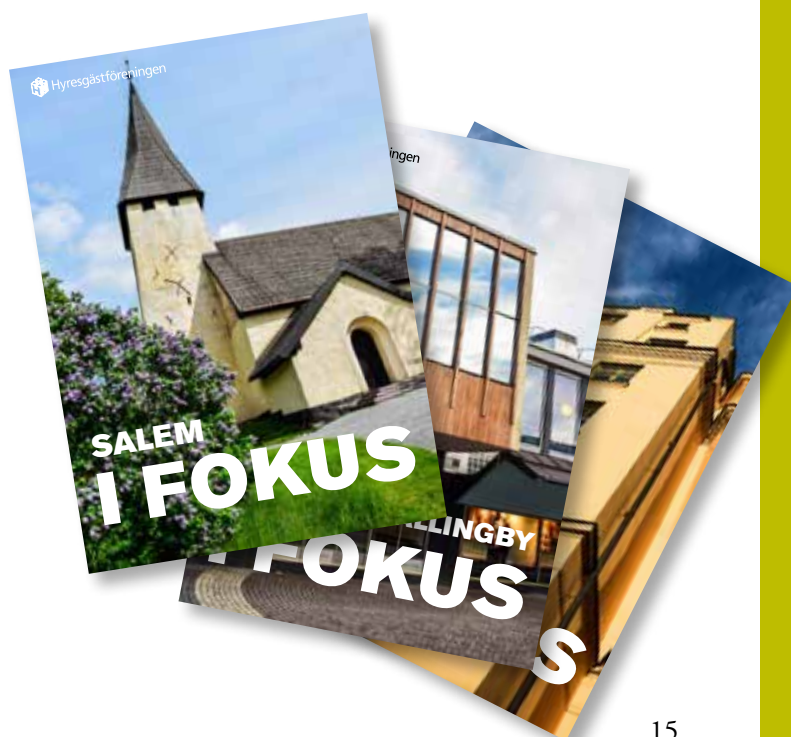
I en slutreplik skrev Simon Safari att det inte finns något utrymme för tvivel om hur lönsamt det är att äga hyresfastigheter i Stockholmsregionen och att kostnaderna ska räknas in vid förhandlingarna. "De årliga hyresförhandlingarna ska ta hänsyn till det ekonomiska läget som råder i samhället. Här har räntor, inflation och andra kostnadsökningar och -sänkningar en stor roll. Det brukar inte vara några problem för Fastighetsägarna att hävda att hyresgästerna via hyran ska vara med och betala för de ökade kostnader bolagen har. Men nu befinner vi oss i ett ekonomiskt läge när bolagens vinster ökar markant och där kostnaderna ligger still. Då kommer Fastighetsägarna med andra argument och plötsligt har kostnader ingen betydelse utan nu ska hyrorna höjas för att de ska höjas?"

Han skrev också: "Det är rörande hur Billy McCormac numera värnar om de bostadslösa. Det intressanta är att just de bostadslösa som han refererar till, är de som har så gott om pengar att de skulle kunna efterfråga bostäder med marknadshyror. Men hur blir det med alla andra, Billy? De som har normala inkomster, ensamstående föräldrar, de unga som vill flytta hemifrån eller till Stockholm för jobb och studier? De kommer inte att ha möjlighet att efterfråga lägenheter med de hyror som Fastighetsägarna strävar efter."



I fokus-broschyrer

Enheten för kommunikation och opinionsbildning har tagit fram uppdaterade I fokus-broschyrer som hjälp för föreningarna i deras bostadspolitiska arbete. Broschyrer finns för varje kommun, varje stadsdel i Stockholms stad samt för regionen som helhet. I broschyrerna som tas fram för andra gången finns uppgifter om befolkningens sammansättning, bostadsbeståndet, hyresnivåer, kommunala taxor och politisk styrning.



Höstkampanj i tunnelbana, på buss och pendeltåg

Under två veckor (46–47) i november annonserade regionen i tunnelbana, på buss och pendeltåg. Kampanjen var både en fortsättning på tidigare arbete och en start på kommande aktiviteter och opinionsbildning. Det övergripande syftet är att belysa våra kärnfrågor (hyresrätter), för vem vi arbetar (för våra hyresgäster och för Stockholm) och varför vi gör det (för att driva på en positiv samhällsutveckling).

Vi har ett uppdrag från våra medlemmar och därmed ett ansvar att driva deras önskemål om framtidens Stockholm (fler hyresrätter med rimliga hyror, möjlighet att bo kvar etc.) Vi månar om Stockholm och våra medlemmar.

Kampanjen handlar om ett ”vi”

- Vi som Hyresgästföreningen – vår samhällsfunktion och vårt arbete för ett bättre samhälle.
- Vi som hyresgäster och den mångfald vi representerar och som samhällsutvecklingen behöver
- Och vi, föreningen och våra medlemmar – tillsammans – som en påverkanskraft

Vi har valt att annonsera i kollektiva färdmedel eftersom de är effektiva platser för kommunikation. Kollektivtrafiken är också en relevant kanal i och med att den är en demokratisk plats där alla möts – gammal som ung, boende i innerstad och i länskommun. I och med att vi representerar alla och vill nå ut till alla ser vi detta som ett starkt och nära sätt att kommunicera.

VI ÖPPNAR STADEN FÖR ALLA

Vi behöver bygga en stad som är öppen för alla. Där olika bakgrunder, erfarenheter och drömmar kan mötas och bli till nya idéer och företag som utvecklar människor, Stockholm – och hela Sverige.

Idag byggs det alldeles för lite i Stockholm. Och för vem byggs det? Vem har råd att flytta hit? Och vem kan bo kvar? För oss som vill kunna plugga, jobba och leva här behöver det byggas fler hyresrätter med rimlig hyra.

Tillsammans öppnar vi staden.



Seminarier

Nya energisnåla hus till rimlig kostnad – är det möjligt?

Hur ska framtidens bostäder se ut? Och utifrån vilka perspektiv ska de planeras och byggas för att bli hållbara? Det var frågor som panelen på regionens frukostseminarium den 26 februari diskuterade. I panelen fanns: Reza Yazdi, Rikshem; Pia Olenfalk, Buildsmart; Erik Stenberg, arkitekt, KTH Centrum för hållbart samhällsbyggande, samt Stefan Bergström, (C) Sundbybergs kommun. Moderator var Göran Cars, professor i samhällsplanering, KTH.



Energisnåla hus.



Vad är rätt hyra?



Upprustning av allmännyttan.

Varför betalar äldre mer för sitt boende? Ett seminarium om skillnader i hyra och varför äldre missgynnas

Det är svårt för äldre människor att flytta till en senior- eller trygghetsbostad. Den största farhågan för äldre och deras anhöriga är att de inte ska ha råd med trygghet. Alla de som har bidragit till vårt samhälle förtjänar att få något tillbaka, inte minst när det gäller boendet. Men idag fungerar det inte så.

Den 9 april bjöd tf regionordförande Marina Fredriksson in till ett frukostseminarium där dessa frågor diskuterades. Diskussionspanelen bestod av: Clara Lindblom (V) äldreborgarråd Stockholms stad; Christina Tallberg, ordförande PRO Stockholms län; och Stefan Kristensson, lokalstrateg Stockholms stad. Moderator var Lydia Capolicchio.

Vad är rätt hyra i Stockholm?

I samband med att Region Stockholm släppte en uppdaterad version av rapporten "Vad är rätt hyra i Stockholm?" anordnades ett frukostseminarium om vilken

betydelse hyrorna har för samhället och för individen. Per Björklind, förhandlingschef presenterade rapporten. En panel som bestod av Robert Hannah, Folkpartiet; Daniella Waldfogel, Stockholms handelskammare; Nooshi Dadgostar, Vänsterpartiet; och Simon Safari, regionordförande, diskuterade vad som är rimliga hyror och hur hyressättningen påverkar samhället. Samtalsledare var Lennart Ekdal.

Upprustning av allmännyttan

Upprustningsfrågan är en av region Stockholms största utmaningar de kommande åren. Hur ska hyresgästerna få ett reellt inflytande över sin boendemiljö och hur kan vi undvika att hyrorna skenar efter en upprustning? Det diskuterades på regionens seminarium den 25 november. Ulf Viktorsson, Botkyrkabyggen, redogjorde för hur Botkyrkabyggen tänker kring upprustningar. Chris Österlund, Sabo, pratade om att hållbara hem pressar priserna på upprustningar. Sabo har ett projekt tillsammans med HBV (allmännyttans inköpscentral) för att pressa priserna för renovering och underhåll genom att konkurrensmässiga ramavtal.

Rapport om unga vuxnas boende: Aldrig har så få unga vuxna haft en egen bostad

Av Stockholms läns 240 947 unga vuxna mellan 20 och 27 år bor 41 procent i egen bostad. Det är den lägsta siffran någonsin sedan Hyresgästföreningen region Stockholm gjorde den första undersökningen 2001. Av de unga vuxna i länskommunerna bor endast 38 procent i egen bostad. Andelen som bor i hyresrätt är 16 procent, den lägsta siffran någonsin.

I länet bor 29 procent i osäkra upplåtelseformer. I Stockholms stad är siffran 32 procent. Trenden är även att unga vuxna tränger ihop sig i mindre bostäder. Andelen som bor hos föräldrar ökar, 28 procent. Av de unga vuxna i länskommunerna bor 34 procent hos föräldrar.

88 600 unga vuxna i Stockholms län vill ha en egen bostad men saknar det idag. 34 procent tycker att hyresrätten är den bästa upplåtelseformen. Av de unga vuxna i Stockholms stad anser 39 procent att hyresrätten är bäst.

Även stockholmarna i allmänhet tycker att hyresrätten är bra; 90 procent anser att hyresrätten är bättre lämpad än andra boendeformer för ungdomar som vill flytta från föräldrahemmet och 80 procent tycker att hyresrätten ska prioriteras vid nyproduktion.

Stockholm är en av de mest attraktiva storstadsregionerna i Europa och växer med cirka 40 000 invånare per år. Befolkningen är yngre än i övriga landet. Samtliga kommuner i regionen har bostadsbrist och framför allt brist på hyresrätter. Bostadsbyggandet är inte tillräckligt och när det byggs prioriteras ägt boende. För att tillgodose behovet från de 88 600 unga vuxna skulle det behövas 59 900 bostäder.

Stockholm är den storstadsregion i landet med lägst andel unga vuxna med egen bostad. I Stockholms län är också andelen som bor hos föräldrarna högre än i övriga storstadsområden och i landet i övrigt.

Av stockholmarna bedömer 81 procent att det blir svårt för tonåringar att skaffa en egen bostad som vuxna. Situationen är så allvarlig att varannan ung person har övervägt att lämna Stockholm.

Opinionsinstitutet Skop har på uppdrag av Hyresgästföreningen genomfört en undersökning vartannat år sedan 1997 om unga vuxna mellan 20 och 27 år och deras boende.

Prat om bostad: Unga vuxnas boende

Onsdagen den 27 maj släppte Hyresgästföreningen region Stockholm rapporten om hur unga vuxna i åldrarna 20 till 27 år i regionen bor och hur de vill bo. För att lyfta rapporten och öppna upp för diskussion bjöd regionen in till politisk paneldebatt på Debaser vid Medborgarplatsen i Stockholm.

Simon Safari, regionordförande, öppnade kvällens tillställning. Regionens bostadspolitiska utredare Henrik Ludvigsson presenterade siffror ur rapporten.

Moderator för dagen var Cattis Carlén, projektledare som arbetar med bostadsfrågor för unga vuxna inom projektet Bopinion.

I panelen fanns representanter från fyra ungdomspartier i Stockholm: Eskil Engström från Grön ungdom, Linus Rehn från Kristdemokratiska ungdomsförbundet, Dina Viksten Abrahamson från Ung vänster samt Imer Yasar från Centerpartiets ungdomsförbund.

Alla deltagare ville att det skulle byggas fler hyresrätter. Dock skilde det sig åt när frågan kom hur det skulle gå till. Linus Rehn menade att dagens planekonomi försvårar och begränsar byggandet, att marknadslösningar ger byggföretagen incitament till att bygga mer. Imer Yasar var inne på samma spår och menade att hyressättningsystemet försvårar och ger sämre villkor för fastighetsägare och byggföretag. Dina Viksten Abrahamson höll inte med utan menade att problemet ligger i att dagens samhälle är mer marknadsstyrt är förut, och att marknadslösningar skapar större problem, speciellt när det kommer till klasskillnader, segregation och orättvisa boendeformer. Eskil Engström tyckte att regeringens förslag på bostadssubventioner till hyresrätter är bra, och att det behövs för att under en kort tid bygga bort den akuta bostadsbristen. Samtidigt menade Eskil Engström att byggnadsprocesserna bör bantas ner så att det går ännu snabbare att bygga nya hyresrätter.



Prat om bostad på Debaser.

ZELJKO KRANJEC

Enhetschef Juridiska



Jag började jobba som enhetschef för juridiska enheten i region Stockholm i januari 2016. Tidigare jobbade jag som enhetschef i region Sydost. Jag har jobbat i Hyresgästföreningen i 15 år. När det blev en tjänst ledig i Stockholm ville jag anta utmaningen att lära känna den här delen av Hyresgästföreningen. Jag ansvarar för den goda servicen till medlemmarna. Den största utmaningen är att ge så god service till medlemmar som möjligt, så att de stannar kvar och sprider en positiv bild av att vara medlem bland sina vänner. En anledning till att jag tycker om jobba i Hyresgästföreningen är att vi som jurister i organisationen inte behöver tänka på betalning. Våra medlemmar har rätt till hjälp oavsett om man är rik eller fattig. Det bästa med mitt jobb är att jag kan se den konkreta nyttan, vi får belöning i form av att medlemmen är nöjd. Jag är imponerad av Hyresgästföreningens storlek och styrka. Både makten som vi har och kompetensen som finns i organisationen. Vi har starkt inflytande – vi har över en halv miljon medlemmar med oss. Under 2016 kommer en viktig del i vårt arbete vara regionens förnyelsearbete. Vi måste jobba tillsammans för att göra bra saker för våra medlemmar.

BERIT HARLÉN

Förhandlare



Det var av en slump som jag hamnade på Hyresgästföreningen, trots att jag var förtroendevald. Jag gick på Komvux 1992 och en kurskamrat som jobbade på Hyresgästföreningen tipsade om att de behövde folk. Jag började på medlemsregistret och har sedan jobbat på nästan alla enheter. 2002 hamnade jag på förhandlingsenheten som ombudsman i ombyggnadsgruppen som det hette då.

Det bästa med arbetet är att jag alltid ställs inför nya problem och frågor. Utmaningarna i jobbet handlar om att skapa kontakter med delegationerna och att arbeta mot samma mål. Även att skapa bra relationer med motparten är en utmaning. Förhandlingar handlar om ett givande och tagande, men också om relationsskapande.

De största utmaningarna för Hyresgästföreningen just nu är att värna vårt förhandlingssystem, men även att se till att upprustningarna inte skenar iväg.

Jag får en kick när jag är ute på infomöten om upprustningar, det är inte alltid så kul. Men då känner jag att jag gör nytta för hyresgästerna.





NATIONELLT FOKUSOMRÅDE 2015

3. Utveckla folkrörelsen

REGIONALT PRIORITERADE AGERANDEN

Öka förtroendevaldas, aktiva medlemmars och anställdas kunskap om Hyresgästföreningens roll och prioriterade frågor.

Utveckla former för bra mottagande av nya aktiva medlemmar och förtroendevalda, både genom en bra introduktion och med möjlighet till utveckling genom ledarskapsprogram. Informera om medlemskapets möjligheter som aktiv medlem och om vad det innebär att vara förtroendevald.

- Utveckla nya samarbeten och delta på andras arenor. Stärka vårt bostadspolitiska inflytande. Göra det möjligt för våra medlemmar att engagera sig under nya former. Samarbeta med andra aktörer.
- Ge förtroendevalda verktyg att skapa arrangemang som når målgruppen och som sprider bilden av Hyresgästföreningen som trovärdig samhällsaktör.
- Möjliggöra nya former av engagemang. Göra det möjligt att engagera sig utan att ingå i en föreningsstyrelse. Under 2015 ska det finnas möjlighet för medlemmar att engagera sig i nya former, utifrån intresse, ålder och engagemang.
- Bildningsverksamhet i enlighet med den av regionstyrelsen beslutade Bildningsplan 2015.



Med medlemsnyttan som drivkraft.

Region Stockholm ska vara en attraktiv folkrörelse och en framgångsrik, trovärdig samhällsaktör med medlemsnyttan som drivkraft. För att uppnå mesta möjliga medlemsnytta ska samarbetet mellan förtroendevalda och tjänstemän utvecklas och förfinas samt organisationen ses över i ett förnyelseprogram.

Förnyelsearbetet i regionen

Under verksamhetsåret 2015 har förnyelsearbetet intensifierats i regionen och har koncentrerats kring fyra ledord **Kultur, Roller, Spelplan och Spelregler**.

För både regionstyrelse och personal har utbildningar genomförts i flera steg. Syftet med dessa har för regionstyrelsens del framför allt varit att se över sitt inre arbete och roll, detta för att stärka det strategiska arbetet.

Personalen har arbetat fram 14 ledord vars syfte är att förbättra kulturen och tydliggöra spelreglerna internt. Dessa ledord finns med i det vardagliga arbetet och för att hållas levande diskuteras innebörden av dem på enhetsmöten.

En del i förnyelsearbetet är att göra en total översyn av kontorsorganisationen, att få bort stuprören och jobba mer över enhetsgränserna vilket ledningsgruppen bland annat har arbetat med under våren. Det har resulterat i att pilotprojektet ViiNorr, startade i oktober. Upplägget är att man i vardagen jobbar geografiskt med föreningarna i de norra länsdelarna men har kvar tillhörigheten på sin enhet. Pilotprojektet kommer att pågå fram till och med juni 2016 för att sedan utvärderas.

Redan på våren 2015 efterfrågade föreningsordförandena att föreningarna också skulle bli en del i förnyelsearbetet. Den 30 maj genomfördes en konferens med samtliga styrelser där vi arbetade i workshops där föreningarna uttryckte vad de lade in i ”kultur och värdegrund” från Framtidsbyrån samt hur förnyelsearbetet bör läggas upp i föreningarna. Detta arbete har sedan legat till grund för vidare bearbetning vid ytterligare två tillfällen under hösten samt som ett material som kommer att användas i en planerad utbildning under våren 2016.

Bildningsverksamhet

Många anmälde sig till vårens introduktionsutbildning för förtroendevalda i de lokala hyresgästföreningarna. Årets kurs lockade cirka trettio fler deltagare än fjolårets. Inför utbildningen uppdaterades broschyren Din lokala hyresgästförening både layoutmässigt och innehållsmässigt. Broschyren vänder sig till aktiva i lokala hyresgästföreningar och kan ses som en vägledning och stöd för nya förtroendevalda, men även för



Medlemsvärvning på andra arenor

Medlemsvärvare har deltagit på flera föreningsaktiviteter under året, till exempel Brännkyrkadagen, Huddingedagen, Husby, Hökarängsdagen, Nykvarn, Sättra, Vällingby, Bromma-Ekerö, Rissnedagen, Rönninge-Salem, Södermalm. Att delta är uppskattat av medlemsvärvarna. Det ger goda möjligheter att träffa både potentiella och befintliga medlemmar samt aktiva medlemmar i andra sammanhang än bara vid dörr.

personer som varit aktiva länge i organisationen. Totalt tio kurser med sammanlagt 183 deltagare.

För första gången genomfördes en arrangörsutbildning och intresset bland våra lokala hyresgästföreningar var stort. Kursen tog upp det viktiga förarbetet, redde upp vad som är viktigt att tänka på under själva genomförandet och vad man gör efter själva arrangemanget. Deltagarna fick lite tips och en del material i form av mallar för packlistor, budget etc.

För föreningsstyrelser hölls en uppföljande utbildningsdag i intranätet Bosse. Förhandlingskurs med privata delegationer arrangerades som en tvådagars internatutbildning.

Den bostadspolitiska utbildningen är en uppskattad heldagskurs som i år riktade sig till både lokala hyresgästföreningar och hyresgästföreningar (på kommun-/stadsdelsnivå). Kursen om klimat- och hållbarhetsfrågor samt kursen om boinflytandeavtal är andra exempel på två mycket populära utbildningar.

En skivarestuga för dem som deltagit i kursen ”Skriv bättre insändare” hölls under våren. Ytterligare en omgång av kursen hölls under hösten. Antalet anmälda deltagare var högt vid båda tillfällena.

En utbildning i att skriva remissvar hölls under våren. Det var livliga diskussioner om hur man bör skriva i ett remissyttrande, vem som får remisserna och vem som ansvarar för att yttra sig. Alla dessa frågor blev besvarade under kvällen.

540 personer, alla förtroendevalda, har varit kursdeltagare under året. Totalt har vi gett 29 kurstillfällen (kursen för ordförande, sekreterare, kassör och ledamot är räknat som ett kurstillfälle).

Utveckla nya samarbeten och nya deltagande på andras arenor

I samband med att Hyresgästföreningen Nynäshamn firade sitt 100-årsjubileum har vi samarbetat med Nynäshamns kommun. Jubileet firades den 29 augusti under Skärgårdsdagen, som anordnades gemensamt av Nynäshamns och Haninges kommuner. Förutom verksamhet i ett tält på marknadsplatsen hade Hyresgästföreningen och Nynäshamns kommun ett gemensamt bostadspolitiskt program på scen under temat "Kan man bo i hyresrätt i skärgården?"

Under Hyresgästföreningens del av programmet debatterades frågorna: Vem ska kunna bo i hyresrätt i framtiden? Hur har villkoren för hyresrätten förändrats under

dessa hundra år? Vilken plats kommer hyresrätten att ha i framtiden? Debatten inleddes av bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) och förbundsordförande Marie Linder som diskuterade frågorna ur ett nationellt perspektiv. Regionordförande Simon Safari och Jonas Carlsson, ordförande Hyresgästföreningen Nynäshamn fortsatte och pratade om frågorna ur ett regionalt perspektiv.

I tältet visades hundraårsfilmen om Hyresgästföreningens historia och en utställning om Nynäshamnsföreningens historia. Det fanns möjlighet att delta i en bostadspolitisk frågesport, hämta material och givetvis diskutera lokal och nationell bostadspolitik.



Projekt i Järfälla – "Äventyret"

"Äventyret" är ett projekt i Järfälla för att skapa en meningsfull fritid för våra unga och en ekonomisk hållbarhet i vårt bostadsområde. Projektets syfte är att fånga ungdomarna för framtidens Hyresgästföreningen.

Projektet påbörjades under våren 2014 genom att fånga aktiva ungdomar som var medlemmar i SWAT och deras kompisar. Projektet skulle planeras, genomföras och avslutas med ett läger under 2014. På grund av dubbelbokning av lägeranläggningen blev lägret aldrig blev av under 2014, så projektet utökades från ett till två år.

När projektperioden förlängdes, utökades projektet med andra aktiviteter för att få större spridning och fånga ungdomar med olika fritidsintressen. "Äventyret" ändrades från att vara ett lägerprojekt till en tvåårig strategi för att nå nya målgrupper genom nätverkande.

Målgruppen skulle vara barn mellan 10 och 15 år men vi insåg snabbt att det inte är hållbart att dra åldergränser och utesluta viktiga nyckelpersoner. Den faktiska målgruppen blev 9 till 19 år.

Tre lokala Hyresgästföreningar involverades i projektet. Totalt deltog fem förtroendevalda i projektet och tre i avslutningslägret. Den nya strategin gav snabbt resultat. Allt fler ungdomar blev intresserade av Hyresgästföreningen. Under projektets gång blev tre ungdomar involverade i lokala hyresgästföreningars styrelser. De yngsta ungdomarna skapade en egen Lokal Hyresgästförening som bostadsföretaget Järfällahus är stolt över.

Projektet har under sin korta existens räddat personer från att hamna i kriminella sammanhang och missbruk, och gjort att några har slutat klottra och sabotera.

Alla projektmedel användes i projektet med stort engagemang av ungdomarna själva. Inköp och redovisning bearbetades tillsammans med projektledaren. Det viktigaste resultatet som vi såg fram emot och som vi idag har lyckats med, är att involvera ungdomarna i vårt arbete. Det är en nystart för Hyresgästföreningen. Nu gäller det att ta vara på skatten som Hyresgästföreningen i Järfälla har fått, nämligen ungdomarnas engagemang och vilja att påverka.

Ytterligare ett positivt besked är att Järfällahus utökar samarbetsprojektet med Hyresgästföreningen från 75 procent av en heltidstjänst till 100 procent.



Innerstadsföreningarnas arrangemang

Ett par utåtriktade arrangemang har genomförts i Stockholms innerstad. Föreningarna Norrmalm och Östermalm genomförde ett arrangemang om ungdomars situation på Stockholms bostadsmarknad. Man använde "dörren" som kuliss och stod vid KTH i samband med studentmässan.

Föreningen Södermalm ordnade ett eget arrangemang på Mariatorget med kaffe och hembakade tårter.

LH Väktaren

LH Väktarens kampanj mot en galleria i kvarteret ledde till att Stadsbyggnadskontoret drog tillbaka planerna. LH Väktaren har också sökt upp korttidsboende för att tillsammans med kontorets personal informera om rättigheter och bjuda in till möten. Det har lett till många medlemmar och aktiva bland unga med tidsbegränsade kontrakt.

Stadsodlarfestivalen

Hyresgästföreningen deltog med tält och personal i Stadsodlarfestivalen. Vi delade tält med Bee Urban som vi har samarbete med samt aktiva hyresgäster från Västerås som odlar på gårdarna. Hemodlade ekologiska grönsaker och växter såldes, ett honunglotteri med levande bin, i form av utställning, arrangerades och vi informerade om Hyresgästföreningens verksamhet. Festivalen hade cirka 5 000 besökare och hölls i Södra Årstalundens koloniträdgårdar.

Gårdarnas dag

Den 29 augusti hölls arrangemanget Gårdarnas dag som anordnas av Stockholms Stad. Flera vackra gårdar öppnas och kan besökas. I år tillhörde Stockholms hemsgården på Sköldgatan vinnarna. LH Svärdet presenterade gården, bjöd på fika och visade upp bikupan och odlingslotter. Även LH Linjalen fick goda lovord och blev omnämnd som besöksvärd.

Samarbete med Bee Urban

Även i år har vårt samarbete med Bee Urban och Stockholms hem fortsatt. Och även i år tilldelades hyresgästerna merparten av den honung som utvunnits från de sju bikupor som är utplacerade i bostadsområdena. Honungen delas ut till de lokala föreningarna som har ansvar för att honungen kommer ut till hyresgästerna. Ett intressant inslag under 2015 är utflykter till bikuporna för hyresgäster och andra intresserade. De har fått lära sig mer om bin från Bee Urbans personal.



Adisa Handzic

Projektledare
Boutveckling



Jag började jobba som projektanställd på Hyresgästföreningen 2009. Jag började direkt efter mina studier och jobbade då i region Sydost i Linköping. 2010 började jag jobba i region Stockholm. Nu jobbar jag som projektledare i ett utvecklingsprojekt för Stockholmshem. Jag jobbar med inflytande för Stockholmshems hyresgäster och med projekt inom utveckling, hållbarhet och miljö. Jag har bland annat varit inblandad i ett projekt där Stockholmshem i samarbete med Hyresgästföreningen har placerat ut sju bikupor i sina områden. Den största utmaningen i mitt jobb är nog att få till dialogen mellan hyresgäster och hyresvärderna. Jag tror på att skapa relationer, då är det mer troligt att få igenom sina frågor på ett klokt sätt och med tillit som grund. Jag är stolt över mitt jobb och det engagemang som finns i föreningen. Under året har jag varit med och jobbat för att nytt upprustningsavtal mellan Stockholmshem och Hyresgästföreningen som innebär att hyresgäster får mer inflytande vid upprustningar. I samband med det kommer det troligtvis att arrangeras en konferens där Hyresgästföreningen får möjlighet tolka avtalet gemensamt med bolaget. 2016 tror jag att jag kommer jobba mycket med boendeinflytande övergripande för hyresgästerna hos Stockholmshem. Jag kommer också att jobba lite mer med odling och hållbarhetsfrågor, vilket känns kul! Stockholmshem ska till exempel sätta ut en ny bikupa och odlingar på taken i Djurgårdsstaden.

PIERRE ÅNEBY

Projektledare ViiNorr



Som projektledare för ViiNorr är min uppgift i första hand att bygga relationer mellan kontorets enheter och förtroendevalda. Vi måste börja lita på varandra och veta vem som gör vad. Projektet syftar till att vi ska börja jobba i hängrännor snarare än i stuprör och på så vis skapa medlemsnytta. Problemet har varit att vi inte har dragit nytta av varandra. Vi har jobbat väldigt bra var för sig, var enhet och medarbetare för sig. Anställda och förtroendevalda. Kontorets projektgrupp har gjort insatser i föreningarna – vi har varit med på upprustnings-, utbildnings- och bostadsmöten. Jag har också träffat alla föreningsstyrelser och pratat om hur vi skulle kunna samarbeta för att stärka känslan av medlemsnytta hos medlemmar. Projektet påbörjades under hösten 2015 och avslutas sommaren 2016. Än så länge har arbetet resulterat i två nya lokala hyresgästföreningar och fångat upp flera personer som är intresserade av att vara aktiva. Vi har också haft en nettoökning av medlemsantalet i området. Jag tror att vi är på rätt väg. Projektets största utmaning är nog att få alla som är berörda av projektet att förändra förhållningssätt, att lämna gamla invanda hjulspår och tänka på ett nytt sätt. Det handlar om att släppa den trygga fätöljen och vilja vara med att bygga upp Hyresgästföreningen till en aktiv och modern folkrörelse igen. Jag är övertygad om att alla gör ett jättebra jobb, men vi jobbar inte med samma målbild. Det är bra om man spelar i samma lag och vet vilket håll man ska sparka bollen.

BÄTTRE BOENDE FÖR HYRESGÄSTERNA

Hyror ska uppgå till max 25 % av disponibel inkomst och inte öka med mer än KPI

Hyresgästföreningens målsättning i de årliga förhandlingarna är att uppnå ett gynnsamt utfall för hyresgästerna och att påverka de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten. Hyresgästföreningen förhandlar för både medlemmar och ickemedlemmar och spelar en viktig roll i det kollektiva förhandlingssystemet. Hyresgästföreningen och förhandlingssystemets parter bär ett stort samhällsansvar och förhandlingarna ska bedrivas på ett professionellt sätt och i enlighet med lagstiftningen. Ytterst handlar det om att verka för att värna om hyresgästernas inflytande över sin ekonomi och att stärka hyresrättens ställning.

Förhandlingsverksamheten i siffror

123 000 medlemmar
3 500 förtroendevalda
328 000 lägenheter
8 700 fastigheter
25 förhandlare

2015 års hyresförhandlingar

Utgångspunkten i förhandlingarna om 2015 års hyror var Hyresgästföreningens nationella förhandlingsriktlinjer "Upp till bevis". Enligt dessa ska de årliga hyresförhandlingarna utgå ifrån bolagens kostnadsökningar och bolagen ska kunna belägga sina behov av hyreshöjningar. Det samhällsekonomiska läget har under en följd av år präglats av låg inflation och sjunkande räntor. Detta anser vi på Hyresgästföreningen region Stockholm ger förutsättningar för fastighetsbolagen i vår region att visa återhållsamhet i de årliga förhandlingarna. Trots detta kom förhandlingarna om 2015 års hyror att präglas av parternas olika syn på grunderna för de årliga förhandlingarna. Vi anser att de årliga förhandlingarna har sin grund i bolagens kostnader medan våra motparter agerar för att, genom de årliga förhandlingarna, justera hyresstrukturen. Det pågår också en tolkningsstrid om den nya lagstiftningens innebörd för allmännyttans uppdrag där Hyresgästföreningen anser att bolagens allmännyttiga syfte är överordnat kraven på affärsmässighet.

I Stockholms stad ansåg våra motparter att de kommunala bostadsbolagen genom sitt medlemskap i Fastighetsägarna Stockholm skulle omfattas av ramavtalsförhandlingarna för det privata beståndet. Detta tillvägagångssätt motiverades av motparten utifrån deras önskan att justera den totala hyresstrukturen och att de anser att Stockholmsregionen i förhandlingarna ska betraktas som en sammansatt bostadsmarknad. Hyresgästföreningens utgångspunkt är dock att förhandlingarna ska ha sin utgångspunkt i förutsättningarna för respektive bolag på varje ort och således gick vi inte motparten till mötes.

De efterföljande ramavtalsförhandlingarna för det privata beståndet i Stockholms stad påbörjades i oktober. Fastighetsägarna presenterade ett differentierat yrkande med ett vägt snitt på 2,8 procent. Privata förhandlingsdelegationen svarade med ett yrkande på oförändrade hyror. Förhandlingarna pågick till början av februari 2015 då en rak överenskommelse på 1,2 procent från första januari tecknades.

Efter det att ramavtalet hade tecknats påbörjades i februari förhandlingarna med allmännyttiga och privata bolag i Stockholms stad och län. I dessa förhandlingar valde delegationerna för Svenska bostäder och Stockholmshem att presentera sänkingsbud motiverat av låg inflation och sjunkande räntor. Förhandlingarna samordnades genom den strategiska delegationen i Stockholms stad. Delegationernas sänkingsyrkanden och de allmännyttiga bolagens utgångspunkt att överenskommelsen i det privata ramavtalet i Stockholms stad skulle användas som riktmärke för de efterföljande förhandlingarna innebar att parterna initialt stod långt ifrån varandra. Sammantaget ledde detta, samt den grundläggande motsättningen om grunden för de årliga förhandlingarna, till att 2015 års förhandlingar blev segdragna.

Trots att ramavtalet saknade differentierande parametrar hamnade flera av årets uppgörelser i staden och länet, på helårsbasis och likt tidigare år, under ramavtalet. Detta tack vare ansträngningarna från förhandlare och förtroendevalda att differentiera utifrån nivå och förvaltningskvalitet i de bolagsvisa förhandlingarna som följde ramavtalet.

Stockholms stad

	AN medel*	Privat medel
Adolf Fredrik	1,04	1,19
Bromma	1,13	1,11
Brännkyrka	1,13	1,15
Engelbrekt	1,14	1,20
Enskede-Årsta	1,14	1,27
Farsta	1,14	1,25
Gustav Vasa	1,12	1,19
Hedvig Eleonora	1,12	1,20
Hägersten	1,13	1,22
Hässelby	1,13	1,20
Högalid	1,13	1,20
Johannes	1,13	1,20
Katarina	1,13	1,20
Maria Magdalena	1,14	1,20
Matteus	1,12	1,19
Oscar	1,12	1,20
Skarpnäck	1,13	1,18
Skärholmen	1,12	1,22
Sofia	1,13	1,14
Spånga-Kista	1,13	1,24
Stockholms domkyrkoförs.	1,15	1,18
Vantör	1,14	1,19
Vällingby	1,12	1,19
Västerled	1,13	1,20
Västermalm	1,08	1,16
Sthlm stad tot	1,13	1,20

*Allmännyttan exklusive Micasa

Övriga länet

	AN medel	Privat medel
Botkyrka	1,80	1,28
Danderyd	–	0,84
Ekerö	1,05	1,18
Haninge	0,97	0,96
Huddinge	1,10	0,97
Järfälla	1,13	0,77
Lidingö	1,18	1,10
Nacka	–	1,21
Nykvarn	1,15	1,36
Nynäshamn	1,15	1,13
Salem	–	1,07
Sigtuna	0,85	0,95
Sollentuna	1,20	1,12
Solna	0,80	1,06
Sundbyberg	0,90	0,99
Södertälje	1,10	1,14
Tyresö	0,95	0,91
Täby	–	1,01
Upplands Väsby	0,97	1,15
Upplands-Bro	1,30	1,20
Vallentuna	0,90	0,93
Vaxholm	–	0,93
Värmdö	0,97	1,01
Österåker	1,08	1,04
Totalt	1,14	1,06

Statistik, utfallet
procent



Uppvaktning av politiker och bolagsstyrelser

Under maj månad, efter det att förhandlingarna i Stockholms stad hade avslutats, skickade delegationsordförandena i Stockholms stad ett brev till bolagsstyrelserna i stadens allmännyttiga bostadsbolag. I brevet uppmanades bolagen att visa återhållsamhet i hyreskraven och det poängterades att de årliga hyresförhandlingarna ska ha sin grund i bolagens behov och kostnadsutveckling. Information om brevet gick också ut till alla medlemmar i de berörda bolagen.

Förhandlingarna om 2016 års hyror

Förhandlingarna om 2016 års hyror påbörjades under hösten. Vid inledningen av förhandlingarna upprepades situationen från 2015 genom att våra motparter ville förhandla ett gemensamt ramavtal för allmännyttan och det privata beståndet. Detta lyckades vi åter förhindra och innan juledigheten kunde tvåårsavtal tecknas med de fyra allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad på mellan 0,65 och 0,75 procent i hyreshöjning. Tvåårsavtalen möjliggör ett fördjupat arbete med upprustningsfrågor, nyproduktion och andra angelägna frågor. I december strandade Fastighetsägarna Stockholm 5 000 lägenheter i Stockholms stad och län. I skrivande stund har parterna inte nått en lösning på situationen.

Kommunanalys, kategorisering och rangordning

Inför 2016 års förhandlingar har förhandlingsenheten introducerat en ny metodik i arbetet med allmännyttiga förhandlingar. Metoden bygger på offentliga handlingar och att insamlat underlag analyseras och bolagen rangordnas utifrån granskade nyckeltal. Resultatet av kommunanalysen, kategorisering och rangordning utgör sedan underlag för inlagor i de årliga förhandlingarna.

Fördelarna med metoden är att den ger en enhetlig struktur för insamlandet av faktaunderlag, gör arbetet proaktivt och framåtsyftande, ger möjlighet att följa bolagen över tid och inte minst ger oss en gemensam röst i förhandlingarna. Metoden kommer att utvärderas efter 2016 års förhandlingsomgång.

Förhandlingsupptakt

Den 12 september hölls årets förhandlingsupptakt för alla förtroendevalda medlemmar som är engagerade i förhandlingsarbetet. Drygt 300 förtroendevalda deltog och fick ta del av informationsdragningar om förhandlingsenhetens verksamhet, riktlinjer för årets förhandlingsarbete och arbetet med upprustningsfrågorna. I anslutning till förhandlingsupptakten anordnades också utbildningsdagar för nya förtroendevalda. Utbildningarna syftar till att ge kunskaper om förhandlingsarbetet och hur förtroendevalda och anställda ska arbeta framgångsrikt tillsammans i förhandlingarna.



Ökat inflytande över den egna bostaden

Innerstadsföreningarnas medlemsmöte

Onsdagen den 25 november hölls öppet hus för medlemmarna i föreningarna i Stockholms innerstad. Vid mötet fick hyresgäster möjlighet att träffa förhandlare och personal från regionkontoret och med dem diskutera förhandlings- och boendefrågor. Dragningar hölls om förhandlingsläget och om förhandlingsenhetens arbete.

Hyresgästernas inflytande vid upprustning

Hyresgästföreningen i region Stockholm har under 2015 arbetat med att företräda medlemmar i Hyresnämnden i Stockholm och i Svea Hovrätt i ärenden gällande godkännande av förbättringsåtgärder. Detta för att utreda om det är möjligt att nå framgång i dessa ärenden i enlighet med gällande lagstiftning. Utmaningen har varit stor eftersom många intressen och viljor drabbar samman på olika nivåer.

En slutsats av arbetet är att ärenden med allmännyttiga bolag är sällan förekommande och gäller då främst, trots ramavtal om upprustning, dess förfarande och samråd, hyresgäster som inte har godkänt åtgärderna eller inte har svarat på hyresvärdens begäran. Ärenden med privatägda fastigheter är däremot vanligare och där saknas ofta både ramavtal om hur upprustningsförfarandet ska gå till samtidigt som samråd oerhört sällan äger rum. Hyresgästerna har, trots lagstiftningen om inflytande, ingen eller mycket liten påverkan på upprustningsprocessen.

Många är de ärenden där hyresgästerna har bevis för att de upprustningsåtgärder som hyresvärden föreslår är olämpliga att genomföra ur teknisk, fastighetsekonomisk, antikvarisk, bevarande och hållbarhetsaspekt, men där de rättstillämpande instanserna ändå anser att det är hyresvärden som ska göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningarna, en förlängning av äganderätten. Inte heller ställs några krav på att hyresvärden ska ta hänsyn till miljö-, kultur- eller samhällsekonomiska intressen.

Sedan 1974 har hyresgäster möjlighet till inflytande vid upprustning och förändringar av lagstiftningen har skett, som har syftat till att ge än bättre inflytande vid standardhöjande åtgärder. Vår bedömning är att lagstiftningen inte tillämpas på det sätt som avsetts, med tanke på det som förespeglats i förarbeten.

Sammanfattningsvis innebär det att en hyresvärd sällan nekas att genomföra sådana åtgärder som innebär att en lägenhet uppnår modern nybyggnadsstandard. Hyresvärdens uppgifter om när och hur en upprustning ska ske godtas av rättstillämpande instanser utan utredning.

Hyresgästerna har således små möjligheter att påverka, även om stark bevisning framförs så är det nära omöjligt att stoppa standardhöjande åtgärder. De beviskrav och den bevisbörd som hyresgästerna ställs inför är oskäligt betungande.

Boverket har undersökt flyttmönster till följd av omfattande renoveringar (rapport 2014:34). Rapporten visar att cirka 25 procent av hyresgästerna flyttar i samband med renoveringar. Tendensen är att flytt sker till områden med lägre genomsnittsinkomster och sämre skolresultat, vilket indikerar att upprustningarna bidrar till ökad segregation.

Slutsatsen är att Hyresgästföreningen måste arbeta för att få ett lagstadgat samrådsförfarande på plats, där hyresgästerna ges möjlighet att påverka upprustningens omfattning och hyresnivåer för att garantera ett verkligt besittningsskydd.

Hyresprövningar leder till hyresglidning och ortsbegreppet utmanas

Den ovan beskrivna situationen innebär en stor utmaning som visar att förhandlingsarbetet och villkoren för hyresrätten påverkas av faktorer utanför de årliga förhandlingarna. Hyresnämndsprövningar i samband med renoveringar utgör en faktor som har stor påverkan på hyresutvecklingen totalt sett.

En bidragande orsak till detta är att bruksvärdessystemet fram till år 2011 var fast förankrat i allmännyttans kostnader. I och med lagändringen från 2011 utgörs bruksvärdet av alla förhandlade hyror. Hyresnämndernas tolkning av hyresvärdarnas möjligheter att utföra upprustningsåtgärder utan samråd och genom att det privata beståndet nu huvudsakligen utgör jämförelsematerial vid prövningar gör att vi ser en utveckling mot högre hyresnivåer som vi inte kommer åt i de årliga förhandlingarna.

I tillägg till detta utmanas ortsbegreppet, med viss framgång, av våra motparter. I januari 2015 slog Svea

Hovrätt fast att ett antal prövade lägenheter i Stockholms kommun var direkt jämförbara med lägenheter i Sundbybergs kommun. Hovrätten ansåg att en förutsättning för en direkt jämförelse var att lägenheterna har ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. I sitt beslut ifrågasatte hovrätten att ortsbegreppet används som synonymt med kommun och ansåg att Stockholm och kringliggande kommuner utgör en gemensam bostadsmarknad. Svea Hovrätts beslut är avgörande och ger en vägledande betydelse för liknande mål i framtiden varför hovrättsens beslut är föremål för en resningsansökan från Hyresgästföreningens sida. En prövning av Högsta domstolen skulle vara av stor vikt för den framtida rättstillämpningen.

Systematisk hyressättning

I enlighet med de nationella förhandlingsriktlinjerna ska samtliga regioner arbeta med systematisk hyressättning. Arbetet med att fasa in hyror i Sigtuna och Botkyrka pågår och modeller för systematisk hyressättning finns i ett flertal kommuner i länet. Under året återupptog Hyresgästföreningen region Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms allmännyttiga bostadsbolag samtalen om systematiserad hyressättning i Stockholms stad. I december fattade regionstyrelsen beslut om att regionen skulle delta i samtalen med målsättning att uppnå en överenskommelse om systematisk hyressättning för Stockholms stad.

Förhandlingsutbildning

Årets förhandlingsutbildning hölls i anslutning till förhandlingsupptakten i september och riktade sig i huvudsak till nyvalda ledamöter utan tidigare erfarenhet av förhandlingsarbete.

Fastigheter utan förhandlingsordning

En kartläggning har utförts och förhandlingsordning har tecknats för flera nya fastigheter. Vi har också genom en juridisk process, i samarbete med vår juridiska enhet, fått beslut om förhandlingsordning för bland andra studentfastigheten Gamen 16, trots fastighetsägarens, Einar Mattsson, motstånd.

Frågan om att inte teckna förhandlingsordning för nyproduktion där ingen överenskommelse har kunnat nå är en prioriterad fråga.

Ombildningar

Under 2015 har antalet ombildningar sjunkit jämfört med tidigare år. Det har dock förekommit några ombildningar i länet, ofta som ett resultat av att de allmännyttiga bolagen behöver få in kapital till sina renoveringar. Under året har vi genomfört fem ombildningsmöten med sammanlagt 114 deltagare. Ombildningsförsöken som har föranlett dessa informationsmöten, har omfattat 470 lägenheter.



90 000 nya hyresrätter

Förhandla nyproduktion

Förhandlingsenheten förhandlar nyproducerade fastigheter, både bruksvärdeshyror och presumerade hyror. Vi har fortfarande problem med höga hyresnivåer och att fastighetsägare egensätter hyran i dessa fastigheter. Även arbetet med presumerade fastigheter är svårt, eftersom produktionskostnaderna ofta är extremt höga. De presumerade hyrorna ska fasas in i bruksvärdessystemet, numera efter 15 år, och alltför stora hyresskillnader kan bli problematiskt.

Idag sätts uteslutande presumtionshyra vid nyproduktion eftersom produktionskostnaderna är för höga för att hyrorna ska rymmas inom bruksvärdet.

Utökad medlemsnytta

Nytan motsvarar medlemmarnas förväntningar

Arbetet med oseriösa hyresvärdar försätter

Arbetet mot oseriösa hyresvärdar har sedan ett och ett halvt år tillbaka fått en ny inriktning. Syftet är att mer effektivt använda de resurser vi förfogar över i detta arbete. Detta har inneburit att fler hyresgäster på olika sätt har fått ta del av de positiva effekter som följer av en sådan granskning.

Det finns idag otaliga uppslag på hyresvärdar som borde granskas närmare. Det finns inte längre någon lista med namn på hyresvärdar som borde granskas närmare. Ett skäl till det är att en sådan lista kan strida mot Personuppgiftslagen (PUL). En sådan lista skulle inte heller ha någon praktisk betydelse för vårt arbete mot oseriösa hyresvärdar. Vår uppfattning är att det idag finns en aldrig sinande källa med hyresvärdar som borde granskas närmare. Det som blir avgörande för vilka hyresvärdar vi granskar blir istället hur aktuella uppgifter vi har, om hyresgäster på något sätt har engagerat sig mot brister i förvaltningen och vilka förutsättningar det finns att leda sådant i bevis. Finns det uppgifter om att förvaltningen inte uppfyller de mest grundläggande kraven, till exempel avseende tillräcklig luftomsättning, korrekt debiterade hyror, bulvankontrakt? Andra brister som vi stöter på är: icke godkända hissar, ej utförda radonmätningar, ej PCB-sanerade byggnader, bristfälligt brandskydd, ej godkända lekplatser, bristfälliga elinstallationer, kränkande och hotfullt bemötande, svartförsäljning av hyreskontrakt, pågående vattenskador, vägran att utföra målning och tapetsering, trasiga tvättmaskiner, spisar eller kylskåp, ej tillräckligt uppvärmda bostäder, ljummet varmvatten samt någon enstaka gång en bordell.

Mer sällan stöter vi på hyresvärdar som inte har betalat förbrukningsavgifter för vatten, fjärrvärme eller elektricitet. Detta är en vanlig grund för en ansökan om tvångsförvaltning i andra delar av landet.

Det saknas idag resurser för att följa upp alla dessa tips, en prioritering måste göras. Det nya i arbetet mot oseriösa hyresvärdar är att arbetet är mer inriktat mot hyresvärdar

med ett större bestånd av lägenheter. Ett kriterium för att en utredning ska påbörjas är att det finns brister som är av den omfattningen att det går att anta att dessa vid en rättslig prövning kan leda till en tvångsförvaltning. Målet är dock att när arbetet är slutfört ska det ha medfört väsentliga förbättringar för hyresgästerna.

Under året har arbetet avslutats mot hyresvärdarna Seideman/Rotstein (cirka 530 lägenheter i 14 fastigheter). Granskningen inleddes genom bostadsmöten i nästan alla fastigheter. Arbetet har bland annat inneburit att många hyresgäster har fått återbetalning av felaktigt debiterade hyror. Därtill har ett flertal andra åtgärder vidtagits avseende ventilation, brandskydd, rutiner kring felanmälan samt löften om att omvandla så kallade rivningskontrakt till tillsvidareavtal. Vår granskning innebar också att hyresvärdarna blev tvungna att organisera om sin verksamhet och att ny personal anställdes. Under denna granskning prövades för första gången en sluten grupp på Facebook för att uppmuntra kommunikationen mellan hyresgästerna, och mellan hyresgästerna och Hyresgästföreningen. Detta passar särskilt väl i ett bestånd med flera fastigheter som är geografiskt åtskilda.

9,6 miljoner tillbaka till hyresgästerna

I februari tecknades en unik överenskommelse med Sveriges största privata hyresvärd, Akelius, som bland annat äger ett bestånd i Västerhaninge (480 lägenheter) där en omfattande ombyggnad har havererat. Överenskommelsen innebar att hyresgäster som har bott där under större delen av ombyggnadstiden får en ersättning på 20 000 kronor. Förutom att tillskjuta ytterligare ekonomiska resurser har Akelius också tillfört mer personal till området. Akelius förmåga att hantera felanmälningar har ifrågasatts. Med anledning av det har studiebesök genomförts hos Akelius där bolaget har fått redovisa på vilket sätt de arbetar med detta.

Framgångsfaktor i arbetet mot Akelius har varit hävstångseffekten av att flera personer har haft möjlighet att



ha kontakt med hyresgäster och förtroendevalda. Det har under lång tid funnits en närvaro i området som har varit nödvändig för ett lyckosamt arbete. Dessutom har de som förhandlat med Akelius varit taktiska och väl förberedda för diskussioner som berörde frågan om ersättning.

Arbetet med Akelius är ännu inte helt avslutat, fortfarande kvarstår ett antal enskilda ärenden. Dessutom kvarstår generella brister avseende ventilationen i området. Detta är en allvarlig brist och har i rättspraxis medfört att en hyresvärd har blivit tvungen att återbetala halva hyran för den period som ventilationen har varit bristfällig. I höstas initierade juridiska enheten ett möte med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOH). Syftet var att förmå miljöförvaltningen att intressera sig mer för de problem som hyresgästerna har haft i det aktuella bostadsområdet. Det har nu medfört att SMOH har utfärdat förelägganden mot Akelius. Föreläggandet har förenats med vite.

Under våren har juridiska enheten också varit i kontakt med Södertörns Brandförsvarsförbund. Hyresgästföreningen har ifrågasatt huruvida de för andra gången utbytta säkerhetsdörrarna i området (480 stycken) uppfyller gällande brandsäkerhetskrav. Södertörns Brandförsvarsförbund har funnit att säkerhetskraven inte är uppfyllda och handlägger nu ärendet.

Arbetet med Seideman/Rotstein och Akelius har genomförts i samverkan med förhandlingsenheten och medlemsutvecklingsenheten. I exempelvis Akelius bestånd i Västerhaninge har vi numera en medlemsanslutning på nära 80 procent. I Västerhaninge har kontoret haft ett mycket nära samarbete med den Lokala Hyresgästföreningen.

Samarbete med polisen

I april medverkade juridiska enheten på ett internt möte med polisen, Skatteverket, ekobrottsmyndigheten samt representanter för allmännyttiga bostadsbolag. I samband

med mötet lade polisens regionala underrättelsesektion fram rapporten ”Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm”. I rapporten framgår bland annat följande:

”Regionala underrättelsesektionen har under senare tid uppmärksammat att den illegala handeln med lägenhetskontrakt har tagit rejäl fart inom den organiserade brottsligheten i Stockholm. Informationsflödet visar tydligt att ett flertal tongivande kriminella i länet är involverade i verksamheten, både i säljarledet och som köpare. Under det senaste året har dessutom fyra mord, vilka alla kan kopplas till den illegala handeln med lägenhetskontrakt, ägt rum i region Stockholm.”

Juridiska enheten har utbytt viss information med polisen i ett specifikt ärende som krävt internt utredningsarbete.

Patrizia Immobilien

Under rapportperioden har den tyskländsbaserade hyresvärd, Patrizia Immobilien, sålt hela sitt bestånd i Jordbro. Ny ägare till de 1 000 lägenheterna är det börsnoterade bolaget D. Carnegie & Co. Med anledning av försäljningen har det inte varit aktuellt att vidta några åtgärder mot Patrizia Immobilien.

Utbildning för hyresnämndsledamöter

En konferens genomfördes den 17–18 januari för regionens hyresnämndsledamöter. Konferensen anordnades både av den juridiska enheten och förhandlingsenheten, med medverkan från bostadsutvecklingsenheten. Deltagarna var nöjda med upplägget och innehållet. En utbildningskväll om fukt och mögel i bostäder planeras för ledamöterna.

Rättsfall på Bosse för våra hyresnämndsledamöter

Ett samarbete finns upplagt på Bosse för våra hyresnämndsledamöter. Samtliga ledamöter är instruerade och informerade om funktionen. Intressanta rättsfall gällande enskilda juridiska ärenden, hyressättningar och ärenden som gäller hyresförhandlingslagen kommer kontinuerligt att läggas upp i samarbetet.

Ärende	2013	2014	2015
Hinder och men (brister) samt lägenhetens skick	2280	2218	2392
Hyresavtalet	509	372	411
Lägenhetsbyte	467	326	367
Störningar	345	328	239
Upplåtelse av lägenhet i andra hand	326	305	338
Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten	360	216	262
Förlängning av hyresavtalet	216	272	289
Ombildning till bostadsrätt	43	44	37
Överlåtelse till närstående	159	184	162
Annat	397	579	652
Total	5102	4844	5149

Medlemsnytta – ett mått i reda pengar

Våra medlemmar har med hjälp av juridiska enheten under 2015 fått hyra återbetald, hyran reducerad och övriga ersättningar med cirka 11 933 470 kronor.

Tertial 1 **10 607 526 kr**

(varav 9 600 000 kr är en uppgörelse med Akelius)

Tertial 2 **887 735 kr**

Tertial 3 **438 213 kr**

Gränsdragning av ärenden mellan juridiska och förhandlingsenheten

Representanter från förhandlingsenheten och juridiska enheten har bildat en arbetsgrupp som ska analysera vilka ärendetyper som respektive enhet lämpligen bör ansvara för. Problemet uppstår exempelvis i avgränsningen mellan enskilda medlemsärenden (juridiska) och kollektiva ärenden (förhandlingsenheten).

En brist härrör ur det enskilda hyresavtalet men om bristen gäller flera hyresgäster i samma hus så blir det rubricerat som ett kollektivt ärende. Här finns risker för att medlemmarna hamnar i kläm och att missnöje uppstår på grund av otydligheter mellan enheterna om vem som gör vad.

KATARINA KALAVAINEN

Ledamot
Hyresgästföreningen
Syd-Ost och i
regionstyrelsen



När jag var i 40-årsåldern tyckte jag att det var för mycket som är fel i vårt samhälle. Då fick jag mitt första fackliga uppdrag, blev politiskt aktiv och gick med i den lokala hyresgästföreningen. I vår förening, Syd-Ost, hade vi en ordförande som arrangerade många bostadspolitiska möten som jag gick på. Och det är ju så att har man åsikter och uttrycker dom finns det alltid någon som hugger tag i en. Och det var så jag kom med i föreningsstyrelsen.

Det jag tycker är viktigast är bostadspolitiken, att Hyresgästföreningen får fram en vision om hur vi vill se hur samhället ska se ut. Det måste finnas en berättelse om vad vi vill som människor förstår.

När det gäller året som gått är jag glad över att upp-
rustningsfrågan har kommit igång. Att vi äntligen fått fram rutiner, metodik och utbildning för både anställda och förtroendevalda.

När det gäller framtiden handlar det om att fokusera på tydliga mål. Vi måste också fortsätta arbetet med att skapa bättre tillit förtroendevalda sinsemellan och gentemot dem som är anställda i organisationen.

MAUD PETERSSON

styrelseledamot
Hyresgästföreningen
Nynäshamn



Jag sitter som kassör och sekreterare i min LH, Heimdal, och så sitter jag som vice ordförande i föreningsstyrelsen i Nynäshamn. Nyligen har jag invalts i regionens Etik och moral-grupp. Gruppen har funnits länge, men då inom regionstyrelsen. Under höstens fullmäktige fattades beslutet att gruppen skulle ligga utanför regionstyrelsen. Det känns bra att vara med i gruppen, men efter första mötet funderade jag på vad jag hade gett mig in i.

Hur länge jag har varit förtroendevald kommer jag inte riktigt ihåg. Jag har fått silvernålen i alla fall. Men jag har haft uppehåll också, då jag inte haft uppdrag. Jag blev förtroendevald i slutet av åttiotalet. Jag valde att bli förtroendevald för att kunna påverka i våra viktiga frågor – hyror, renovering och nybyggnation. För att alla ska ha någonstans att bo. Att få bo med en dräglig hyra, oavsett vilken ålder man är i, det är viktigt. Det är ju knepigt för såväl unga som äldre, att få det att gå ihop.

Jag känner inte att jag har nått mitt mål ännu. Jag tror aldrig att man kommer nå dit. Jag kommer ihåg hur det var på 50- och 60-talen när det var bostadsbrist. Sen kom miljonprogrammet och då var problemet löst ett tag. Men sen många år är vi tillbaka i ett skriande behov av lägenheter. Min önskan vore att man kontinuerligt fortsätter att bygga lägenheter, så att det inte blir på det här viset!

Under 2015 har vi i Nynäshamn jobbat mycket med vårt 100-årsjubileum. Det har tagit mycket tid men jag tycker att resultatet var jättelyckat på alla sätt och vis!

Förutsättningar för att lyckas

Fånga upp och driva engagemang

Inspirationskvällar för förtroendevalda och anställda

Ola Andersson varnar: Stockholm kommer inte att nå byggmålen

På Hyresgästföreningen region Stockholms inspirationskväll den 22 september samtalade Ola Andersson, arkitekt och debattör, om bostadspolitik från 1870-talet fram till vår tid. Han var minst sagt kritisk till hur politikerna i Stockholms stad har skött bostadspolitiken från 1990-talet och framåt.

Med undantag för den period då Annika Billström var finansborgarråd har byggtakten aldrig mött behoven. Dagens problem med byggandet har inget att göra med kostnader eller att det inte finns marknadshyror, slog Ola Andersson fast. Problemet är politiskt, eftersom kommunens nämnder inte släpper iväg tillräckligt många markanvisningar. Den nuvarande majoritetens mål att i år bygga 5 000 lägenheter kommer sannolikt inte att uppnås. Endast markanvisningar för cirka 1100 lägenheter har hittills blivit klara. Här anser Ola Andersson att Hyresgästföreningen spelar en viktig roll, att organisationen måste vara en blåslampa som bevakar och påtalar att målen inte kommer att uppnås.

Ola Andersson menar att en lösning på problemet är en kraftig förtätning av staden. Områden som separerar förorterna bör i största möjliga mån bebyggas. Från staden och utåt vill han se en stadslig bebyggelse, med parker och rekreationsområden.

Enligt Andersson är vinnarna på dagens bostadspolitik främst de som äger sin bostad, mäklare, banker, fastighetsägare och stora producenter av bostadsrätter. Förlorarna är de som saknar bostad och förmögenhet, men även de som behöver byta bostad. Men även företagen och universiteten missgynnas eftersom de inte kan rekrytera på grund av bostadsbristen.

Till den regniga måndagskvällen hade ett trettiotal förtroendevalda kommit. De fick sig en historisk exposé kring varför Stockholms stad ser ut som den gör och i viss mån vad som måste göras för att få fart på byggandet.



Fullmäktige, den 25 april 2015

Regionens årsmöte ägde rum på Quality Hotel Globe lördagen den 25 april 2015. Fullmäktige var mycket välbesökt och som flest deltog 155 röstberättigade ledamöter av 161 möjliga.

Fullmäktige valde Simon Safari till ny regionordförande för två år samt sex nya regionstyrelseledamöter. Fullmäktige fattade också beslut om regionens verksamhets- och ekonomiska berättelse för 2014 samt om nya rutiner vid upprustning. Förhandlingsrutinerna kommer att behandlas på höstfullmäktige den 21 november 2015. Valen tog en stor del av dagen varför fullmäktige beslutade att behandla vissa motioner vid ett senare tillfälle.

Fortsatt fullmäktige

Den 20 maj fortsatte regionens fullmäktige med, som mest, 137 röstberättigade. Fullmäktige fick göra om valen till valberedning då det efter kontroll inte stämde med röstantalet. Därefter behandlade fullmäktige motionerna. De motioner där motionären yrkar förslag och/eller förändringar av våra stadgar kommer att hanteras av den "stadgegrupp" som regionstyrelsen har tillsatt för dels genomgång och eventuellt skrivande av nya motioner och dels beredande av motionerna till höstens fullmäktige den 21 november då beslut ska tas om vilka motioner som regionen ska skicka till stämman.

Den 21 november genomfördes regionens höstfullmäktige. Fullmäktige var mycket välbesökt, som flest var det 135 röstberättigade. Fullmäktige diskuterade och godkände, med vissa förändringar, regionens verksamhetsplan och budget för 2016. Eftersom det var många frågor anmälda till fullmäktige och på grund av behovet av att diskutera upprustningsfrågorna mer ingående, föreslog regionstyrelsen att ett extra fullmäktige ska hållas. Fullmäktige beslutade också att förhandlingsrutinerna, behandling av stämmotioner och valen av stämmedelegater flyttas till extra fullmäktige.



Förändrat förhållningssätt

Pride 2015

Hyresgästföreningen region Stockholm deltog i Pride för nionde året i rad. Vårt budskap var ”**Öppna staden – för allas lika rättigheter**”.

Vi deltog både som utställare och i paraden. Huvudsyftet med att vara med på Pride är att visa att Hyresgästföreningen är en organisation för alla och att vi står för alla människors lika värde. Genom att delta har vi även möjlighet att arbeta opinionsbildande för att lyfta bostadsfrågan. Vår medverkan i Pridefestivalen ger oss möjlighet att visa vad vi kan åstadkomma tillsammans: medlemmar, förtroendevalda och anställda. Deltagandet ska främja samarbete och skapa stolthet. I år var vi drygt 17 personer – medlemmar, förtroendevalda och anställda – som arbetade i Pride Park och i Prideparaden.



Personal

Gemensam personaldag

En gemensam personaldag med förbundet genomfördes i april. Syftet med den gemensamma aktiviteten var bland annat att förbundet och regionen ska komma närmare varandra och knyta fler kontakter.

Medarbetarundersökning

En medarbetarundersökning genomfördes under året. Regionen har förbättrat sitt resultat på ett flertal områden och enheterna fick i uppdrag att identifiera ytterligare förbättringsområden. Ett antal sådana områden är nu beslutade, till exempel medarbetarsamtalen som ska förbättras.

Utbildning

Ett antal individuella utbildningsinsatser har genomförts under året. Den enda riktigt stora gemensamma utbildningen genomfördes av förhandlingsenheten, en ledarutbildning för förhandlare.

Mångfald

Regionen har ett fortsatt fokus på mångfald vid rekrytering och gruppansättning vid exempelvis projekt.

Lokaler

Regionen har under året inlett arbetet med att ställa om lokalerna till att bli mer verksamhetsanpassade. Det betyder fler mötesrum, nytt café och ett fortsatt arbete med att identifiera hur lokalerna används på det mest effektiva sättet.

Chefsutbildning

Personalenheten har under året haft tre gemensamma utbildningar för våra chefer. Det har handlat om arbetsmiljö, rehabilitering och lönesamtal.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har under året legat relativt still, fortsatt relativt hög. Regionen har drabbats av ett flertal långtids-sjukskrivningar. Glädjande är att medlemsrekryterarnas korta sjukfrånvaro drastiskt har minskat och är en av de lägsta i landet idag.

Medlemsutveckling region Stockholm 2015



Utfall nya medlemmar

Under 2015 värvades 2 085 medlemmar fler än under 2014. Värvningsmålet var 13 910. Totalt värvades 15 152 nya medlemmar, 1 243 fler än målsättningen.

Medlemsutvecklingsenheten har sedan införandet av nytt värvaravtal arbetat långsiktigt med att skapa en stabil grupp medarbetare. Målet har varit att gruppen ska vara väl integrerad med samtliga delar av organisationen. Den ska arbeta med hög kvalitet med fokus på Hyresgästförningens mål och vision. Under 2015 har enheten tagit stora kliv i den riktningen.

Utfall utträden

Totala antalet utträden har ökat med 574 under 2015. Den största ökningen har varit utträdesorsak: automatisk annullering, ser inte nyttan och ånger/missförstånd.

Största minskning var utträdesorsak: bytt boendeform. Påpekas bör att den positiva trenden med minskade utträden, på grund av byte av boendeform, fortsätter.

Utfall behållargrad

Sammantaget minskade regionens behållargrad med 0,2 procentenheter till 89,8 procent. Detta är fortsatt landets bästa behållargrad.

Regionen har under året arbetat med insatser för hög behållargrad och låg annulleringsgrad.

Regionens rekryterare gör behållarbesök hos befintliga medlemmar, i samband med nyrekrytering. Besöken görs med målet att fånga upp frågor och funderingar kring medlemskapets fördelar. Det är också ett tillfälle att saluföra möjligheten att vara aktiv medlem.

Utfall medlemsutveckling

Regionen gjorde sitt bästa medlemsutvecklingsår sedan 1996. Medlemsantalet den 31 december var 123 761, en ökning med 964 medlemmar.

Ekonomisk berättelse

Vid höstfullmäktige 2014 beslutades om en budget i balans för 2015. Resultatet blev ett underskott på 499 tkr.

Intäkter

Regionens intäkter består av fyra delar:

- *medlemsavgifter*
- *hyressättningsavgifter*
- *boinflytande- och fritidsmedel*
- *övriga intäkter*

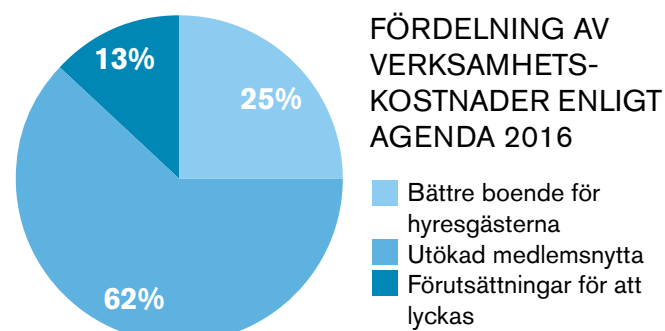
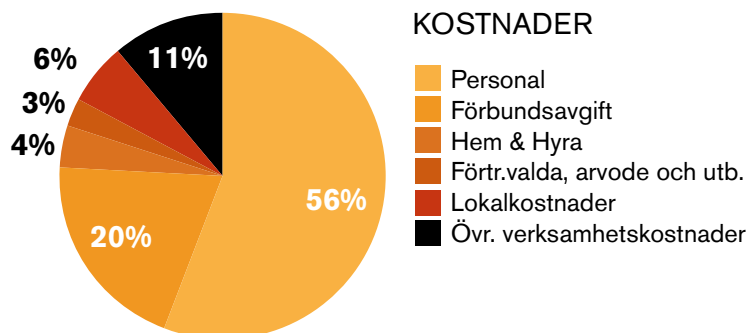
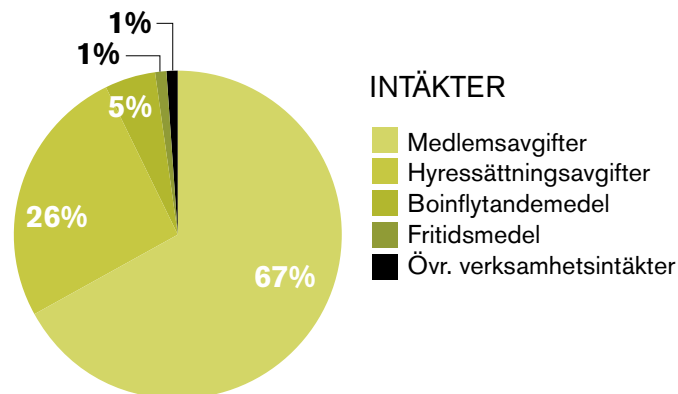
Medlemsavgifter är inbetalda avgifter från Hyresgästföreningens medlemmar. I region Stockholm var avgiften 80 kronor per månad under 2015. Antalet medlemmar var vid årets utgång 123 761.

Hyressättningsavgifter är ersättning till Hyresgästföreningen för det förhandlingsarbete som genomförs för alla hyresgäster som omfattas av en förhandlingsordning. Avgifter, som är 12 kronor per lägenhet och månad, betalas av hyresgästerna och förmedlas till regionen av fastighetsägarna. Intäkterna av hyressättningsavgifter är i nivå med budget.

Boinflytande- och fritidsmedel utgör verksamhetsbidrag från fastighetsägare. Boinflytandemedel finansierar lokalt utvecklingsarbete i samverkan med bostadsföretagen. Fritidsmedel finansierar verksamhet för lokala hyresgästföreningar ute i bostadsområdena.

Övriga verksamhetsintäkter består bland annat av bidrag som regionen får för diverse projekt.

Regionens resultatandel från fastighetsbolaget Kv Danmark Nr 28 & Co KB blev ca 400 tkr lägre än budgeterat.



Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Verksamhetens intäkter			
Medlemsavgifter		115 770	115 136
Hyressättningsavgifter		45 576	45 084
Boinflytandemedel		9 429	11 272
Fritidsmedel		1 691	1 973
Övriga verksamhetsintäkter	2	1 490	684
		173 956	174 149
Verksamhetens kostnader			
Personal	3	-98 947	-86 576
Förtroendevalda, arvode & utbildning		-4 589	-4 116
Lokalkostnader		-10 489	-10 082
Kontorsomkostnader		342	-3 773
Hem & Hyra		-6 906	-6 946
Förbundsavgift	4	-35 249	-35 394
Övriga verksamhetskostnader	5	-19 625	-22 066
		-175 463	-168 953
Resultat före avskrivningar		-1 507	5 196
Avskrivning inventarier	6	-61	-146
Resultat efter avskrivningar		-1 568	5 050
Resultatandelar Kv Danmark Nr 28 & Co KB		1 374	2 481
Ränteintäkter	7	5	152
Räntekostnader		-8	-39
Resultat efter finansiella poster		-197	7 644
ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT		-197	7 644
Årets skatt		-302	-579
ÅRETS RESULTAT		-499	7 065

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	8	92	153
		92	153
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andra värdepapper	9	41 719	40 345
		41 719	40 345
Summa anläggningstillgångar		41 811	40 498
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Fordran Hyressättningsavgifter		8 464	6 753
Kundfordringar		2 393	1 693
Övriga kortfristiga fordringar		303	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4 554	5 123
Avräkning Riksförbundet	11	-5 873	15 302
Kassa och bank		65 629	54 386
Summa omsättningstillgångar		75 470	83 685
SUMMA TILLGÅNGAR		117 281	124 183
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Kapitalbildningsfond		52 000	52 000
Ändamålsbestämda medel (enligt K3)		16 022	18 536
Balanserat resultat		28 406	21 342
Årets resultat		-499	7 065
Summa eget kapital		95 929	98 943
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 075	5 220
Övriga kortfristiga skulder		-148	55
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	18 425	19 965
Summa kortfristiga skulder		21 352	25 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 281	124 183

Noter

Belopp anges i tusental kronor (tkr) om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning samt värdering tillämpas. Nio regioner utgör tillsammans med riksförbundet Hyresgäsföreningen med organisationsnummer 802001-5106. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående fördelning:

maskiner och inventarier	5 år
datorer	3 år

Fordringar och skulder har värderats individuellt till de belopp varmed de beräknas flyta in.

Not 2 Övriga verksamhetsintäkter

	2015	2014
Lönebidrag/offentliga bidrag	591	47
Erhållna bidrag ABF	228	37
Ersättning för rättegångskostnader	240	173
Övriga verksamhetsintäkter	431	427
Summa	1490	684

Not 3 Personal

Medelantalet anställda	2015		2014	
	Totalt	Varav män	Totalt	Varav män
	144	71	145	66

	Schematid	Frånvarotid	%	Schematid	Frånvarotid	%
Total sjukfrånvaro	304 035	18 710	6,15	299 347	20 770	6,94
Sjukfrånvaro > 60 dagar	304 035	12 922	4,25	299 347	11 157	3,73
Kvinnor	155 584	10 311	6,63	164 325	11 830	7,20
Män	148 451	8 399	5,66	135 022	8 940	6,62
Sjukfrånvaro i ålderskategorier						
< 30 år	47 536	3 495	7,35	40 398	3 087	7,64
30-49 år	124 163	7 125	5,74	125 028	6 950	5,56
> 50 år	132 336	8 091	6,11	133 921	10 733	8,01

	2015	2014
Löner och andra ersättningar	63 677	60 207
Sociala avgifter och kostnader	23 005	22 397
Pensionsförsäkringspremier	8 785	1 654
Utbildning	1 687	1 214
Övriga personalkostnader	1 793	1 104
Summa	98 947	86 576

Not 4 Förbundsavgift

Förbundsavgiften är en avgift som region Stockholm betalar till Hyresgästföreningen Riksförbundet. Avgiften är en procentsats av föregående års intäkter från medlemsavgifter och hyressättningsavgifter. Avgiften 2015 är 22 %.

Not 5 Övriga verksamhetskostnader

	2015	2014
Rese- och konferenskostnader personal	1 477	1 223
Rese- och konferenskostnader förtroendevalda	3 350	2 835
Reklam, PR och information	4 674	6 282
Tele och post	3 386	3 734
Anslag LH	1 728	1 648
Inhyrd personal kontor	190	149
Övriga konsultarvoden	2 886	1 771
Förändring skuld boinflytande/fritidsmedel	-2 856	2 332
Övrigt (bankavg, licenser, mm)	4 790	2 092
Summa	19 625	22 066

Not 6 Avskrivningar inventarier

	2015	2014
Avskrivningar inventarier	60	146
Avskrivningar datorer		
Summa	60	146

Not 7 Ränteintäkter

	2015	2014
Avräkningskonto Förbundet		145
Övriga	5	7
Summa	5	152

Not 8 Inventarier

	2015	2014
Datorer		
Ingående anskaffningsvärden	6 209	6 209
Inköp		
Försäljning/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 209	6 209
Ingående avskrivningar	-6 209	-6 209
Årets avskrivningar enligt plan		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 209	-6 209

Utgående restvärde enligt balansräkningen 0 0

Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	4 696	4 696
Inköp		
Försäljningar/utrangeringar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 696	4 696
Ingående avskrivningar	-4 556	-4 410
Försäljningar/utrangeringar		
Årets avskrivningar enligt plan	-61	-146
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 617	-4 556

Utgående restvärde enligt balansräkningen 79 140

Konst och liknande tillgångar 13 13

Not 9 Aktier och andra värdepapper

	2015	2014
Aktier och andelar i koncernföretag	41 638	40 265
Övriga värdepappersinnehav	39	39
Långfristiga reversfordringar	42	41
Bokfört värde	41 719	40 345

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förutbetalda hyror		
Upplupna hyressättningsavgifter	2 063	2 948
Övriga förutbetalda kostnader	2 491	2 175
Summa	4 554	5 123

Not 11 Avräkning Riksförbundet

För att reglera skulder mellan region Stockholm och Hyresgästföreningen Riksförbundet används ett avräkningskonto. Exempel på regleringar som görs via det kontot är löneutbetalningar, förbundsavgiften och gemensamma kampanjer.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupna löner		0
Semesterlöneskuld	5 621	5 233
Sociala avgifter	1 600	1 956
Förutbetalda medlemsavgifter	10 905	11 263
Övriga poster	299	1 513
Summa	18 425	19 965

Utfall/Budget/Prognos

Belopp i tkr	Utfall 2014	Budget 2015	Prognos 2015	Utfall 2015	Budget 2016
Verksamhetens intäkter					
Medlemsavgifter	115 136	115 600	115 450	115 769	116 800
Hyressättningsavgifter	45 084	45 000	45 000	45 575	45 300
Boinflytandemedel till regionen	1 800	1 800	1 800	2 130	1 800
Boinflytandemedel till föreningarna	9 472	8 500	8 300	7 300	9 200
Fritidsmedel	1 973	1 500	1 400	1 690	
Upprustningsprojekt (ramavtal)					1 000
Övriga verksamhetsintäkter	685	400	850	1 489	760
	174 150	172 800	172 800	173 953	174 860
Verksamhetens kostnader					
100 Kansli	-2 078	-3 800	-3 800	-3 787	-3 850
101 Kommunikationsenheten	-10 085	-9 500	-9 400	-8 764	-8 975
103 Juridiska enheten	-17 507	-14 800	-15 300	-15 417	-15 570
107 LH Galan					-1 500
108 Styrelsens projektreserv	-421	-500	-200	-222	-1 000
109 Ledningens projektreserv	-344	-200	-150	-163	0
199 Gemensamma kostnader	-12 261	-22 200	-21 526	-21 123	-27 091
205 Personalenheten	-7 990	-7 600	-9 100	-9 416	-2 140
206 Medlemsrekryteringsenheten	-12 963	-12 000	-11 600	-11 561	-10 505
207 Ekonomienheten	-2 204	-1 800	-2 200	-2 245	-2 070
208 Dataenheten	-761	-800	-800	-1 002	0
209 Internservice	-6 508	-6 900	-5 300	-5 384	-2 855
210 Nationell växel	-850	-800	-250	-150	-800
307 Förhandlingsenheten	-22 425	-23 000	-25 500	-26 280	-25 090
308 Boutvecklingsenheten	-13 455	-12 800	-11 800	-12 414	-13 215
310 Anslag till Hyresgästföreningar o Potten	-4 240	-4 500	-5 000	-5 028	-6 350
311 Övriga projektkostnader	-1 662	-1 800	-1 100	-1 192	-1 800
313 Förbundsavgiften	-35 394	-35 300	-35 300	-35 248	-35 500
314 Hem & Hyra	-6 846	-6 800	-6 800	-7 024	-8 919
Föreningarnas kostnader finform 2, 3, 5	-7 706	-10 000	-7 900	-7 924	-9 200
Föreningarnas överskott finform 2, 3, 5	-3 400		-1 000	-1 177	
	-169 100	-175 100	-174 026	-175 521	-176 430
Verksamhetsresultat	5 050	-2 300	-1 226	-1 568	-1 570
315 Resultatandel Kv Danmark Nr 28 & Co KB	2 481	2 300	960	1 374	1 900
315 Ränteintäkter	152	750	50	5	50
315 Räntekostnader	-39	-50	-50	-8	-50
Resultat efter finansiella poster	7 644	700	-266	-197	330
ÅRETS RESULTAT före skatt	7 644	700	-266	-197	330
315 Årets skatt	-579	-700	-211	-302	-330
ÅRETS RESULTAT efter skatt	7 065	0	-477	-499	0

Föreningarnas utfallsrapport

Förening		Intäkter utfall	Kostnader utfall	Överskott/ underskott
Järfälla	Medlemsintäkter	121 100	86 211	34 889
	Fritidsmedel, boinflytande	195 120	175 931	19 189
Lidingö	Medlemsintäkter	104 975	75 400	29 575
	Fritidsmedel, boinflytande	511 102	23 300	487 802
Sigtuna	Medlemsintäkter	93 300	81 490	11 810
	Fritidsmedel, boinflytande	1 534 592	818 957	715 635
Upplands Väsby	Medlemsintäkter	86 849	125 069	-38 220
	Fritidsmedel, boinflytande	444 385	321 815	122 570
Solna	Medlemsintäkter	289 600	204 081	85 519
Sollentuna	Medlemsintäkter	58 903	42 481	16 422
	Fritidsmedel, boinflytande	877 619	521 618	356 001
Sundbyberg	Medlemsintäkter	286 400	179 617	106 783
	Fritidsmedel, boinflytande	909 411	769 961	139 450
Nordost	Medlemsintäkter	140 900	278 881	-137 981
	Fritidsmedel, boinflytande	786 100	15 000	771 100
Upplands Bro	Medlemsintäkter	56 897	25 541	31 356
	Fritidsmedel, boinflytande	56 889	52 000	4 889
Norrmalm	Medlemsintäkter	156 100	185 455	-29 355
Kungsholmen	Medlemsintäkter	313 623	166 025	147 598
Östermalm	Medlemsintäkter	138 100	158 829	-20 729
Södermalm	Medlemsintäkter	569 424	483 687	85 737
Bromma-Ekerö	Medlemsintäkter	215 700	217 494	-1 794
	Boinflytandemedel	153 002	40 023	112 979
Vällingby	Medlemsintäkter	308 000	188 972	119 028
	Fritidsmedel, boinflytande	302 580	2 000	300 580
Brännkyrka-Hägersten	Medlemsintäkter	636 400	378 393	258 007
Skärholmen	Medlemsintäkter	178 100	122 035	56 065
Järva	Medlemsintäkter	219 000	144 274	74 726
	Fritidsmedel, boinflytande	52 500	0	52 500
Sydost	Medlemsintäkter	634 300	549 456	84 844
	Övrigt	137 264	99 200	38 064
Botkyrka-Salem	Medlemsintäkter	326 000	254 944	71 056
	Fritidsmedel, boinflytande	680 800	302 990	377 810
	Övrigt	352 500	2 430	350 070
Haninge	Medlemsintäkter	137 600	115 019	22 581
	Fritidsmedel, boinflytande	902 918	1 021 473	-118 555
	Övrigt	27 765	45 117	-17 352
Nacka-Värmdö	Medlemsintäkter	145 500	132 049	13 451
	Fritidsmedel, boinflytande	1 287 060	810 512	476 548
Nynäshamn	Medlemsintäkter	68 500	59 957	8 543
	Boinflytandemedel	651 800	602 853	48 947
Södertälje	Medlemsintäkter	273 200	198 166	75 034
	Fritidsmedel, boinflytande	1 027 699	599 711	427 988
	Övrigt	21 736	13 090	8 646
Huddinge	Medlemsintäkter	132 400	94 008	38 392
	Boinflytandemedel	1 658 588	1 256 815	401 773
Tyresö	Medlemsintäkter	96 800	50 924	45 876
	Fritidsmedel, boinflytande	601 720	381 151	220 569
FÖRENINGAR TOTALT		18 960 821	12 474 405	6 486 416

Granskningsrapport

Till årsmötet med fullmäktige för Hyresgästföreningen Region Stockholm

Vi har tillsammans med EY granskat räkenskaperna samt Regionstyrelsens förvaltning i Region Stockholm för verksamhetsåret 2015. Det är Regionstyrelsen som har ansvaret för förvaltningen och räkenskapshandlingarna. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen 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 årsredovisningen 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 Regionstyrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon medlem av Regionstyrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen avseende regionens räkenskaper ger en rättvisande bild av regionens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi bedömer sammantaget att föreningens verksamhet inom regionen sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll inom regionen varit tillräcklig.

Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 februari 2016



Nils Gudmundson
Förtroendevald revisor



Lars-Åke Henriksson
Förtroendevald revisor

Slutord

Med stolthet presenterar regionstyrelsen verksamhetsberättelsen för 2015 som visar upp en bred och mångsidig verksamhet i våra föreningar. Under året har ett stort fokus legat på förhandlingarna, på upprustningar och på fortsatt opinionsbildning i våra frågor. Tack vare stora insatser från många förtroendevalda har vi lyckats uppnå många av de mål vi satte upp i verksamhetsplanen för 2015. Vi har också lyckats mycket bra i värvningen av nya medlemmar.

Vi vill tacka alla er som med aktivt arbete och stort engagemang har bidragit i verksamheten!



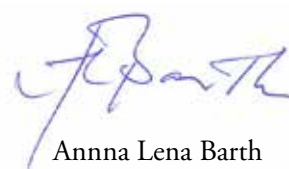
Simon Safari



Marina Fredriksson



Fredric Ericsson



Anna Lena Barth



Katarina Kalavainen



Eva Dazley



Per Jansson



Peggy Jönsson



Madelaine Hällgren



Cecilia Berggren



Jörgen Johansson



Sune Löfgren



Lennart Spång

Delegationer, arbetsgrupper m m



Regionstyrelsen. Övre raden: Per Jansson, Jörgen Johansson, Fredric Ericsson, Anna-Lena Barth, Eva Dazley, Katarina Kalavainen, Nedre raden: Lennart Spång, Annika Billström (regionchef), Simon Safari (ordförande), Cecilia Berggren. Infällda, från vänster: Marina Fredriksson, Sune Löfgren, Peggy Jönsson, Madelaine Hällgren och Mikael Höglund (facklig representant).

Vid årsmötet den 25 april 2015 valdes Simon Safari till ny ordförande i region Stockholm. Nya ledamöter i regionstyrelsen blev Anna-Lena Barth (fyllnadsval 1 år), Cecilia Berggren, Eva Dazley, Peggy Jönsson, Katarina Kalavainen och Sune Löfgren.

Under 2015 har regionstyrelsen haft tretton protokollförda möten.

Vice ordförande:
Eva Dazley

Arbetsutskottet:
Cecilia Berggren
Eva Dazley
Fredric Ericsson
Simon Safari

Arvodesgruppen

Gruppen har sett över de existerande arvodena, justerade enligt det som fullmäktige sedan fattade beslut om. En del förblev oförändrade, regionordförandens arvode blev sjuk- och pensionsgrundande, en viss höjning för föreningsordföranden och höjning av timarvodet då du bistår regionkontoret.

Hyresnämndsarbetet

Ledamöterna inbjöds till en utbildning i höstas där en extern expert informerade om olika tekniska problem som kan vara av nytta att känna till vid besiktningar i samband med exempelvis ombyggnationer.

Förhandlingsgruppen

Består av regionstyrelsens representanter i förhandlingsdelegationerna

Anna-Lena Barth – Micasa
Fredric Ericsson, sammankallande – Svenska Bostäder
Jörgen Johansson – Stockholmshem
Katarina Kalavainen – Privata delegationen
Sune Löfgren – Stadsholmen
Lennart Spång – Familjebostäder

Bostadspolitik och opinion

Anna-Lena Barth
Eva Dazley
Madelaine Hällgren
Peggy Jönsson, sammankallande
Katarina Kalavainen
Simon Safari

Upprustning

Marina Fredriksson, sammankallande
Per Jansson
Katarina Kalavainen

Hyresnämndsarbetet

Anna-Lena Barth, sammankallande
Madelaine Hällgren

Utveckla föreningssamarbetet

Fredric Ericsson, sammankallande
Madelaine Hällgren
Jörgen Johansson
Peggy Jönsson
Sune Löfgren

Arvodesgruppen

Anna-Lena Barth, sammankallande
Fredric Ericsson
Madelaine Hällgren

Bildningsgruppen

Peggy Jönsson
Katarina Kalavainen, sammankallande

Regionens Etik- och moralgruppen

(nyinrättad grupp, utsedd av fullmäktige 2015-11-21)

Henrik Hammar, sammankallande
Berit Henningsson-Malmring
Anders Loosme
Britt-Marie Löfdahl
Maud Pettersson
Mats Stake

Allmännyttig bolagsdelegation Svenska Bostäder

Yngve Sundblad, ordförande
Adnan Bozkurt, förhandlingsledare
Karl Bruno
István Lauber
Tom De Wrang
Mossa Ansara
Hans Pålemar Nilsson
Birgitta Bengtsson
Ingegerd Schmiedlau
Maria Sedemark
Kjell Bygdén
Marie-Louise Folkman
Eva Eriksson
Solveig Birksten
Anita Bergström Hellman
Christina Bowallius El-Sherif
Lillemor Axelsson
Mari-Ann Nilsson
Per Askeback
Ragnar Von Malmberg
Vincent Strollo
Ingrid Djärv
Jan Ejme
Thomas Larsson
Fredric Ericsson
Anders Nordwall
Lennart Navell
Janina Gustavsson
Cecilia Brodin Höglund
Anna-Lena Barth
Katja Myrén
Brett Jacka
Lars Lindgren
Ingalill Uyanik
Ulla Korsbrink
Alexandros Asvestas

Allmännyttig förhandlingsdelegation Familjebostäder

Annie Bänevåg, ordförande
Berit Lindström, förhandlingsledare
Kerstin Aggefors
Inger Giovagnoli
Maria Carneström
Ulla Lundström
Kristina Tell
Rita Lundin
Pehr Anders Waern
Sven Löfberg
Rodrigo Robinson
Gun Wahlberg
Lena Spanning
Marit Ekroth De Porcel
Carita Mandelin
Carina Dalgård
Per Ahlen
Katarina Kalavainen
Kristina Strömwall
Kjell Nyman

Hannele Ronge
Gunnel Wahlqvist
Anna Hedenberg
Gunnel Myrenäs
Krister Sandberg
Lennart Spång
Anne-Catrine Carlsson

Allmännyttig förhandlingsdelegation Stockholmshem

Jone Källsäter, ordförande
Björn Raemklang, förhandlingsledare
Martina Valerntin
Klas Becker
Carolin Evander
Per Aton Thornström
Ilona Margareta Bolin
Olsson
Birgitta Hagström
Liliane Svensson
Bo Pettersson
Reijo Krogell
Marianne Zetherlund
Anders Djerf
Johan Hultberg
Olle Riyawong Wallberg
Monica Skoog
Linda Colliander
Christian Saarenketo
Roger Hasselgren
Eva Magnusson
Hervor Holm
Jörgen Johansson
Britt-Marie Alner
Susanne Andersson
Erik Wijkström
Susanne Pluhacek
Paulina Cewe Jönsson
Nathalie Parmegiani
Claes Sjöberg
Per Berglund
Tomas Mikael Haraldsson
Bo Mellberg
Christer Lundenius
Ann Sundholm
Ulla Dickman
Britt-Marie Stokki Hultin
Jan Lönn

Allmännyttig förhandlingsdelegation Stadsholmen

Henry Nilsson, ordförande
Adnan Bozkurt, förhandlingsledare
Philip Dellström, förhandlingsledare del av året
Klaus Sirén
Jan Kask
Göran Larsson
Roland Persson
Inger Lundsjö
Kerstin Sjöstrand Pettersson

Gunnar Tebelius
Ingela Blomberg
Sune Löfgren

Allmännyttig förhandlingsdelegation Micasa

Linus Pettersson, förhandlingsledare
Bengt Lundström, förhandlingsledare del av året
Carl-Göran Carlsson
Lars Mononen
Anna-Lena Barth

Privata delegationen för Stockholms Stad

Jan Hanspers, ordförande
Philip Dellström, förhandlingsledare
Charlotte Ekdahl
Henrik Hammar
Sören Kroon
Roland Axelsson
Maryanne Björk
Yngve Lindström
Britt-Marie Wikström
Peter Ahlm
Peggy Jönsson
Jan Nygårds
Börje Permats
Per-Åke Pettersson
Lennart Persson
Jörgen Johansson
Sonja Palmqvist
Jan Bergström
Gunvor Åkerblom
Gunilla Rosén
Nils Gudmundson
Fredric Ericsson
Ann-Mari Sikell
Paavo Bergman
Leif Korkkinen
Ralph Kron
Peder Poulsen
Kurt Idstam
Harriette Sonderwal
Bengt Gran
Bo Grubb
Yvonne Andersson
Vynn Nobelius
Reine Boström
Ernst Karlsson
Leif Blejbach

Privat bolagsdelegation Arbetarebostadsfonden

Lisa Lundgren, förhandlingsledare
Fredric Ericsson, ordförande
Mats Stake
Rose-Marie Rooth
Christer Johnsson

Allmännyttig förhandlingsdelegation Ekerö Bostäder

Kathy Larsson, ordförande
Linus Pettersson, förhandlingsledare
Inga-Lill Gustavsson
Karin Spångberg
Terese Lindhult
Elaine Adlertz
Christina Almlöv

Allmännyttig förhandlingsdelegation Botkyrkabyggen

Kim Lindholm, ordförande
Ingvar Wallin, förhandlingsledare
Björn Raemklang, förhandlingsledare del av året
Berit Karlsson
Marit Strand Pettersen
Birgit Roos
Nina Kotikoski
Inga-Lill Eklöv
Peter Forsman
Yvonne Ljungman
Luis Nyström
Per-Åke Nilsson
Ann-Cathrin Sunnefors
Karin Lindgren
Birgitta Eriksson
Else-Marie Vellmar
Simon Safari
Tuva Lund
Harry Gaurwitsch
Christer Hedberg
Jorma Niromaa
Torbjörn Eriksson
Irene Hansson
Susanne Ek-Karlsson
Birgitta Flognfelt
Taina Mattila
Susanne Olanya

Allmännyttig förhandlingsdelegation Haninge Bostäder

Jan-Erik Sjögren, ordförande
Mikael Höglund, förhandlingsledare
Inger Stenman
Helene Bjelf
Leila Hübinette
Solveig Bertilsson
Mikael Hagelsjö
Jan-Erik Nilsson
Annethe Tranback Nilsson

Allmännyttig förhandlingsdelegation Järfällahus

Eva Dazley, ordförande

Anders Öhrling, förhandlingsledare
Douglas Johnson
Richard Dazley
Rolando Rojas Miretti
Kirsti Källveus
Christina Gillmo-Alverin
Nada Choueifati
Jeanette Bennevall
Daniel Lundin
Helena Karlsson
Helena Lindgren
Ann-Sofie Holm
Daniel Jernberg
Petra Sjögren
Said Choueifaty
Anna Katarina Johansson
Susanne Lindström
Qamar Malik
Leyla Bozkurt-Taymur
Maria Boström
Pia Rosén
Vladimir Jeric

Allmännyttig förhandlingsdelegation Lidingöhem

Anders Öhrling, förhandlingsledare
Christina Larsson
Aina Sandquist

Allmännyttig förhandlingsdelegation Sigtunahem

Nicklas Isaksen, ordförande
Lisa Lundgren, förhandlingsledare
Roger Nordin
Erika Marcusson
Margareta Billegren
Sune Löfgren
Ronnie Lindberg
Per Törnqvist
Leif Hedlund
Margareta Karlsson
Kirsi Salam Kautonen
Marianne Karlsson
Margareta Karlsson
Anders Kotorman
Jonas Törngren
Ing-Marie Johansson
Anders Sörden
Barbro Brännlund
Hans Törnqvist
Görel Flyckt
Birgitta Nodler
Susanne Grolander
Thomas Djurfelter

Allmännyttig förhandlingsdelegation Värmdöbostäder

Ari Pylväinen, ordförande

Berit Lindström, förhandlingsledare
Linda Bladh
Emma Blad
Harry Eskonniemi
Bror Nordqvist
Jim Persson
Margareta Flodström
Lars Söderling
Sonja Söderling
Anita Gullbrandsson
Anne-Lie Ullerfjord
Linda Åberg
Kerstin Borgström
Eva Timén
Birgitta Hedberg
Hannah-Leena Alberr

Allmännyttig förhandlingsdelegation Nynäshamnsbostäder

Jonas Carlsson, ordförande
Björn Raemklang, förhandlingsledare
Stefan Uddebrant
Therese Cederlund
Bertil Norrström
Helge Algerydh
Ann-Charlotte Lilja
Ingrid Flink
Kate Nilsson
Therese Börjesson
Andreas Rohnström
Morgan Carnegård
Maj-Lis Carnegård
Maud Pettersson
Kasper Strand
Christer Friberg
Lorita Hultberg
Tomas Hultberg

Allmännyttig förhandlingsdelegation Nykvarnsbostäder

Britt-Louise Westerberg, ordförande
Kenth Åneby, förhandlingsledare
Barbro Malmgren
Mia Astemo

Allmännyttig förhandlingsdelegation Telge Hovsjö

Kenth Åneby, förhandlingsledare
Gun-Marie Broman
Peter Lindfors
George Samuel
Sawsan Karajili
Lise-Lotte Borgenklint

Allmännyttig förhandlingsdelegation Telge Bostäder

Madelaine Hällgren, ordförande
Kenth Åneby, förhandlingsledare
Mona-lisa Pihl
Birgitta Hellman
Monica Haavisto
Monica Sjödin
Nader Hana
Karin Bergstedt
Aida Fatkic
Lennart Arbman
Leif Garplöv
Sonja Egnell
Christina Östlingsson
Marita Dahlqvist
Sissel Ferm
Karl-Helge Söderström
Paul Mattsson
Anita Wester
Susanne Kimmegren
Jenny Andrén
Leif Larsson
Rune Gustafsson
Bo Devert
Staffan Olsson
Birgitta Landström

Allmännyttig förhandlingsdelegation Väsbyhem

Eddie Carlsson, ordförande
Bengt Lundström, förhandlingsledare
Margareta Klasen
Yasri Khan
Ann Tholsson
Carina Halfvarvs
Eva Mathisen
Anna-Liisa Bergman
Claire Dahlström
Tina Steinbach
Sofia Vilen

Allmännyttig förhandlingsdelegation Signalisten

Carlos Sanz, ordförande
Per Nordlund, förhandlingsledare
Valter Kotlar
Krister Collin
Annelie Ljungdahl
Ellinor Lantz
Laila Östhus
Nematollah Najafi
Julija Dani
David Horwath
Erik Pettersson
Lars Erik Nyman
Sonja Sigge

Liz Grennstam
Tidiane Diao
Ghani Majidi
Göran Lidström

Allmännyttig förhandlingsdelegation Hüge Fastigheter

Thomas Fransson, ordförande
Ulrika Odeblom, förhandlingsledare
Jane Adolfsson
Madeleine Tod
Gunilla Skoglund
Nurcan Gültekin
Per Fagerberg
Sibylla Randström
Kicki Edermo
Hans Lindmark
Carl Erik Eriksson
Mariana Mirjana Radic
Mohamed Ghazala
Per-ove Jonsson
Fahri Inekci
Pran Malhotra
Meliana Schrader
Ingrid Almquist
Orlando Parra-Mate
Ulla Petersson
Barbro Eliasson
Susanne Edberg

Allmännyttig förhandlingsdelegation Tyresöbostäder

Lennart Spång, ordförande
Ingvar Wallin, förhandlingsledare
Anders Lindblom
Ann-Louise Nilsson
Hans Gustafsson
Holger Svensson
Paul Pintér
Stefan Linder
Thomas Lummi
Håkan Sporrenhjelm
Birgitta Karlsson
Tina Norrström
Joakim Löfström
Raymond Spetz
Ömer Eken
Sara Antoft

Allmännyttig förhandlingsdelegation Sollentunahem

Jan-Peter Mattsson, ordförande
Anders Öhrling, förhandlingsledare
Ann Ringqvist
Bashar Hussein
Kerstin Ellström

Sonia Gustafsson
Lennart Karlsson
Laila Duwell
Monica Klavsjö
Glenda Madera
Thomas Klasson
Karl Åhlund
Ulla Rosén
Janet Sibose
Rocque Stephenson
Arne Lovén
Björn Rasmussen

Allmännyttig förhandlingsdelegation Förvaltaren

Anita Granqvist, ordförande
Bengt Lundström, förhandlingsledare
Leif Törnqvist
Anders Gustafson
Inger Idman Nilsson
Ingolf Prinds Fabricius
Barbro Grufman
Lena Persson
Björn Wikström
Rose-Marie Köhler
Werna Vlachogiannis
Eva Westermark
Ragnar Öhrn
Christoffer Denkert
Eva Sjögren
Mouse Berhane
Peter Laine
Anna Chambers
Sonja Nilsson
Christer Alariksson
Martha Prentell
Karl Pearsson
Ossi Janson
Anders Holm
Elena Kniazeva
Viktoria Nilsson

Allmännyttig förhandlingsdelegation Upplandsbrohus

Axel Schäfer, förhandlingsledare
Hans Westin
Amal Yazigi

Förhandlingsråd Norrmalm

Charlotte Ekdahl
Beatrice Eriksson
Henrik Hammar
Sören Kroon

Förhandlingsråd Kungsholmen

Karin Palmqvist
Sirpa Pyörre
Sonja Palmqvist

Jan Bergström
Anders Helin

Förhandlingsråd Östermalm

Gunvor Åkerblom
Gunilla Rosén
Roger de Robelin
Nils Gudmundson

Förhandlingsråd Södermalm

Ann-Mari Sikell
Paavo Bergman
Peder Poulsen

Förhandlingsråd Bromma-Ekerö

Ingmarie Matsson
Mats Stake
Rose-Marie Rooth
Niclas Bergquist
Harriette Sonderwal
Bengt Gran
Tuulikki Larsson

Förhandlingsråd Vällingby

Eva Lagerwall
Rikard Karlin
Aydin Onguner
Torbjörn Veckström
Maud Westholm
Bo Grubb
Lisa Berndtson Rauscher
Eva-Karin Zahir Pettersson
Yvonne Andersson
Jan Hanspers
Ulf Caldemar
Thomas Wellerstedt

Förhandlingsråd Brännkyrka

Hägersten

Vynn Nobelius
Reine Boström
Mona Boström
Ernst Karlsson
Gun Gulstad
Leif Blejbach
Jan Berggren
Solveig Olofsson

Förhandlingsråd Skärholmen

Leif Andersson
Roland Axelsson
Jan Wennersten
Maryanne Björk
Förhandlingsråd Järva
Yngve Lindström
Britt-Marie Wikström
Zrian Shwani
Frans-Evert Pantzare

Peter Ahlm
Tommy Karlsson
Förhandlingsråd Sydost
Peggy Jönsson
Börje Permats
Per-Åke Pettersson
Hanna Tiitus
Solweig Forsgren
Judith Orbán
Lennart Persson
Ola Janfjäll
Jörgen Johansson

Förhandlingsråd Botkyrka-Salem

Linnea Johansson
Kim Lindholm
Mats Gustavsson
Lars Ahlström
Pia Ecke
Anna-Lena Söderholm
Mikael Greek
Gunnar Ståhl
Anders Eriksson
Katerina Skordilis

Förhandlingsråd Haninge

Inger Stenman
Helene Bjelf
Britt Johnsson
Ulla Nyström
Leila Hübinette
Solveig Bertilsson
Jan-Erik Sjögren
Mikael Hagelsjö
Jan-Erik Nilsson
Annethe Tranback Nilsson
Johnny Blomster
Krister Sjödin
Tomas Lundström
Leif Nordström
Anna Andersson
Monica Hansen
Elisabeth Lindqvist
Leif Lööv
Lollo Nordborg
Lilian Narinder
Roland Nilsson
Kristina Petersson Dagerlind
Jerry Hellström
Krister Borg
Tony Eknert
Madeleine Palmgren
Bo Kjellgren
Ronny Johansson
Lina Rigney Törnblom
Rose-Marie Axenstam

Förhandlingsråd Järfälla

Anne Törnqvist-Bergh
Förhandlingsråd Lidingö
Rune Hammarberg
Kerstin Gustafsson

Benita Nau Eriksson
Maria Pauly
Rolf Heyman

Förhandlingsråd Sigtuna

Stephan Sundling
Dick Björklund
Marcus Tergel
Sonny Sandström
Suzanne Öfverström
Stig Hofdell
Björn Walldén
Christer Eklund
Bo Wallin

Förhandlingsråd Nacka

Dennis Gråfors
Eva Gard
Katrinn Pettersson
Ulrika Sundqvist
Agneta Jakobsson
Ann-Marie Sandgren
Elisabeth Andersson
Sten Grack
Thomas Johansson
Maritta Kuosa
Mohammad Arshad
Gunnel Perman
Ghenet Kidane
Ingrid Johansson
Jeanette Josefsson
Timo Kainulainen
Jan Iwo Zander
Lennart Andersson

Förhandlingsråd Nynäshamn

Stefan Uddebrant
Helene Fredriksson
Kestin Hedberg Svensson
Britt Mari Ekström
Barbro Gard Wihlén
Bengt Molin

Förhandlingsråd Södertälje-Nykvarn

Layla Bidawid
Sissel Ferm
Per-Ole Hultqvist
Peter Barbalics
Daniel Sporre
Marie Forsström

Förhandlingsråd Solna

Per-Olof Brogren
Karin Pettersson
Anne-Marie Sandholm
Caisa Ericsson
Herta Fischer
Britt Eriksson
Tseghereda Tesfamichael
Rasha Kakhi

Sofia Lindström
Gunilla Åberg
Lars Erik Nyman
Lars Erik Forsander

Förhandlingsråd Huddinge

Bea Nallesdotter
Joseph Salameh
Annika Nordgren
Kristian Jansson
Anita Hedklint
Arne Lindgren
Boel Lundh
Karl-Erik Lundwall
Maj-Lis Johansson
Bo Andersson
Kerstin Hultman

Förhandlingsråd Tyresö

Tina Norrström
Ing-Mari Holmstrand
Tina Godinho

Förhandlingsråd Nordost

Leif Björklund
Inger Andersson
Karl-Axel Karlsson

Förhandlingsråd Sundbyberg

Stefan Thelaus
Laila Christiansson
Jan-Lars Fröhling
Kerstin Hultman
Erzsebet Györi
Karin Hägglund
Birgit Nyh
Christina Enelid
Wolfgang Jedliczka
Anita Göranson
Mats Lindeberg
Börje Fälth
Karin Anderberg-Fuetsch
Annica Nyman
Rivka Sundfeldt-Östlin
Barbro Markusson
Kicki Lehnberg
Anita Sjöqvist
Kjell Karlsson
Kjell Söderstam
Veronica Rohlén
Rita Säilä
Ann-Margret Matsson
Marianne Stathin
Lena Larsson
Christel Nilsson
Micael Terstedt
Ann-Christine Lindh
Yvonne Andersson
Pia Alenius
Susanne Lomby

Förhandlingsråd Upp- lands Bro

Barbro Geschwind
Conny Below
Jonas Ekdahl

Privata bolagsdelega- tioner

Stena Skärholmen

Sasha Rhein
Urban Johansson

Ikano Sydost

Börje Permats

Hässelbyhem

Jan Hanspers, ordförande
Rikard Karlin
Abdoulie Drammeh
Aydin Onguner
Torbjörn Veckström
Solna, Lars Edman
Per-Olof Brogren, ordförande
Eva Sterndal
Per Svensson
Evy Engström Frohn

Solna, Solporten

Caisa Ericsson, ordförande
Britta Gunther
Marjatta Siponen
Anne-Marie Sandholm
Lars Erik Nyman
Elisabeth Andersson
Per-Olof Brogren
Kent Alsterlind

Solna, Tage Liljedahl

Lars Erik Nyman, ordförande
Britt Eriksson
Britt-Marie Löfdahl
Lars Erik Forsander

Nacka - pilotprojekt privata bolagsdelegatio- nerna Stena, Wallenstam, Diligentia

Dennis Gråfors, ordförande
Ulrika Sundqvist
Agneta Jakobsson
Ann-Marie Sandgren
Elisabeth Andersson
Susanna Lundberg
Faouzi Jeddi
Thomas Johansson
Maritta Kuosa
Mohammad Arshad
Gunnel Perman
Ghenet Kidane
Ingrid Johansson
Jeanette Josefsson
Yasin Idris

*Med reservation för
eventuella felaktigheter.*

Kontaktuppgifter



hyresgastforeningen.se
Telefon: 0771-443 443
Fax: 08-507 062 90
E-post: stockholm@hyresgastforeningen.se

Besöksadress:
Arenavägen 55, Stockholm

Postadress:
Hyresgästföreningen
Region Stockholm
Box 10117
121 28 Stockholm-Globen

Medlemsregistret

Medlemsregistret tar emot in- och utträden, adressändringar samt frågor om medlemsavgift, medlemskort och medlemsförmåner.

Telefon: 0771-443 443 (mån–tor 8–19, fre 8–16)

E-post: medlemsregistret@hyresgastforeningen.se

Postadress:
Hyresgästföreningen Medlemsregistret,
Box 224, 701 44 Örebro

Öppettider:
Måndag–torsdag 08.00–19.00
Fredag 08.00–16.00

Rådgivningen

Rådgivningen ger medlemmar information, råd och svar på frågor som rör enskilda ärenden och hyresförhandlingar.

Telefon: 0771-443 443
(mån–tor 8–19, fre 8–16)

Hyresgästföreningen region Stockholm

hyresgastforeningen.se ● dittlivsboende.se

0771 443 443

stockholm@hyresgastforeningen.se