

VERKSAMHETEN 2016

HYRESGÄSTFÖRENINGEN REGION STOCKHOLM



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 2016 har förbundsstyrelsen fastställt tre prioriterade fokusområden:

ÖKA VÅR LOKALA NÄRVARO

Vi behöver öka vår lokala närvaro i syfte att bli mer synliga, stärka det lokala engagemanget och öka Hyresgästföreningens legitimitet.

ÖKA HYRESGÄSTERNAS INFLYTANDE VID OMBYGGNADER

Vi vill öka andelen ombyggnader där hyresgästerna kan påverka omfattningen och hyresnivå så att hyran blir rimlig och hyresgästerna kan bo kvar.

STÄRKA VÅRT ARBETE MED DEN KOMMUNALA BOSTADSPOLITIKEN

Vi behöver stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken för att få ökat genomslag för våra förslag.

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 med 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

Under 2016 har vi tagit många stora steg framåt inom organisationen. Förbundsstämman tog Framtidsprogrammet som lägger grunden för vårt arbete de närmaste åren, främst fram till år 2022. Framtidsprogrammet har många viktiga delar som kommer att stärka oss som organisation. Inte minst att vi öppnar upp organisationen för att få en större bredd och för att bli en mötesplats för boendefrågor där alla intresserade bereds möjlighet att samverka.

På förbundsstämman fick jag också förtroendet att ingå i förbundsstyrelsen, vilket betyder att regionstyrelsen åter finns representerad i organisationens högsta ledning.

Under 2016 tog vi ett nytt grepp för att lyfta och uppmärksamma det lokala arbetet som är den grund vår organisation vilar på. Alla förtroendevalda inbjöds till LH-galan där vi delade ut priser till många förtroendevalda som har gjort speciellt förtjänstfulla insatser. Det var en kväll som helt gick i det lokala arbetets tecken.

I december följde vi upp detta genom ett LH-seminarium dit vi bjöd in gästföreläsare som talade om det arbete som nu ligger framför oss och hur vi på bästa sätt kan utveckla den lokala närvaron och stärka det lokala bostadspolitiska påverkansarbetet.

Hyresförhandlingarna har gått ovanligt fort och smidigt under förhandlingarna om 2017 års hyror. Vi har nått bra och rimliga överenskommelser med de flesta allmännyttiga bolag i regionen varav flera är tvååriga. Det ger en bra grund inför nästa år och inför arbetet med systematisk hyressättning som sker på många håll i regionen.

Botkyrkabyggen är klar med sin systematisering av hyrorna inklusive infasningen av de nya hyrorna som tog fem år. I Huddinge och i Södertälje finns redan systematisk hyressättning och nu pågår arbete för att förbättra systemen. I Tyresö pågår inledande arbete för att komma igång med systematisering och i Stockholm ska vi under 2017 ta fram en plan för hur systematisk hyressättning ska kunna genomföras.

I och med denna tillbakablick på ett år fyllt av aktiviteter och engagemang vill jag samtidigt bjuda in till ett nytt aktivt och välfyllt verksamhetsår där vi tillsammans ska påverka politiken för hyresgästernas bästa.



*Simon Safari,
ordförande,
Hyresgästföreningen region Stockholm*

BÄTTRE BOENDE FÖR HYRESGÄSTERNA

NATIONELLT FOKUSOMRÅDE 2016

Öka vår lokala närvaro

Vi behöver öka vår lokala närvaro i syfte att bli mer synliga, stärka det lokala engagemanget och öka Hyresgästföreningens legitimitet.



Regionalt prioriterade ageranden

Alla föreningar ska ha rätt till stöd av en verksamhetsutvecklare

För att borgen för bra kommunikation mellan föreningarna och regionkontoret ska en kontaktperson vara föreningens länk till kontoret. Vi upprättar en överenskommelse med föreningarna om hur just deras behov ser ut. I samband med detta utses en kontaktperson för varje förening som så önskar. Under 2016 tecknades avtal med 24 av 26 föreningar. Dessa avtal reglerar samarbetet mellan regionkontoret och föreningen vad gäller stödet från en verksamhetsutvecklare.

Arbeta tillsammans med föreningarna i "vita" områden för att starta fler lokala hyresgästföreningar

Idag pågår samarbete med flera föreningar dels om hur vi kartlägger våra vita områden, dels om vilken strategi vi ska ha för att fånga upp engagemang. Syftet är att öka den lokala närvaron och att etablera lokala hyresgästföreningar (LH) i vita områden för att stärka vår organisation. Regionkontoret har påbörjat ett arbete med lokalöversyn som kan vara till hjälp för att etablera nya LH.

Nya lokala hyresgästföreningar under 2016

LH Groppen, Södermalm; **LH Björken**, Östermalm; **LH Stjärnsången**, Kungsholmen;
LH Odin 17, Norrmalm. **LH Regnbågen**, Östermalm, har återupplivats.

LH i Årstadal, Brännkyrka-Hägersten; **LH Hägern**, Axelsberg; **LH Gröna Stugan**, Skärholmen;
LH Bönemannen, Vällingby; **LH Västerby Backe**, Järva; **LH 3303 Nyckelkroken**, Sydost.

LH Fåglarna, Bro; **LH Torianerna**, Lidingö; **LH Solskiftet**, Sundbyberg; **LH Kanalbyn** i Åkersberga.

I samband med de årliga hyresförhandlingarna, ta upp förslag om att teckna boinflytandeavtal om det inte finns ett tecknat med bolaget

Upprustningsgruppens arbete kommer att kunna ligga till grund för att etablera en dialog med bolagen och arbeta med upprustningsavtal i de årliga förhandlingarna med bolagen. I årets förhandlingsomgång har också elva tvåårsavtal tecknats med allmännyttiga bolag i region Stockholm. Detta ger förutsättningar för att inleda en dialog om viktiga frågor, däribland tecknandet av boinflytandeavtal.

Att teckna nya boinflytandeavtal

Nya avtal har tecknats med bland annat Ekeröbo-städer, Wallenstam i Sundbyberg och Carnegie i Södertälje. Fortsatt dialog pågår med flera bolag.

Arbeta för att få flera aktiva medlemmar

Under devisen ”fler kan göra mer” arbetar vi för att bli fler aktiva som arbetar med Hyresgästföreningens frågor.

Arbetet med att få fler medlemmar är en kontinuerlig process som vi arbetar med på bred front. Värvare och verksamhetsutvecklare har alla uppdraget att ställa frågan om en medlem vill bli aktiv och engagera sig i olika frågor.

Värvarna bär med sig intresseanmälan ”Vill du vara med och påverka”. Den delas ut i samband med värvning. Enheten har startat en ”värvarakademi” för fördjupad utbildning och kunskap i de tre fokusområdena. Syftet är att bättra på möjligheten att argumentera kring fokusområdets mål.

Öka antalet medlemmar

För att stärka det lokala engagemanget och öka Hyresgästföreningens legitimitet erbjuder värvarna medlemskap i kontakter med hyresgäster och sprider kunskap om medlemskapets möjligheter till befintliga medlemmar.

Medlemsantal

Regionen gjorde ett medlemsutvecklingsår i par med 2014.

Medlemsantalet 31 december var 123 089.
En nettominskning med 672.

Nyvärvade medlemmar

4 346 nya medlemmar har värvats,
vilket är 1 874 färre än värvningsmålet.

Genomföra sex fördjupade utredningar gällande oseriösa hyresvärdar

Vi arbetar för att motverka oseriösa hyresvärdar och därmed minska olägenheter för hyresgäster och öka förutsättningarna för ett bra boende. Genom att vi söker upp och fördjupat undersöker problemen ger vi medlemmarna bättre och utökad service.

Under 2016 har den juridiska enheten granskat en handfull hyresvärdar som skulle kunna kvalificera sig för en tvångsförvaltning. Granskningen har bestått i att samla in och värdera våra egna upprättade handlingar samt dokument som återfinns i offentliga register. Våra egna uppgifter finns i huvudsak samlade i vårt interna ärendehanteringssystem (ÄHS). I ÄHS registreras de brister som medlemmar anmäler till oss. De offentliga register vi i första hand söker uppgifter i är till exempel hos stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Vi söker också uppgifter hos skattemyndighet och domstolar.

Efter en sammanställning av inhämtade uppgifter görs sedan en bedömning på vilket sätt vi fortsättningsvis ska handlägga de brister som en bostadsförvaltning uppvisar. För att en mer fördjupad utredning ska påbörjas, ska det finnas omständigheter som kan leda till ett beslut om tvångsförvaltning. En avgörande faktor i detta avseende är den inställning hyresvärderna visar till att förbättra förhållandena för hyresgästerna samt hyresgästernas egna engagemang i saken.

En mer fördjupad utredning innebär besiktningar av fastigheter, bostadsmöten med hyresgäster, kontakter med förtroendevalda och kommunikation med hyresvärdar. Där vi ser att problemen inte löser sig, återstår att ansöka om tvångsförvaltning.

På Fastlagsvägen i Hägersten finns just en sådan hyresvärd som inte ville förändra förvaltningen till förmån för hyresgästerna. KB Fastlagen äger här en fastighet med 12 bostadslägenheter. Här finns en mångårig problematik med allvarliga brister. Fukt och mögel i bostäder och tvättstuga, bulvanuthyrning, överhyror, obefintlig ventilation och avsaknad av förvaltare att kommunicera med och felanmälningar som lämnas utan åtgärd. Mot denna hyresvärd återstod endast att ansöka om tvångsförvaltning.

Under hösten fastställde Svea Hovrätt att KB Fastlagen hade hyrt ut lägenheter genom bulvan. Hyresnämnden hade tidigare ansett att de tre hyresgäster som vi företrätt egentligen hade ett hyresavtal med fastighetens ägare direkt. Därtill sänktes hyran med 3 200 kr/månad för var och en av hyresgästerna. KB Fastlagen ålades dessutom att återbetala den för högt debiterade hyran. Hyresgästerna har nu fått tillbaka cirka 42 000 kr vardera samt korrekt upprättade hyresavtal med sedvanligt besittningsskydd.

Ett sammanträde har redan hållits i hyresnämnden men ärendet är fortfarande föremål för fortsatt handläggning där. En orsak till detta är att KB Fastlagen har lämnat oriktiga uppgifter till nämnden. Det kan också konstateras att vi och hyresvärderna står långt ifrån varandra i uppfattningen om byggnadens tekniska status.

Under den senare delen av året intensifierades också arbetet med granskningen av Fastighets AB Senator. Bolaget företräds av en välrenommerad hyresvärd som verkat i branschen i över 36 år. Hyresvärderna äger totalt 19 fastigheter med cirka 650 bostadslägenheter. Arbetet har bestått i sedvanlig registerkontroll. Därutöver har besiktningar genomförts i samtliga fastigheter med ett enstaka undantag.

Vi har då funnit allvarliga brister avseende brandsäkerhet, farliga lekplatser, avsaknad av godkänd ventilation och hissar som under flera år varit belagda med användningsförbud eftersom de vid besiktning inte har ansetts tillräckligt säkra. Hyresvärderna har regelmässigt nonchalerat myndigheters uppmaningar att åtgärda brister. Hyresvärderna har också i flera fall upprättat så kallade rivningskontrakt i strid mot hyreslagens regler. Mycket tyder också på att hyresvärderna debiterar hyra i strid mot Hyresförhandlingslagens regler. Omfattningen av bristerna har överraskat med tanke på bolagets ställning och hur länge det har verkat i branschen.

I sju av fastigheterna har vi även bjudit in till bostadsmöten med samtliga hyresgäster. Dessa har genomförts kvällstid direkt utanför de hus hyresgästerna bor i. Ordförande för Hyresgästföreningen Brännkyrka-Hägersten har också deltagit i möten. Vi har även haft en omfattande skriftväxling med

hyresvärderna, dessutom har ett möte genomförts direkt med hyresvärderna. Vi har dock olika uppfattning om hur förvaltningen sköts och Fastighets AB Senator förringar hela tiden de brister som uppdragas. En del av kommunikationen med hyresgästerna i beståndet sker genom den Facebookgrupp som vi har bildat. Granskningen av Fastighets AB Senator är ännu inte avslutad.

I en fastighet på Östermalm är hyresgästerna trängda av en hyresvärd. Den allvarligaste bristen i det avseendet är att det inte har gått att kommunicera med fastighetsägaren. Hyresvärderna fullföljde inte heller ett tidigare beslut om åtgärdsföreläggande. Vi har i ett möte med hyresgästerna diskuterat situationen,

ett möte som Östermalmsföreningens ordförande också medverkade i.

Vi har tillsammans med hyresgästerna försökt att lösa problemen på annat sätt än att ansöka om tvångsförvaltning men för närvarande verkar det vara den enda lösningen.

Under året har vi också närvarat på några styrelsemöten på föreningsnivå. Där har vi informerat om vårt arbete mot oseriösa hyresvärdar, vad som är aktuellt i föreningsområdet och erbjudit närmare samarbete i dessa frågor.

Under året har det granskade arbetet mot oseriösa hyresvärdar omfattat fastigheter med totalt nästan 800 bostadslägenheter.

Erbjuda utbildningar i hur man genomför lyckade arrangemang

Kursen ska vara ett verktyg för förtroendevalda. Här kan de få praktiska tips för att lyckas bättre med sina arrangemang: locka mer folk, bättre genomförande och få avsedd effekt av arrangemanget. Målet är att färre planerade arrangemang ställs in, fler kommer på arrangemangen än tidigare och att vi i högre grad når ut med vår politik och med en positiv bild av vår förening.

Intresset för utbildningen har varit stort. Deltagarna kom från lokala hyresgästföreningar och föreningar. Kursen tog upp det viktiga förarbetet, redde ut vad som är viktigt att tänka på under själva genomförandet och vad man gör efteråt. Kursen gav lite tips och material i form av mallar för packlistor, budget etc. Vi erbjöd även deltagarna att bli medlemmar i en sluten Facebookgrupp där de kan dela tips, idéer och hjälpa varandra.

Gemensam utbildning i flera steg för verksamhetsutvecklare och för föreningsordförande

En gemensam utbildning i flera steg ”Kompassen” har genomförts för verksamhetsutvecklare och för föreningsordförande. Utbildningen startade i november 2015 och avslutades i juni 2016. Kompassen utgår från att fortsätta det relationsbyggande arbetet mellan föreningarna och regionen som redan har inletts. Sammanlagt har över 200 deltagare från 26 föreningar och personal genomfört utbildningen.

Under 2015 hade vi två stora föreningsdialoger och ett stort remissarbete kring Agenda 2022 där över 20 av 26 föreningar deltagit. Med Kompassen tar vi nu nästa steg där föreningsordförande (eller annan representant) och verksamhetsutvecklare löpande arbetar med planering, genomförande, utvärdering och intern folkbildning. I dagsläget har femton föreningar medverkat, varav tio har fullföljt utbildningen.

Arrangera en gala som kick-off för ökad lokal verksamhet

I region Stockholm finns cirka 400 lokala hyresgästföreningar som bedriver olika typer av verksamheter i bostadsområdena. Att värna det lokala engagemanget och att få det att växa är viktigt för framtiden. Av den anledningen beslutade fullmäktige i november 2015 att anordna en gala som kick-off för ökad lokal verksamhet.

LH-galan ägde rum 28 maj 2016, på Stockholmsmässan. Inbjudan gick ut till alla förtroendevalda i regionen samt till anställda på regionkontoret. 712 personer anmälde sig till galan, av dessa var det cirka 600 som kom.

På galan lyftes det lokala arbetet med hjälp av en prisutdelning. Föreningar, lokala föreningar, verksamhetsutvecklare och förhandlare i region Stockholm fick lämna förslag på lämpliga föreningar och personer att uppmärksamma. Omkring 90 nomi-

neringar kom in, de sällades ner till 22 individuella föreningar och personer att lyfta fram i allt som allt sju kategorier.

I valet av nomineringar och kategorier fanns två riktlinjer: att visa på den lokala verksamhetens innehållsmässiga bredd ("allt fantastiskt som sker i föreningarna") och att eftersträva en geografisk spridning inom regionen.

Utöver prisutdelningen bjöd galan på musik och underhållning som skulle passa ung som gammal och avspegla mångfalden i vår organisation. Konferencier var Mark Levengood som presenterade Love Antell, en aktuell artist med koppling till Hyresgästföreningen, Caroline af Ugglas, Voice of Tensta samt dansgruppen Sassy Ladies som har koppling till vår egen organisation.



LH SPINDELN TAR VARA PÅ ENGAGEMANGET



Den lokala hyresgästföreningen Spindeln vann utmärkelsen som Årets lokala Hyresgästförening på LH-galan för sitt arbete för hållbarhet och sin inställning att "ingenting är omöjligt".

– Vi resonerar som så, att allt man har plats att ha om man bor i villa kan vi ha gemensamt i lokalen och på gården, säger Ellie Andersson, ordförande i LH Spindeln.

På kvarterets gård finns hönsstall, växthus och pallkragar där hyresgästerna odlar. Gym, symaskin och yogagrupp finns i lokalen och nu även en svamp- och växttork. På ingång är även en gemensam el-lådcykel och till nästa sommar ska det finnas kaniner på gården.

– Det gäller att inte vara rädd för att prova nya saker. Det enda man kan få är ju ett "nej", säger hon.

Den stora utmaningen för den lokala Hyresgästföreningen är att skapa engagemang hos hyresgästerna, menar Ellie.

– Det är som om det fanns en tröskel att ta sig över. Det räcker inte med ett nyhetsbrev eller en lapp i porten utan oftast krävs det lite mer för att människor ska engagera sig, säger hon.

Att passa på att prata med folk när föreningsmedlemmarna är ute och grillar eller fixar i växthuset är det viktigaste. Och att visa att engagemanget är värt ansträngningen:

– Vi känner oss otroligt privilegierade som får bo så här. Att vi slipper bo i villa och i stället kan dela på ansvaret.

Ellies tips för att skapa engagemang:

1. Passa på att prata med folk när ni har aktiviteter och bjud in dem.
2. Facebook och nyhetsbrev är bra för att sprida information, till exempel. "Ikväll grillar vi – kom med!"
3. Var inte rädd för att prova nya saker – vad är det värsta som kan hända?
4. Alla boende ska känna sig inbjudna och få vara med.

NATIONELLT FOKUSOMRÅDE 2016

Öka hyresgästernas inflytande vid ombyggnader

Vi vill öka andelen ombyggnader där hyresgästerna kan påverka omfattningen och hyresnivån så att hyran blir rimlig och hyresgästerna kan bo kvar.



Regionalt prioriterade ageranden

Arbeta proaktivt och snabbt agera när vi får veta att en upprustning är på gång

Regionkontorets arbetsgrupp arbetar under överinseende av regionstyrelsen enligt åtgärdsplanen för upprustningar, som presenterades på extra fullmäktige i februari 2016.

Syftet är att så många upprustningar som möjligt genomförs genom samråd, för att på så sätt öka förutsättningarna för ett reellt inflytande för hyresgästerna, såväl enskilt som kollektivt. Gruppen har under året tagit fram rutiner, modeller och arbetsbeskrivningar för personal och förtroendevalda i syfte att öka hyresgästernas inflytande vid upprustningar.

Vidare har vi tagit fram flödesscheman för hur enheterna på regionkontoret tillsammans med förtroendevalda, ska medverka till att säkerställa målen i vår gemensamma åtgärdsplan.

Upprustningsgruppen har deltagit på enhetsmöten, förhandlingsutbildningar och temakvällar för förtroendevalda där vi har redovisat det pågående arbetet samt inhämtat synpunkter och idéer.

Regionens förhandlare har försetts med mallar för samrådsavtal och förhandlingsdelegationerna har uppmanats att förhandla fram avtal om ökat inflytande vid upprustningar. Dessa samrådsavtal ger förutsättningar för att öka den andel upprustningar där hyresgäster kan påverka åtgärderna och hyresnivån. Detta ökar möjligheterna till en rimlig hyra efter upprustningen, vilket innebär att fler hyresgäster kan bo kvar. Upprustningsgruppen kommer, tillsammans med regionstyrelsens utskott för upprustning, föreningarnas upprustningsansvariga och berörd personal, att fortsätta det prioriterade arbetet med att öka andelen upprustningar där hyresgästerna kan påverka omfattningen och hyresnivån.

Vid medlemsvärvning

Vid medlemsrekrytering lämnas både muntlig och skriftlig information om vad som händer vid en upprustning och signaler om kommande upprustningar fångas upp. Dessa återkopplas in i organisationen till regionens upprustningsgrupp.

Förhandlingar och prövningar i hyresnämnd och hovrätt

Under 2016 bildades förhandlingsenhetens upprustningsgrupp. Bakgrunden till gruppens uppkomst är att förhandlingsenheten kommer att intensifiera och mer systematiskt arbeta med upprustningsförhandlingar. Denna grupp fokuserar på hyressättning vid upprustning, och inte samråd som istället ingår i regionens upprustningsgrupps ansvar.

Gruppen kommer att ta fram jämförelse- och arbetsmaterial för användning vid upprustningsärenden. Exempel på arbetsmaterial är lathundar, checklistor, mallar och rutiner. Vidare ska gruppen utifrån behov och tid vara en resurs till och stöd för förhandlarna. Gruppen kan vara behjälplig vid besiktningar, inför förhandlingar och vid hyresnämndsprövningar. Vidare ska gruppen definiera och klargöra roller mellan förhandlare och förhandlingsjurister vid hyresnämndsprövningar. Huvudregeln är att gruppen inte tar över ärenden från den geografiska förhandlaren.

Utbilda personal och förtroendevalda i upprustnings- och samrådsfrågor

Under året har 24 lokalt valda upprustningsansvariga från hyresgästföreningarna i regionen, deltagit i en serie seminarier om upprustning som regionkontoret har genomfört.

Såväl externa som interna föreläsare har deltagit med teman som:

- Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt
- Genomgång av förarbeten gällande inflytande, lagregler, hyresnämndens intresseavvägning, rättsfall
- Underhåll och standardförbättrande åtgärder som påverkar hyran
- Byggnormer/fastighetskunskap
- Upprustningsansvariges roll gentemot samrådsgrupper,
- Forskningen, framgångar och fallgropar

Verksamhetsutvecklare, förhandlare och handläggare genomförde under våren, tillsammans med upprustningsgruppen och bildningsansvariga, en konferens om upprustning, samråd och hur vi på bästa sätt säkerställer hyresgästernas möjligheter till inflytande vid upprustningar.

Arbeta för att upprustningsavtal tecknas

Ramavtal stärker hyresgästernas inflytande och skapar en effektivare process vilket gör att vi hushållar med våra resurser och kan hjälpa flera.

Upprustningsgruppens arbete syftar ytterst till att öka hyresgästernas möjlighet till inflytande kring det egna boendet och trygghet i bostadsområdet genom att träffa boinflytandeavtal/upprustningsavtal med både allmännyttiga och privata hyresvärdar. Den nationella strategin och handledning för ombyggnader utgör utgångspunkt för hur vi ska arbeta och agera vid ombyggnationer.

Avtal om inflytande för hyresgäster vid upprustning (samrådsavtal)

Regionen har i samrådsavtal med fastighetsägarna reglerat hyresgästernas inflytande vid upprustningar. Avtal om inflytande vid upprustning har nu tecknats för följande bostadsbolag:

- Botkyrkabyggen (10 600 lägenheter)
- Stockholmskem (26 000 lägenheter)
- Svenska Bostäder (25 685 lägenheter)
- Upplands-Brohus (1 828 lägenheter)
- Nykvarnsbostäder (552 lägenheter)
- Ikano fastigheter (3 367 lägenheter)
- Wallenstam (4 000 lägenheter)

Därmed har 72 000 lägenheter, av totalt 315 000, avtal om ökat inflytande vid upprustning.

Detta är en ökning med 100 procent i förhållande till 2015. Samtidigt förväntas antalet lägenheter som omfattas av samrådsavtal öka, vartefter fler avtal om 2017 års hyra blir klara.

Samtliga upprustningar som har inrapporterats har registrerats, därefter har berörd personal bildat upprustningsteam för att kontakta fastighetsägaren, berörda hyresgäster och förtroendevalda. Där samrådsavtal finns startar en dialog med fastighetsägaren om samråd. Även om samrådsavtal inte finns är utgångspunkten alltid att få till ett samråd för de boende.

Några fastighetsägare som inledningsvis inte har varit intresserade av samråd med hyresgästerna, har under förhandlingarna tänkt om och förstått att det finns fördelar även för fastighetsägaren i att ge de boende inflytande över den egna bostaden vid en upprustning.

Samråd

Regionen har under året haft samråd i 25 av cirka 200 pågående upprustningar, dvs 12 procent. Det skiljer sig dock åt mellan de kommunala bostadsbolagen och privatägda fastigheter. I de kommunala bostadsbolagen har samråd ägt rum i 13 av 44 fast-

igheter, cirka 30 procent. I det privatägda beståndet har samråd genomförts i 12 av 156 fastigheter, cirka 8 procent. Detta skedde dock innan det första samrådsavtalet skrevs med en privat fastighetsägare.

Regionen har vid ett antal upprustningar/samråd anlitat externa byggtekniska resurser för att granska hyresvärdens tekniska beskrivningar. Detta är ett stöd för såväl hyresgäster som för våra förhandlingsjurister, när de agerar ombud inför prövningar om vilka upprustningsåtgärder som ska utföras i lägenhet och fastigheten.

Att hyresgästsidan ges möjlighet att rådfråga en utomstående byggteknisk expert är mycket värdefullt. Det har också visat sig, vid upprustningen av Stockholmskems fastigheter på Valla Torg i Årsta, att förståelsen för hyresgästernas behov av att förstå olika tekniska lösningar, har ökat bland bostadsbolagets tekniskt ansvariga.

Upprustningsgruppen har utvärderat, följt upp och har för regionstyrelsen och fullmäktige, i diverse rapporter, redovisat upprustningsgruppens och regionens gemensamma arbete med pågående upprustningar.

Järvas samråd och kommande upprustning

I februari sattes ytterligare ett samråd igång av Svenska Bostäder på Järva. Den här gången var det Molde 3 i Husby. När samrådsgruppen bildades fick de en kortare utbildning i vad de behöver veta, inom vilka ramar samrådet diskuterar och har inflytande över samt hur processen kommer att se ut framöver. Efter tre månader och ett tiotal möten, kom gruppen fram till att basnivån är det förslag som de kommer att rösta på. Bolaget kommer att starta upprustningen i det berörda kvarteret i början på 2017.

Just nu pågår ett samråd i Nystad 11, Akalla, där samrådsgruppen tillsammans med bolaget Svenska Bostäder tar fram förslag på åtgärdsprogram. Det rör sig om en fastighet med 100 lägenheter. Åtgärdslistan och förslagen kommer att förankras hos övriga hyresgäster vid ett öppet hus/dialogträff i visningslägenheten.

Hyresgäster i Tensta har synpunkter och klagomål på sin ombyggnation. Vi har med hjälp av medlemsrekrytering gjort en enkät i området. Efter dialog med hyresgäster och föreningen på Järva arrangeras bostadsmöten för att göra en sammanställning av synpunkter och klagomål som bolaget kommer att få ta del av.

Södermalm samråd och kommande upprustning

I ett kvarter med tio fastigheter på Södermalm, ägt av Svenska Bostäder, har ett kort formellt samrådsförfarande avbrutits eftersom bolaget menar att samrådsgruppen lägger sig i delar av byggprojektet som de anser bolaget själv råder över. Samrådsgruppen består av hyresgäster som bor i de fastigheter som inte har renoverats ännu. Bolaget har beslutat att frysa upprustningsarbetet.

En hel del arbete har lagts ner i innerstaden med att besiktiga lägenheter, ge medlemmar råd och stöd samt ordna informationsmöten med anledning av fastighetsägares upprustningsplaner.

Speciellt på Södermalm har många hyresvärdar ordnat informationsmöten. Stockholmshems informationsmöten har lett till att flera samråd pågår enligt avtalet mellan bolaget och Hyresgästföreningen (Sparren 2 stycken, Mullvadsberget och Linjalen). Ett samråd i Hammarbyhöjden har avslutats. Med Stadsholmen pågår samråd om kv. Daedalus i Gamla Stan och ett kort samråd har genomförts med HSB om kv. Kulltorp.

Samrådsgrupper har bildats för upprustning av Familjebostäders fastighet i kv. Väktaren på Kungsholmen och samråd med Arbetarbstadsfonden planeras för upprustning av kv. Lampan på Södermalm.

Använda Facebook-grupper för att förbättra kommunikationen med berörda medlemmar och förtroendevalda vid upprustning

En annons som vänder sig till dem som står inför upprustning har tagits fram och läggs återkommande upp i regionens Facebookflöde. Under 2016 har det inte kommit in några önskemål från samrådsgrupper att få hjälp att starta och/eller administrera facebookgrupper

Lyfta fram goda exempel och synliggöra upprustningar där hyresgäster inte har inflytande

I maj släpptes rapporten ”Mini, midi, maxi” om Sigtunahems upprustningsmodell. Rapporten har delats ut till förtroendevalda och finns att ladda ned från regionens upprustningssida. I sociala medier har vi länkat till artiklar som synliggör att hyresgästernas inflytande vid upprustningar inte är tillfredsställande. Vi har även hjälpt flera journalister som vill komma i kontakt med hyresgäster för att beskriva situationen.

Ordna politikerträffar och möten med fastighetsägare i samarbete med föreningarna

Regionordförande tar vid sina kontakter med politiker alltid upp frågan om hyresgästernas inflytande vid upprustningar. Vid möten med kommunpolitiker är ofta föreningsordföranden med, läs mer på sid 17.

Opinionsbilda för lagändring

Inför den bostadspolitiska veckan togs ett flygblad fram med krav på hyresgästernas inflytande vid upprustningar. Flygbladet delades ut av föreningarna.

Regionen har under hösten 2016 lanserat en vykortskampanj, i syfte att påverka innehållet av ett kommande förslag till förändringar av lagstiftning och ett lagstadgat krav på fastighetsägaren att samråda med hyresgästerna vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Vykorten med budskapet ”Jag vill bo kvar!” är adresserade till regeringens utredare, Agneta Börjesson. Korten har delats ut vid samrådsmöten och används av värvarna i områden som står inför en upprustning.

På seminarier som har arrangerats av regionen under året, har frågan om hyresgästernas bristande inflytande vid upprustningar varit ett stående tema.

Verksamhetsutvecklarna blir bärare av förnyelsearbetet i föreningsstyrelser genom att använda teambyggande arbetssätt

Via ett teambyggande och medskapande arbetssätt sprids och förankras förnyelsearbetet inom region Stockholm.

Öka hyresgästernas kunskaper om deras rättigheter kring upprustningar

Svar på de vanligaste frågorna som hyresgäster har i samband med upprustningar, finns nu på hyresgästföreningen.se. Värvarna delar ut broschyren ”Vad händer vid en upprustning?” i samband med hyresgästkontakt.

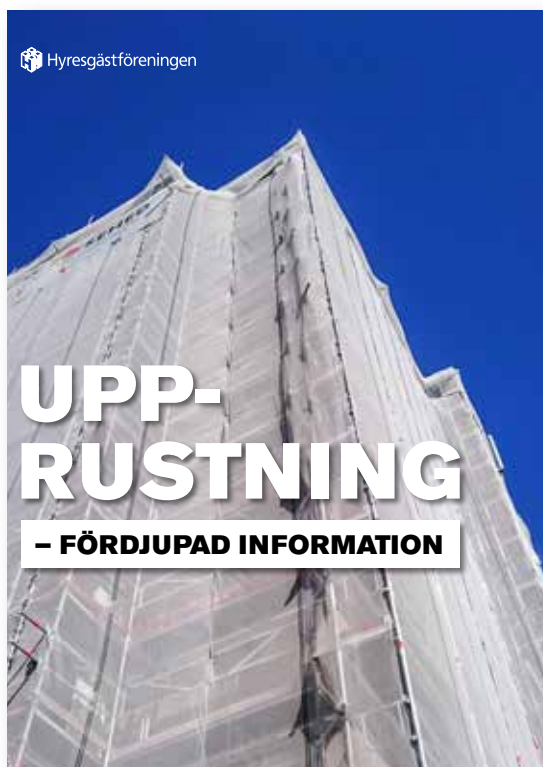
Upprustningsgruppen har under året tagit fram informationsmaterial och en rapport.

Utöver den tidigare broschyren ”Vad händer vid en upprustning?” finns nu även:

- ”Mini, midi maxi – Rapport om Sigtunahems upprustningsmodell.” Rapporten beskriver hur Hyresgästföreningen i Sigtuna och Sigtunahem har arbetat fram ett avtal och vad det innebär för de boende.



- ”Jag vill bo kvar i mitt hem!” Ett vykort som skickas till regeringens utredare Agneta Börjesson (MP), för att påvisa behovet av stärkt ställning för hyresgäster i samband med upprustningar.



- ”Upprustning – Fördjupad Information” som beskriver lagstiftningen, regler och rutiner i samband med upprustning och samråd.



- ”Äntligen hemma igen!” En vägledning i vad du som hyresgäst bör kolla när ditt hem har rustats upp.

- Under 2017 kommer ytterligare en broschyr att tas fram, med arbetsnamnet ”Ansvarsfull upprustning”. Broschyren vänder sig till fastighetsägare och ska vara beskrivning av hur en ansvarsfull upprustning kan gå till.

Opinionsbildning för att hyresvärdar, både privata och kommunala, ska ge hyresgästerna ökat inflytande vid upprustningar

Påverkansarbete mot privata och kommunala fastighetsbolag samt mot politiker för att öka andelen upprustningar som hyresgästerna kan påverka.

Samrådsgruppen vid Torsgränd har fått hjälp med en debattartikel samt kontakter med journalister för att få ut sin situation i media.

I en debattartikel erbjöd Hyresgästföreningen allmännyttiga och privata fastighetsägare i Södertälje ramavtal om inflytande vid upprustning.

NATIONELLT FOKUSOMRÅDE 2016

Stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken

Vi behöver stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken för att få ökat genomslag för våra förslag.



Regionalt prioriterade ageranden

Stärka föreningarna i det bostadspolitiska arbetet

Ge verktyg, underlag, material och stöd till föreningarna och de lokala föreningarna att driva opinionsbildande arbete fram till valet 2018. Syftet är att stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken för att få ökat genomslag för Hyresgästföreningens förslag. En kalender har tagits fram som kan användas för att planera aktiviteter fram till valdagen. I kalendern har vissa hållpunkter som kan vara bra att tänka på i planeringen markerats. Kalendern har skickats till alla föreningar både digitalt och postalt. Den har också skickats till verksamhetsutvecklarna.

Ett nytt koncept togs fram till den bostadspolitiska veckan, första veckan i juni 2016: "Får alla rum? Rum för alla. Alla får rum!" I konceptet ingick material om upprustning och nyproduktion.

Den verktygslåda som togs fram under Bostadslyftet har uppgraderats med nytt innehåll och form för att fungera som stöd till föreningarnas bostadspolitiska arbete inför valet 2018.

Ta fram och hjälpa till att uppdatera föreningarnas bostadspolitiska program

Vi har erbjudit stöd till föreningarna i att uppdatera sina bostadspolitiska program inför påverkansarbetet inför valet 2018. För att ge idéer till föreningarna har vi dels publicerat alla tidigare program på intranätet samt visat upp dem och lyft citat och teman under fullmäktige.

Ta fram ett regionalt bostadspolitiskt program

Fullmäktige har tidigare beslutat att ett regionalt bostadspolitiskt program skulle tas fram. Regionstyrelsen tog fram ett sådant program. Fullmäktige behandlade regionstyrelsens förslag och beslutade återremittera programmet.

Hjälpa till att arrangera träffar med politiker i kommuner och stadsdelsnämnder

Under 2016 har regionordförande fortsatt träffa politiker i kommuner och staden. På dessa möten har tjänsteman från kontoret deltagit. Underlag har tagits fram inför dessa möten av flera enheter. Information om de allmännyttiga bostadsföretagen i kommunen och om det bostadspolitiska läget i kommunen har tagits fram för att kunna lyfta den eller de frågor som varit mest relevanta att diskutera i respektive kommun.



Region Stockholm i Nykvarn

Simon Safari, regionordförande träffade Bob Wällberg (NP), kommunstyrelsens ordförande i Nykvarn för ett bostadspolitiskt samtal.

Bob Wällberg berättade om lokalpolitiken i Nykvarn, utmaningen i att ordna bostäder för nyanlända, att allmännyttan (cirka 550 bostäder) har "fria tyglar", att det finns intresse för Nykvarn från framför allt större byggherrar, att kommunen anordnar markanvisningstävlingar men att ingen tidsbegränsning anges vid markanvisningar.

Bob Wällberg anser att regionen är viktig och att det är värdefullt med samarbete över kommungränserna och att infrastruktursatsningar är angelägna.

Simon pratade om den låga andelen hyresrätter i Nykvarn, vikten av en aktiv markpolitik, regionens betydelse för bostadsbyggandet och att allmännyttans vinst bör stanna i bolaget.



Region Stockholm i Södertälje

Simon Safari, regionordförande, träffade Boel Godner (S), kommunstyrelsens ordförande i Södertälje.

Boel Godner berättade att Södertälje planerar för cirka 1 000 nya bostäder per år i ett tjugooårs-perspektiv, om situationen med nyanlända och trångboddhet. Hon berättade vidare om allmännyttans stora låneskuld och att kommunen inte anordnar markanvisningstävlingar.

Simon Safari pratade om Södertälje kommuns höga borgensavgift och avkastningskrav på de kommunägda bostadsbolagen, och om bostadsbristens påverkan på samhällsekonomin.



Region Stockholm i Järfälla

Simon Safari, regionordförande träffade Claes Thunblad (S), kommunstyrelsens ordförande i Järfälla.

Claes Thunblad berättade att mer än 1 000 bostäder per år ska byggas i Järfälla fram till 2040. Den beräknade fördelningen är att cirka 30 procent av dessa blir hyresrätter. Ambitionen är dock att den andelen ska bli större. Ägardirektivet till allmännyttan anger att det ska byggas 300 bostäder per år. Pris är inte ett kriterium vid markanvisningstävlingar. Krav ställs på att byggstart ska ske inom två år. Kommunen säljer marken vid byggnation. Vidare berättade Claes Thunblad att kommunen ska fatta beslut om att förkorta planprocessen. Simon Safari pratade om vikten av en aktiv markpolitik, konkurrensen inom byggbranschen, avkastningskrav på allmännyttan, hyresgästernas inflytande vid upprustning och om systematiserad hyressättning.



Region Stockholm i Nacka

Simon Safari, regionordförande, och Dennis Gråfors, Hyresgästföreningen Nacka/Värmdö, träffade Mats Gerdau (M), kommunstyrelsens ordförande i Nacka.

Mats Gerdau berättade att 20 000 bostäder ska byggas i Nacka fram till 2030. I dessa ingår de 13 500 bostäderna som Nacka åtagit sig att bygga enligt Stockholmsförhandlingen. Av de 20 000 nya bostäderna ska drygt 4 000 bli hyresrätter. Idag finns cirka 6 500 hyresrätter i Nacka. Hyresrätter upplåts med tomträtt. Markanvisningar villkoras.

Mats Gerdau menar att det är viktigt med ökad konkurrens inom byggbranschen och att försöka hitta byggherrar som bygger bil-



ligt. Vidare anser Mats Gerdau att det är angeläget att snabba på byggtiderna och begränsa möjligheterna till överklagan. Simon och Dennis pratade om vikten av en aktiv markpolitik, konkurrensen inom byggbranschen och att Nacka kommun saknar allmännytta.

BJÖRKHAGENS FESTDAG



Tanken på att ha en stor gårdsfest fick Ulf Eriksson för tio år sedan. Han pratade med grannar och den lokala Hyresgästföreningen som också tyckte att det var en bra idé. I år firade Björkhagens festdag nio år.

– Vi ville få ut folk på gården och umgås, säger Ulf.

Det råder inga tvivel om att de har lyckats. Trots att folk kommer och går är det hela tiden ett myller av människor som umgås. Känslan är familjär men ändå öppen. Att det ligger en hel del arbete bakom syns. En scen har hyrts in, likaså två bajamajor. Två garage har upplåtits till det lokala caféet för att sälja piroger, korv, kaffe och wienerbröd. Närmare tjugo bord till lop-pisen, lika många som folk kan sitta och prata vid, samt bänkar framför scenen. På scenen är det ett digert program med musik från mer eller mindre lokala musiker. En bordshockeyturnering pågår för fullt.

Eva-Marie Wadman flyttade till gården 1990. Då var det nästan bara pensionärer som bodde i området, nu är det mest barnfamiljer. Hon har haft olika uppdrag i den lokala Hyresgästföreningen genom åren, men nu är hon "bara valberedare".

Att området har förnygrats är inte den enda förändringen, för fem år sedan valde ungefär hälften av husen i området att nappa på ombildningserbjudandet. Eva-Marie berättar att det aldrig var aktuellt på deras gård, ingen var intresserad. Hon tror att det delvis beror på att de som har varit engagerade i gårdsfesten och lokala Hyresgästföreningen nästan alla bor där. Ombildningen innebar att föreningslokalen försvann, men i år fick föreningen en ny lokal av Svenska Bostäder.

Festen är viktig för många, berättar Eva-Marie, som under året får många frågor från grannar om det blir någon fest.

– Det ska kännas familjärt även om det kommer folk från Bagarmossen och Kärrtorp. Vi annonserar inte annat än på anslagstavlorna här i Björkhagen, men ryktet har spridit sig och vi håller festen på en nivå som vi orkar med.

Eva-Maries tips till andra lokala hyresgästföreningar som funderar på att arrangera gårdsfester är att gå ihop många och dela på ansvaret. Och att var och en gör det de tycker är kul att göra. Som ett lapptäcke där många viljor möts till något fint och inspirerande.

TRYGGHETSVANDRING I SIGTUNA

En höstkväll var det dags för den lokala hyresgästföreningen på Frejgatan i Märsta att trygghetsvandra tillsammans med Sigtunahem. Rustade med kamera och protokollunderlag begav vi oss ut. Mörkret hade lagt sig och det blev tydligt var det saknades belysning och var lampor hade slutat fungera.

Frejgatan är ett trevligt och lummigt bostadsområde. Många barn i området gillar att spela fotboll och leka utomhus. Men både lekplatsen och fotbollsplanen låg i mörker så snart solen försvann för kvällen. I protokollet noterades att kompletterande belysning behövs. En av vandrarna är synskadad och upptäckte flera gupp i asfalten som bör färgmarkeras så att man ser dem tydligt och inte riskerar att snubbla.

Sakta rör vi oss genom området med granskande ögon. En hyresgäst som bott här länge, drar sig till minnes hur man gemensamt planterade en rabatt full av blommor som sedan gladda alla hyresgäster under många år. Det är intressant att få veta hur området har vuxit fram och förändrats över åren. Träd och buskar som planterats har nu vuxit till sig och behöver beskäras för att inte stjåla lampornas ljus eller vara ett möjligt gömställe för någon med mindre goda avsikter. Vi pratar även om att det finns träd som passar bättre eller sämre i ett bostadsområde. En del trädsorter släpper oväntat och lätt sina grenar vilket är en säkerhetsrisk. Det finns träd som har starkt färgade bär som med fåglars hjälp förstör husfasader och följer med in i trapphus på skosulorna och skapar otrivsel. I protokollet noterades både sådant som kan åtgärdas snabbt och lätt och sådant som kan bli både kostnads- och tidsmässigt mer krävande och behöver tas med i kommande budgetplanering.



Vid en trygghetsvandring ser olika hyresgäster olika saker som kan påverka om de känner sig trygga i sitt område. Därför är det bra om så många som möjligt kan delta. Här vid Frejgatan har man haft en större vandring på dagtid när fler hyresgäster deltog. Alla hyresgäster i området blir inbjudna att delta. Under denna gemensamma aktivitet får grannar även möjlighet att träffas. Om man inte kan följa med, kan man ändå lämna synpunkter. Efter trygghetsvandringen kommer den lokala hyresgästföreningen och Sigtunahem att ha kontakt med varandra för att följa upp vad som åtgärdas direkt och vad som får vänta. Det är viktigt att upprätta ett protokoll och att det finns till exempel en hyresgästförening, husombud eller ansvarig person som har kontakt med fastighetsägaren och följer upp det som har noterats under trygghetsvandringen. Att anordna en trygghetsvandring är en bra möjlighet för dig som hyresgäst att kunna påverka tryggheten i ditt boende.

Ta fram förslag på strategier för bostadspolitisk påverkan i varje kommun inför valet 2018

Under november månad har fyra bostadspolitiska workshops hållits för 43 förtroendevalda från 17 föreningar.

Målsättningen med träffarna var att stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken inför valet 2018 och att få ökat genomslag för våra förslag. Utifrån den övergripande rubriken i Agenda 2022 om att Hyresgästföreningen ska bli ”En bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor” fick de förtroendevalda identifiera problem i sina kommuner och bostadsområden. Metoden var er-

farenhetsutbyte genom gruppdiskussioner. Huvudfrågorna var följande: Vilka problem är akuta, vilka kräver långsiktigt arbete, vilka kan vi påverka för att få till de förändringar som vi anser vara nödvändiga? Svaren som gavs stämmer i hög grad in på de politiska problemställningar som Hyresgästföreningen idag arbetar med; bristen på byggandet av hyresrätter till en rimlig kostnad, bristande inflytande vid upprustningar, utförsäljning av allmännyttan samt i några kommuner ombildning av allmännyttiga fastigheter till bostadsrätter.

Ge förslag på hur man kan involvera de lokala hyresgästföreningarna

En av frågorna som diskuterades på de bostadspolitiska workshops som arrangerades under hösten, handlade om hur föreningarna kan involvera de lokala hyresgästföreningarna mer i det bostadspolitiska arbetet.

Påverka lokalt, seminarium onsdag 14 december

Den 14 december arrangerades, på uppdrag av regionstyrelsen, en bostadspolitisk kväll för lokala hyresgästföreningar. Seminariet var en upptakt inför Hyresgästföreningens lokala bostadspolitiska påverkansarbete inför valet 2018.

För att Hyresgästföreningen ska kunna fånga upp hyresgästernas behov måste vi vara aktiva lokalt. En ökad lokal närvaro och att stärka vårt arbete med den kommunala bostadspolitiken är två av våra fokusområden i Hyresgästföreningens verksamhetsplan 2016.

Ledamöter i lokala hyresgästföreningar (LH) var inbjudna. 200 personer hade anmält sig, varav cirka 140

kom. Under kvällen föreläste Marie Linder, Jonas Nygren, Janåke Skoog (ordförande Syd-Ostföreningen) och Martin Grander (forskare vid Malmö högskola) om bostadspolitik och lokalt påverkansarbete.

Föreningarna hade fått möjlighet att skicka in foton från sin verksamhet till ett bildspel som spelades upp under kvällen för att ytterligare uppmuntra till lokal aktivitet och närvaro.

I slutet av kvällen bjöds alla närvarande på julbord och musikunderhållning. Verktygslådan inför valet 2018, med råd och tips för det bostadspolitiska arbetet, delades ut till alla närvarande.



Hjälpa till att arrangera en bostadspolitisk vecka för föreningars och lokala hyresgästföreningars bostadspolitiska aktiviteter

Till den bostadspolitiska veckan 30 maj–5 juni togs ett nytt koncept fram: ”Får alla rum? Rum för alla. Alla får rum!” Både föreningar och lokala föreningar erbjöds ett lättarbetat konceptpaket med två flygblad där det ena handlar om stärkt inflytande för hyresgästerna vid upprustning och det andra om nyproduktion av hyresrätter med rimliga hyror. Flygbladen utgår från förbundets rapport ”Hyresmarknaden 2016”. I paketet ingick också ballonger och fröpåsar, med budskap, att dela ut.

Under den bostadspolitiska veckan erbjöds även föreningarna kostnadsfria annonser i lokalpress.

Sex föreningar och tre lokala föreningar nappade på erbjudandet för bostadspolitiska veckan. Två av föreningarna, Botkyrka-Salem och Nacka-Värmdö, antog även erbjudandet om att annonsera i lokalpress.

Aktiviteterna under veckan var av varierande slag. Allt från att dela ut materialet och bjuda in till samtal vid väl valda platser till att anordna politikerträffar eller nationaldagsfirande med familjebetonning. Botkyrka-Salem färdigställde sin lokal lagom till veckan och bjöd in till kaffe och samtal. Föreningen har även varit mycket aktiv i sociala medier. Vid en del aktiviteter fanns medlemsrekryterare på plats. Via sociala medier har regionen lyft de aktiviteter som hade inrapporterats:



28 maj Huddingedagen

2 juni Huddinge, Soppkväll med politiker

2 juni Nacka-Värmdö, Bussterminalen Slussen

2 juni Nacka-Värmdö, Nacka Forum

4 juni Nacka-Värmdö, Lugnetdagen

4 juni Järva, Hyresgästernas dag

6 juni Sigtuna, Valstadagen,

6 juni Sundbyberg, Tuletorgets invigning

6 juni Sundbyberg, Nationaldagsfirande

6 juni Kärrtorpsdagen

6 juni Kalhäll, Hyresgästens dag

Botkyrka-Salemföreningen var aktiva varje dag under den bostadspolitiska veckan.

Vissa föreningar använde konceptet från den bostadspolitiska veckan vid ett senare tillfälle, till exempel:

14 juni Sydost, Farsta gård, deltagande i en paneldebatt

18 juni Nacka-Värmdö, Björkåsdagen Djurö

Haninge-föreningen genomförde flera mindre aktiviteter under sommaren och en större i september.

Hjälpa till att påverka beslut genom att aktivt ge stöd för att besvara remisser

Hyresgästföreningen bereds ibland tillfälle att yttra sig över olika planer för stockholmsregionen. Det är huvudsakligen landstingets tillväxt, miljö och regionplanering (TMR) som sänder ut sådana remisser. Planerna kan omfatta hela regionen eller delar av den. När ärendet handlar om regionnivå är det regionstyrelsen som fattar beslut. Regionen ska inhämta föreningarnas synpunkter före yttrande och regionkontoret bereder ärendena.

Att sätta sig in i kommunala beslutsunderlag upplever förtroendevalda ibland som svårt och krångligt. Föreningar som behöver hjälp att påverka politiker genom remisshantering kan vända sig till regionkontoret.

Exempel på remisser där regionkontoret har tagit fram underlag:

23 februari. Regionstyrelsen, remiss angående Stockholms stads parkeringsstrategi och plan för gatuparkering.

22 april. Södertälje/Nykvarn-föreningens remissvar angående detaljplan för Ekgården 1:1 m.fl

19 september. Yttrande över Stockholms stads förslag till nya tomträttsavgifter.

30 september. Yttrande över RUF 2050 framarbetat tillsammans med regionstyrelsens bostadspolitiska utskott.

Erbjuda utbildningar i planprocesser, att skriva insändare och att skriva remissvar

Påverka bostadsbyggandet – en utbildning om hur man kan påverka bostadsbyggandet genom att bli delaktig i den kommunala planprocessen. En kurs hölls i december där vi gick igenom planprocessen, kommunens roll samt Hyresgästföreningens och andra aktörers möjligheter att påverka.

Insändarutbildning

Utbildning för förtroendevalda i hur man skriver bättre insändare. Syftet med utbildningen är att väcka engagemang och intresse för att skriva opinionsbildande texter.

Vårens insändarutbildning hölls den 9 mars. Flera av deltagarna kände att de fått de verktyg de behöver för att kunna använda sig av insändare i det opinionsdrivande arbetet i föreningarna.

Utbildning i att skriva remissvar

Utbildning för förtroendevalda i att skriva remissvar, dels hur ett remissvar kan disponeras och dels språkmässigt. Syftet med utbildningen är att förtroendevalda ska känna att de är bekväma med att skriva remissvar.

Kursen hölls i oktober då vi gick igenom de av regionstyrelsen beslutade remissrutinerna, hur vi bör utforma remissvar och vad vi ska tänka på när det gäller språket.

PENSIONÄRSKLUBB I SIGTUNA

När kommunen beslutade att överta ansvaret för bostadssociala frågor, innebar det att Sigtunahem inte längre kunde ha kvar sin pensionärsklubb. Vi beslutade att överta verksamheten och dessutom utöka den så att inte bara Sigtunahems hyresgäster utan också Rikshems och D.Carnegies hyresgäster var välkomna att delta.

Inbjudan till vår nystartade pensionärsklubb förmedlades med hjälp av hyresgästinformation från respektive bolag och vid uppstarten i september hade klubben nära 100 medlemmar.

Fyra träffar anordnades under hösten. I september bjöd vi på kaffe med dopp och musikunderhållning medan oktobermötet var en busstur till Rimbo marknad. Till mötet i november hade vi bjudit in Sigtunahems vd Göran Langer, Rikshems områdeschef Therese Axelsson samt D.Carnegies regionchef Zara Lahouar och naturligtvis serverades eftermiddagsfika även denna gång. På decembermötet 13/12 bjöd vi på en enkel julbuffé men också ett besök av kommunens Lucia som sjöng vackra sånger tillsammans med sina och tärnor.



BÄTTRE BOENDE FÖR HYRESGÄSTERNA

Hyrorna ska uppgå till max 25 % av disponibel inkomst och öka med max KPI

Hyresgästföreningens målsättning i de årliga förhandlingarna, för cirka 330 000 lägenheter i Stockholms län där vi har förhandlingsordning, är att uppnå ett gynnsamt utfall för hyresgästerna och att påverka de ekonomiska förutsättningarna för hyresrätten.

Hyresgästföreningen förhandlar för både medlemmar och icke-medlemmar 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.

De allmännyttiga förhandlingarna 2016

Förhandlingsarbetet i Region Stockholm tar sin utgångspunkt i de nationella riktlinjerna. Dessa syftar ytterst till att den nationella förhandlingsorganisationen ska samordnas effektivt och att både förtroendevalda och anställda arbetar åt samma håll i förhandlingsarbetet. Riktlinjerna är beslutade av förbundsstyrelsen och utgör ett viktigt tillägg till kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten och regionernas förhandlingsrutiner.

Inför förhandlingarna om de årliga hyror 2016 beslutades att de nationella riktlinjerna och en ny metodik som beskrivs nedan skulle utgöra grunden för regionens förhandlingsarbete för de allmännyttiga bolagen.

Den nya metodiken tog sitt avstamp i fem olika delar:



- En kommunanalys av länets samtliga kommuner.
- Frågor som ställts till länets samtliga allmännyttiga bostadsbolag.
- En gemensam beskrivning av Sveriges ekonomi och det allmännyttiga syftet med bostadsbolagen.
- Nationell ekonomisk ranking av samtliga allmännyttiga bostadsbolag.
- En unik framställan till respektive bostadsbolag.

Kommunanalysen har utförts genom att alla protokoll från kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i länets samtliga kommuner har gått igenom, i syfte att söka information om de kommunala bostadsbolagen. Allt utifrån perspektivet att underlagen kan vara intressanta i förhandlingsarbetet, och i det lokalpolitiska påverkansarbetet.

Underlag har bland annat bestått av prognoser för årsresultat från bostadsbolagen, information rörande låneportföljer, energirapporter, mål- och budgetdokument, information om köp och försäljningar av fastigheter, reavinster samt investeringsbeslut rörande nyproduktion och upprustningar.

Allt material av intresse har digitaliserats, år för år och kommun för kommun, i syfte att säkerställa att informationen finns tillgänglig över tid, oaktat vem som är utsedd som förhandlare, eller vilka som är förtroendevalda i respektive kommun.

Materialet har också sammanställts till varje förhandlingsledare och delegation i en pärm för respektive bolag i syfte att ha underlag med sig till förhandlingsbordet.

Frågor till bostadsbolagen

Frågor har ställts till samtliga bostadsbolag med hänvisning till Tryckfrihetsförordningens 2 kap

rörande offentlighet. Det har rört sig om finansrapporter med information om bolagens låneportföljer och räntenivåer, ägardirektiv, avkastningskrav samt borgensavgifter m.m.

Gemensam beskrivning av Sveriges ekonomi och det allmännyttiga syftet med bostadsbolagen

I syfte att vi som organisation ska framstå som en professionell och seriös organisation, sammanställdes ett dokument kring Sveriges ekonomiska utveckling och vad lagstiftaren i propositionen till nya Allbolagen från 2011 har skrivit om det allmännyttiga syftet med kommunala bostadsbolag. Detta dokument har innehållit uppgifter om räntornas utveckling, KPI-utvecklingen, arbetslöshetsrapporter, löne- och pensionsutvecklingen, lönsamheten i fastighetsbranschen, faktorprisindex, taxeutvecklingen m.m.

Samtliga förhandlingsledare och delegationer har använt samma material vilket har säkerställt att vi säger samma sak till samtliga bolag.

Nationell ekonomisk ranking av allmännyttiga bostadsbolag

Genom företagsanalysverktyget, där uppgifter matas in från årsredovisningar har den nationella fastighetsekonomin inom Hyresgästföreningen tagit fram ett ekonomiskt styrkeindex, vilket i korthet visar om bolaget är starkt eller svagt ekonomiskt sett.

En unik framställan till respektive bostadsbolag

Utifrån det ovan nämnda insamlade materialet samt kunskapen kring respektive bolags ekonomiska styrka, har därefter en ”framställan” skrivits

för samtliga bostadsbolag, kopplad till just deras unika ekonomiska och lokala förutsättningar, och presenterats för de förtroendevalda.

Utifrån dessa kunskaper har vi prioriterat bostadsbolag där vi bedömer att det finns goda möjligheter att nå tidiga uppgörelser.

I ett antal framställningar har vi också noterat att vi önskar träffa samrådsavtal kring upprustning.

Strategin för de allmännyttiga förhandlingarna blev lyckad

Vid utvärderingen av förhandlingarna för 2016 års hyror har det visat sig att strategin har varit lyckad. De bolag som prioriterats har haft de lägsta uppgörelserna.

Vi valde också att i många kommuner sprida materialet i våra framställningar till styrelsens ledamöter, partierna i fullmäktige och i något fall till socialnämnden i kommunen. Allt i syfte att vidga debatten om bostadsbolagets roll även till andra aktörer än bolagets vd.

Metodikens visat sig vara framgångsrik i årets förhandlingsomgång. Av länets 25 allmännyttor lyfte vi fram 13 prioriterade bolag. Nio av dessa förhandlingar landade på en genomsnittlig hyreshöjning på årsbasis om 0,5 procent. För resterande fyra prioriterade bolag gick förhandlingarna trögare och snittet för dessa hamnade på 0,64 procent. För övriga icke prioriterade bolag hamnade snittet på 0,77 procent. Totalt tecknades elva tvåårsuppgörelser i länet. Bakom dessa uppgörelser fanns en strategisk övervägning då tvåårsavtal ger förutsättningar för såväl förhandlingsdelegationer och bolagen att prioritera andra angelägna frågor, exempelvis upprustningsfrågor och tillvalsavtal. En bidragande orsak till att tvåårsavtal tecknades är bedömningen att de ekonomiska förutsättningarna kommer att vara fortsatt stabila i närtid.

De privata förhandlingarna 2016

Årets förhandlingsomgång inleddes likt föregående år med ramavtalsförhandlingar för det privata beståndet i Stockholms stad med Fastighetsägarna Stockholm. Dessa årliga ramavtalsförhandlingar har de senaste åren kantats av flera tvister och en allt mer utdragen förhandlingsperiod. Detta kan till del förklaras av att våra motparter, både allmännyttiga och privata, i de årliga förhandlingarna huvudsakligen motiverar sina höjningsyrkanden utifrån behovet av en generell anpassning av hyresstrukturen istället för ökade kostnader.

Denna situation kan för allmännyttans del förklaras som en effekt av lagändringen 2011 men också av låg inflations- och kostnadsutveckling. Sammantaget har detta lett till en situation där hyresgästerna har svårt att förstå motiven till varför hyran ska justeras på årlig basis.

I ett försök att minska motsättningarna var det Hyresgästföreningens ambition att i ramavtalsförhandlingarna etablera en gemensam grund för de årliga förhandlingarna i dialog med Fastighetsägarna Stockholm. Ambitionen var att definiera vad de årliga förhandlingarna ska handla om och att säkerställa en effektivare förhandlingsomgång.

Vår utgångspunkt var att de årliga hyresförhandlingarna ska ha ett långsiktigt perspektiv och beakta kostnadsutvecklingen inom fastighetsförvaltning på orten, förvaltningskvalitet och en rimlig hyresutveckling vilket i förlängningen ska leda till rimliga kostnader för hyresgästerna. I bedömningen av kostnadsutvecklingen ska utgångspunkten hämtas från både bostadsbolagens förvaltningskostnader och relevanta makroekonomiska förutsättningar. På så sätt blir ramavtalsförhandlingarna en sammanvägning av kostnadsutveckling för drift, underhåll, kommunala taxor och avgifter samt inflations- och ränteprognoser. Vi anser också att hyreshöjningens storlek bör vara kopplad till förvaltningskvalitet. Ramavtalet kan, om parterna kommer överens om detta, användas som underlag för hur en allmän höjning av hyrorna på en ort ska fördelas utifrån förvaltningskvalitet. Uppföljningen av förvaltningskvalitet kopplat till skötsel och underhåll bör sedan hanteras i de fastighetsspecifika förhandlingarna. De angivna parametrarna ska sammanvägas med beaktande av en rimlig hyresutveckling och rimliga boendekostnader för hyresgästerna.

Utvecklingen på längre sikt är av större vikt än tillfälliga variationer i kostnader och intäkter. Målet med hyresförhandlingarna måste vara att främja stabilitet och långsiktighet. Vi anser att de årliga hyresförhandlingarna inte ska omfatta generella bruksvärdejusteringar. Där ett sådant arbete kan anses motiverat ska det genomföras vid sidan av de årliga förhandlingarna inom ramen för systematisk hyresättning och arbetet bör bedrivas i partsammansatta hyreskommittéer. Fastighetsägarna Stockholm anser dock att de, när den generella hyreshöjningen blir för låg, istället ska begära bruksvärderingar av ett stort antal fastigheter och på så sätt få igenom högre hyreshöjningar.

Hyresgästföreningen region Stockholm etablerade också en dialog med Fastighetsägarna Stockholm om att nå en överenskommelse om hur underlaget för de fastighetsspecifika förhandlingarna bör utformas.

Vi lyfte fram ett antal hygienfaktorer som vi anser att motparternas framställningar ska innehålla, till exempel deklARATION av betydande bruksvärdeparametrar i respektive fastighet eller fastighetsbestånd, tydligare dokumentation i hyreslistor och åtskillnad mellan olika typer av yrkanden, dvs vad som utgör årlig justering och vad som är justering på grund av renoveringar etc.

Trots detta initiativ och goda argument kan vi konstatera att dialogen inte lyckades i ramavtalsförhandlingarna. Fastighetsägarna Stockholm angav en deadline för förhandlingarna i slutet av oktober och Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation mottog då ett differentierat slutbud beroende på läge i staden mellan 1,5 procent och 2,5 procent. Slutbudet kunde inte accepteras av förhandlingsdelegationen med hänvisning till rådande ekonomiska läge med låga räntor och låg kostnadsutveckling och eftersom det finns goda förutsättningar för fastighetsbolagen att visa större återhållsamhet.

Fastighetsägarna frånträdde förhandlingarna vilket återföljes av en strandning av 5 000 lägenheter i Stockholms stad och Solna. Fastighetsägarna hänsköt därmed de strandade förhandlingarna till hyresnämnden i Stockholm. Hyresgästföreningens utgångspunkt i den uppkomna situationen var att träffa Fastighetsägarna för sammanträden i hyresnämnden men att inte primärt öppna för medling eller ta emot förlikningsbud. Parallellt förankrades

en strategi som innebar att vi sökte uppgörelser med större privata bolag.

Efter att ett antal länsövergripande uppgörelser hade kunnat tecknas med bolag på i genomsnitt 0,9 procent från 1 mars 2016 samt långdragna sam-

manträden i hyresnämnden, undertecknade Fastighetsägarna Stockholm en överenskommelse för de bolag som de har förhandlingsuppdrag för på samma nivå. I och med detta återkallades samtliga ärenden gällande de strandade lägenheterna i Stockholms stad och Solna från hyresnämnden.

UNGDOMARNA PÅ VÅR SIDA

Den lokala hyresgästföreningen Telgehusseniörerna i Södertälje är en aktiv förening i ett seniorboende. I oktober 2015 kunde Telgehusseniörerna inviga en efterlängtd boulevard. Boulebanan skapar gemenskap. Alla kan vara med, man hjälps åt och det är lätt att bjuda in till spel.

– Det är bara att sätta upp en lapp i hissarna, säger Ingrid Linder, ordförande i lokala hyresgästföreningen.

Området har varit ett oroligt ställe där de äldre har dragit sig för att gå ut på kvällarna. Ett samarbete har därför inletts med ungdomsgården. Under våren blir det en turnering i boule mellan ungdomar och seniorer. Det skapar trygghet.

– Det gör att vi har ungdomarna på vår sida, säger Ingrid Linder.



En stökig men framgångsrik förhandlingsomgång

Sammanfattningsvis kan vi se tillbaka på en förhandlingsomgång med såväl förutsedda som nya utmaningar men som med facit i hand landat väl för både privata och allmännyttiga beståndet. Vi har kunnat visa att vi söker lösningar inom ramen för förhandlingssystemet, tar ansvar och kommer överens.

Ramavtalsförhandlingarna präglades av påtaglig politisering och ett aggressivt agerande från Fastighetsägarna genom strandningar i såväl region Stockholm som i övriga landet. Att Hyresgästföreningen lyckades bryta samordningen bland motparterna och nå överenskommelserna utanför domstolarna bör ses som en framgång.

Att den nya metodiken för de allmännyttiga bolagen varit framgångsrik visas också av skillnaden mellan de prioriterade och icke-prioriterade bolagen. Att i förhandlingarna lyfta fram och rangordna efter ekonomiskt goda förutsättningar har gett effekt i förhandlingarna och vi har därmed framgångsrikt lyckats få gehör för ett kostnadsresonemang i förhandlingarna med allmännyttan.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vi lyckats hålla hyresutvecklingen på en relativt låg nivå historiskt sett, som understiger inflationen. Vi kan som tidigare år också konstatera att vi fortsatt har en utmaning i att hitta en samsyn med våra privata motparter i frågan om vad de årliga förhandlingarna ska grundas på.

Utmaningar vid sidan av de årliga förhandlingarna

Ortsbegreppet

Utöver de utmaningar som direkt påverkar de årliga förhandlingarna finns ett antal utmaningar som är värda att nämna. Det handlar främst om politiska utmaningar och de förutsättningar som omger förhandlingarna och som på olika sätt ger förutsättningarna för förhandlingarna. Hyressättningsssystemet utmanas genom domstolarnas avgöranden och i politiska initiativ. Tydliga exempel på detta är det så kallande Wählinsärendet och Stråth-förhandlingen som utgör del i de blockövergripande bostadspolitiska samtalen.

Wählinsärendet är ett fall av central betydelse för tolkningen av dessa frågor. Genom beslut i Svea Hovrätt den 30 januari 2015 fastställdes hyrorna i ett antal lägenheter i Wählins fastigheter i Sundbyberg. Av hovrättens motivering framgår att begreppet ”ort” i förarbetena synes vara synonymt med kommun men att hovrätten anser att lämpligheten att använda Ortsbegreppet som synonymt med kommun kan ifrågasättas. Hovrätten anförde också att en förutsättning för att göra en direkt jämförelse mellan olika lägenheter är att de har ett jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Hovrätten konstaterar att Stockholms kommun och kringliggande kommuner har vuxit ihop och kan anses utgöra en bostadsmarknad.

Hovrätten ansåg också att de aktuella lägenheterna i Sundbybergs kommun kan anses ha likartad tillgänglighet till transporter och attraktivt utbud som lägenheter i Stockholms stad.

Hovrättens beslut blev föremål för en resningsansökan där hyresgästerna anförde att rättstillämpningen som ligger till grund för beslutet i Svea Hovrätt strider mot 12 kap 55§ jordabalken och motiven till denna paragraf, och att hovrättens beslut därmed strider mot lagen. Hyresgästföreningen konstaterade också att ett fastställande av hovrättens beslut inte bara skulle vara avgörande för det aktuella fallet utan också ge vägledande betydelse för liknande mål i framtiden. Den 12 maj 2016 beslutade Högsta domstolen att inte bevilja resning i ärendet. Det betyder att vi har en situation där Hyresgästföreningen kan få svårare att hävda Ortsbegreppet som synonymt med kommun när motparter prövar lägenheter med olika geografiskt läge mot varandra.

Ett arbete pågår nu med att förstärka arbetet med att samla jämförelsematerial för att stärka underlaget för direktjämförelser och jämförelser som används som bakgrundsmaterial. Vilka konsekvenser det kan bli av hovrättens beslut, får framtiden utvisa.

Det som kan konstateras är att privata fastighetsägare har fortsatt goda förutsättningar att arbeta med styckevisa upprustningar och saxa upp hyror

genom att pröva frågan i hyresnämnden. Detta skapar en hyresglidning som inte kan påverkas i årliga förhandlingarna, utan sker i domstolen.

Som sagts så tycks låga generella höjningar innebära att fastighetsägare istället begär bruksvärderingar av sina fastigheter, frånträder förhandlingen, ansöker hos hyresnämnden, för att på så sätt få igenom en högre hyreshöjning, även detta en form av uppsaxning av hyrorna.

Bostadspolitiska samtal under ledning av Claes Stråth

Mitt under pågående förhandlingsomgång gav regeringen i uppdrag åt hyresmarknadens parter, Hyresgästföreningen, Sabo och Fastighetsägarna att, under ledning av förhandlingsledaren Claes Stråth, identifiera behov och ta fram förslag på hur hyressättningsystemet kan utvecklas. Regeringen angav som motiv för uppdraget att en fungerande hyressättning har en central betydelse för ett ökat bostadsbyggande, tillgången på hyresbostäder och rörligheten på bostadsmarknaden.

Inom ramen för uppdraget skulle förslag tas fram som syftar till att öka effektiviteten i olika delar av hyresbostadsmarknaden och att utveckla hyresrätten som boendeform. Förslag skulle också tas fram på hur transparensen kan öka avseende hur hyrorna sätts och hur hyresstrukturen överensstämmer med olika bruksvärdesegenskaper.

Enligt uppdragsbeskrivningen skulle förslagen avse åtaganden inom ramen för det befintliga bruksvärdes- och förhandlingssystemet när det gäller hur befintligt regelverk ska tillämpas. Men regeringen öppnade även upp för att förslagen också kunde avse åtgärder som skulle kräva författningsändringar.

Under pågående förhandling lämnade dock Fastighetsägarna samtalen med hänvisning till att de inte såg förutsättningar för att inom ramen för befintligt system åstadkomma vad de anser vara nödvändiga strukturförändringar. Rapporten baseras därmed på separata inlagor från Fastighetsägarna Sverige å ena sidan och Hyresgästföreningen och Sabos gemensamma förslag å andra samt regeringens förhandlingsledares förslag till tvistelösning.

I förslaget från Hyresgästföreningen och Sabo läm-

nar organisationerna en rad förslag på hur hyressättningen kan utvecklas. Förslagen omfattar åtgärder för effektivare förhandlingsarbete, tvistelösning, systematisk hyressättning, ökad transparens samt förändrad lagstiftning för hyressättning vid nyproduktion. Utöver organisationernas egna förslag ställer de sig bakom förhandlingsledarens förslag till skiljeförfarande.

Förhandlingsledaren konstaterade därför i sin rapport till regeringen att man inte lyckats ena parterna bakom förslagen.

I förhandlingsledarens rapport konstateras att det gemensamma förslaget från Hyresgästföreningen och Sabo, mot bakgrund av att organisationerna stödjer förslaget om skiljeförfarande, utgör goda förutsättningar för nödvändiga förändringar och bidrar till att utveckla systemet för hyressättning genom ökad effektivitet i årliga hyresförhandlingarna. Förhandlingsledaren konstaterar också att de föreslagna åtaganden från Sabo och Hyresgästföreningen är ett uttryck för att de som parter tar ansvar för hyressättningsystemet.

I sammanhanget kan nämnas att Hyresgästföreningen till alliansregeringen i de diskussioner som ledde fram till Allbolagen, lyfte fram systematisk hyressättning som svar på de reformkrav som då ställdes om bland annat friare hyressättning och marknadshyror. Dåvarande regering konstaterade också i förarbeten till Allbolagen (prop. 2009/10:185) att de ser med tillförsikt på de systematiseringsprojekt som då pågick och att de överlät åt parterna att lösa dessa frågor. I och med Stråth-utredningens slutsatser har Hyresgästföreningen åter åtagit sig att arbeta vidare med systematisk hyressättning och på så sätt visa att vi tar ansvar för hyressättningen. Det är således en ödesfråga för Hyresgästföreningen region Stockholm att vi fortsatt driver frågan om systematisk hyressättning i förhandlingsarbetet.

Systematisk hyressättning i Region Stockholm

Under de senaste åren har ännu en anledning för Hyresgästföreningen att systematisera hyrorna gjort sig påmind, i synnerhet i Stockholm. Det är att utfall i hyresnämnden alltmer präglas av en brist på systematik.

Bruksvärdessystemet hade fram till 2011 en fast förankring i allmännyttans kostnader. I och med den nya lagen från 2011 utgörs bruksvärdet av alla förhandlade hyror, inklusive det privata beståndet som har en spretigare hyresstruktur. Med den nya lagen som gör det möjligt att använda det privata beståndet som jämförelsematerial, kan vi konstatera att hyresnämndens och hovrättens beslut leder till allt högre hyresnivåer. Detta har inneburit en hyresglidning som vi har svårt att stoppa i förhandlingsarbetet och sannolikheten för en genomgripande förändring av lagstiftningen är liten. Systematisk hyressättning är vårt främsta verktyg för att lyckas förhindra en konstant saxning uppåt av hyrorna.

Besluten i hyresnämnden påverkar hyresstrukturen och i det här läget är den enda möjligheten för oss att tydligt återta inflytandet över hyressättningen, att med parterna komma överens om systematisk hyressättning. En systematisering är ett effektivt sätt att med bestämdhet visa vad bruksvärdet är, nu när bruksvärdet inte längre definieras av allmännyttan. En systematisk hyressättning fyller det hål som allmännyttans hyresledande position lämnat efter sig i och med den nya lagen.

Grunden för systematiseringsarbetet är den trepartsöverenskommelse som har slutits mellan Hyresgästföreningen, Sabo och Fastighetsägarna. I trepartsöverenskommelsen fastslås att den svenska modellen på hyresmarknaden bygger på bruksvärdessystemet och kollektiva hyresförhandlingar. Det är de lokala parterna som har ansvaret för hyressättningen.

Trepartssamarbeten kring hyressättningen ska leda till gemensamma och öppna principer för en hyressättning utifrån lägenheternas bruksvärde baserat på hyresgästernas generella värderingar. På så sätt underlättas förhandlingarna samtidigt som hyressättningen blir mer rättvis och transparent. Systematisering innebär att hyrorna ska vara lika i lägenheter med samma bruksvärde. Arbetet med systematisk hyressättning pågår i samtliga regioner. Över 100 kommuner i Sverige har redan genomfört systematisk hyressättning.

Systematisering i Stockholms stad är en viktig pusselbit

Den 16 december 2014 fattade Regionstyrelsen beslut om att åter delta i Hyreskommittén i Stockholms stad och inom ramen för denna verka för att nå en överenskommelse om systematisk hyressättning i Stockholms stad. Arbetet pågår nu inom hyreskommittén och inom en delegationsövergripande projektgrupp i Region Stockholm som har till uppgift att delta i arbetet med att ta fram ett verktyg för systematiseringen.

Hyresgästföreningens utgångspunkt för diskussionerna i hyreskommittén är att en systematisk hyressättning i Stockholm stad ska bidra till att etablera ett fungerande förhandlingsverktyg och bidra till en hyressättning som upplevs som tydlig och konsekvent av hyresgästerna och av förhandlingssystemets samtliga parter. Med systematisk hyressättning kan vi trygga hyresgästernas inflytande över hyresutvecklingen och försäkra oss om att skillnader i hyra motsvaras av skillnader i hyresgästernas generella värderingar.

Vi kan konstatera att vi fortsatt tar ansvar för hyressättningen och lyckas bedriva förhandlingsarbetet i enlighet med våra strategier i en tid då förhandlingssystemet utmanas från flera håll.

Underlag för bostadspolitisk påverkan – en utlöpare från förhandlingsverksamheten

Den nya strategin med att samla in underlag centralt på ett ställe har lett till att vi som organisation får insikt i att det föreligger stora skillnader mellan bolagen och hur deras ägare agerar.

Det kan röra sig om allt från att borgensavgifter varierar från 0 procent till 0,55 procent. I andra fall gäller det avkastningskraven som ägaren ställer på bolaget, där vissa har ett vinstkrav i kronor på sista raden i årsredovisningen, medan andra har avkastningskrav kopplade till marknadsvärdet. Ett sådant synsätt kräver ständigt ökade vinster i årsredovisningen och därigenom med automatik till krav på högre hyror, något som också konstaterats i förhandlingsrummen.

Stora värdeöverföringar är ett annat område som kommunerna nyttjar på olikartade sätt. Vissa bolag får behålla alla vinster i bolaget, medan andra kommuner tar ut det maximalt möjliga från bolaget.

Sammanställningar av inkomstskillnader mellan boende i olika upplåtelseformer och röstdeltagande är andra exempel på underlag för bostadspolitisk påverkan.

Under 2016 sammanställdes sådana rapporter i sju av länets kommuner: Upplands-Väsby, Upplands-Bro, Järfälla, Sollentuna, Botkyrka, Södertälje och Sundbyberg.

- I Sollentuna fick de förtroendevalda del av materialet i god tid före förhandlingen om 2016 års hyror. Informationen rörde flera frågor, men en visade att kommunen gjorde värdeöverföringar i enlighet med §5 rörande bostadssociala satsningar, vilket i praktiken innebär en straffbeskattning av hyresgästkollektivet. De förtroendevalda bjöd därefter in politikerna och diskuterade detta med samtliga partier i fullmäktige. Efter några veckor, vid budgetbeslutet i fullmäktige, hade man ändrat i förslaget och i beslutet reducerades utdelningarna från Sollentunahem med 10 Mkr för 2016 och planen ändrades för utdelningar för 2017 och 2018 som reducerades med 10 Mkr årligen.

- I Järfälla kommun uppvaktades styrelsens ordförande där man fokuserade diskussionen på det orimliga i att avkastningskravet för Järfällahus AB utgår från marknadsvärdet.

Materialet har även spridits till cheferna för värvarna och verksamhetsutveckling i syfte att se om det finns samverkansmöjligheter för olika enheter kring dessa frågor.

Det finns flera poänger med metodiken. Dels sker en kunskapsöverföring till förtroendevalda som har de lokala kunskaperna om bolaget och kommunen samt den politiska förankringen. Genom ökad kunskap ökar engagemanget, och genom att lyckas konkret ökar känslan av att det går att påverka sin och sina grannars situation. Vi ökar den lokala närvaron och påverkar lokalpolitiskt.

Systematiken kring ovanstående presenterades för förtroendevalda under förhandlingsupptakten i september 2016. Under våren 2017 kommer de små delegationerna att få ta del av förhandlingsunderlagen för respektive bolag vilket ökar möjligheterna för ett större engagemang lokalpolitiskt.

För att detta ska lyckas även framöver och få effekt, krävs ett lyckosamt engagemang från både förhandlare och förtroendevalda där vi går hand i hand och visar varandra öppenhet med våra kunskaper. Vi måste också löpande utvärdera vad som lyckats, och vad som kan förbättras i syfte om att ständigt förbättra vår verksamhet.

Förhandlingsupptakt och andra möten

Den 10 september genomfördes den regionala förhandlingsupptakten där förtroendevalda fick ta del av förhandlingsenhetens verksamhet, riktlinjer för årets förhandlingsarbete och arbetet med upprustningsfrågor. Den 11 september genomfördes en utbildningsdag för små delegationer och förhandlingsledare i syfte att ge kunskaper om förhandlingsarbetet och hur förtroendevalda och anställda framgångsrikt kan arbeta tillsammans i förhandlingarna.

Den 19 oktober hölls ett öppet hus för medlemmarna i föreningarna i Stockholms innerstad. Vid mötet fick hyresgästerna möjlighet att träffa förhandlare, jurister och annan personal från regionkontoret och med dem diskutera förhandlings- och övriga boendefrågor. Dragningar hölls om förhandlingsläget och förhandlingsenhetens arbete samt föredrag från förtroendevalda i innerstadsföreningarna.

Enhetens företrädare har också närvarat på en bostadspolitisk debatt i Järfälla samt medverkat som föredragshållare rörande planerade utförsäljningar av Sollentunahem på "Rosa Park-möte".

BÄTTRE BOENDE FÖR HYRESGÄSTERNA

Ökat inflytande över den egna bostaden

Samarbete för hyresnämndsledamöter på Bosse

Det finns nu ett samarbete upplagt på intranätet (Bosse) för våra hyresnämndsledamöter. Samtliga ledamöter är instruerade och informerade om funktionen. Intressanta rättsfall gällande enskilda juridiska ärenden, hyres-sättningar och ärenden som gäller hyresförhandlingslagen kommer att kontinuerligt läggas upp i samarbetet.

Att närvara och på ett neutralt sätt representera Hyresgästföreningen vid ombildningar

Att via fakta och med ett neutralt förhållningssätt medverka vid ombildningsmöten för att ge en bra bild av vår syn på ombildningar. Att ge hyresgästerna en så bred och objektiv beskrivning kring de risker och fallgropar som finns kring ombildningar

Vi vet bland annat att flera kranskommuner ser över sitt bestånd och som ett led i att finansiera kommande upprustningar planerar för att sälja ut delar av sitt bestånd och ombilda. Vi har haft ombildningsmöte på Vallhornsvägen 1–9, Akelius bestånd som berör 162 lägenheter.

Under senaste delen av året fick vi flera indikationer på att antalet ombildningar kommer att öka i våra kranskommuner. Bland annat i Sollentuna, Botkyrka och Sundbyberg. Vi har haft ett informationsmöte i Sundbyberg gällande Lötsjövägen 9–99, Förvaltaren med 463 lägenheter. På mötet deltog 80 hyresgäster.



Utbildning för hyresnämndsledamöter

En utbildningsplan tas fram för hyresnämndsledamöterna. Syftet är att säkerställa att hyresnämndsledamöterna har tillräcklig kompetens för att fatta beslut i ärendena.

En hyresnämndsledamotskonferens hölls i april 2016 med 18 anmälda ledamöter. Konferensen hölls i samarbete med personal från både juridiska och förhandlingsenheten. På förmiddagen diskuterades intressanta juridiska rättsfall som berörde enskilda ärenden. Enligt önskemål från ledamöterna handlade eftermiddagens diskussioner framförallt om hyressättningsfrågor.

BÄTTRE BOENDE FÖR HYRESGÄSTERNA

90 000 nya hyresrätter

Rapporten ”Stockholmarna har sagt sitt” utifrån TNS Sifos frågeundersökning

TNS Sifo har, på uppdrag av Region Stockholm, frågat över 1 000 stockholmare vad de tycker om hyresrätten i Stockholmsregionen ur olika aspekter. Vid bostadspolitiskt seminarium ”Får alla rum”, måndagen 30 maj presenterades delar av resultatet.

Varje år växer Stockholmsregionen med 33 000 invånare och 71 788 människor söker aktivt efter ett boende i Stockholms bostadskö. Men stockholmarna tycker att det finns rum för fler – 83 procent tycker att det ska byggas mer i Stockholm, enligt undersökningen. Bara nio procent av de tillfrågade tycker att Stockholm är stort nog.

För att ge rum för fler behöver kommunerna bygga fler hyresrätter, 61 procent av stockholmarna tycker att deras kommun bygger för få hyresrätter. Bara sex procent tycker att det byggs för många. För att lösa bostadsbristen i regionen anser sju av tio att hyresrätten är den boendeform ska prioriteras vid nyproduktion.



Bostadspolitisk utbildning för förtroendevalda

Utbildningstillfällen i form av dialog och erfarenhetsutbyte kring bostadspolitiska frågor för förtroendevalda. Syftet med kursen är att ytterligare stärka Hyresgästföreningens opinionsbildande arbete.

På kursen som hölls i november pratade vi om hyresrättens betydelse för jobben, ekonomin och välfärden. Den kommunala och regionala bostadspolitiken, nationella, regionala och kommunala beslutsstrukturer och när vi bäst kan påverka kommunala beslut. Kursen gick också in på Framtidsprogrammet och den bostadspolitiska vägvisaren. Vi analyserade vad våra motparter säger i debatten, hur vi bäst bedriver bostadspolitiskt påverkansarbete och Hyresgästföreningens arbete med press och media.

UTÖKAD MEDLEMSNYTTA

Nyttan motsvarar medlemmarnas förväntningar

Hålla webbshoppen uppdaterad

Vi säkerställer att produkterna följer vår grafiska profil och stärker varumärket. Profilverktyg fyller en viktig funktion för att stärka varumärket. Förtroendevalda och anställda finns på flera arenor för att nå ut med våra frågor. En bra profilverktyg förstärker och förmedlar en positiv känsla av organisationen. Profilverktyget följer med mottagaren hem och påminner på ett trevligt sätt om mötet med oss.

Webbshopens utbud har utökats och förnyats med bland annat pins och dataväskor, tygkasse, mobil-hållare och kepsar.



Ta fram nya trycksaker

Flera trycksaker har tagits fram under året, exempelvis med konceptet "Rum för alla" med upprustnings- och nyproduktionsmaterial. Andra trycksaker är:

- Verksamhetsberättelsen 2015
- Inbjudningar till inspirationskvällar och frukostseminarier
- Uppdatering av bildningsmaterial
- Verksamhetsplanen för 2017
- Dokument för valberedningens räkning inför höstfullmäktige.
- Mapper, mallar och försättsblad till den verktygslåda som utvecklats för förtroendevaldas bostadspolitiska arbete





Föra kampanjer och annonsera i betalda medier

Hyresgästföreningen annonserar i dagspress, kollektivtrafik, sociala medier och andra kanaler för att visa allmänheten hyresrättens betydelse för samhället och för den enskilde individen och för att stärka varumärket.

Kampanj i kollektivtrafiken och i sociala medier

Under två veckor i september–oktober annonserade regionen i kollektivtrafiken under temat: ”Får alla rum? Alla får rum. Rum för alla!”

Regionen hade låtit TNS Sifo ta fram en rapport som visade att 83 procent av stockholmarna anser att det ska byggas mer i Stockholm. Varje år växer Stockholmsregionen med 33 000 invånare och 71 788 söker aktivt efter ett boende i Stockholms bostadskö. Men under förra året byggdes endast 4 074 nya hyresrätter i hela regionen, enligt siffror från SCB.

På bloggen dittlivsboende.se finns en karta som visar hur mycket varje kommun byggde under 2015. Det går också att skicka mejl till ansvariga politiker, antingen formulerar man själv eller också använder man ett färdigt förslag som lyder: ”Hej X! Visste du att samtliga kommuner i regionen har ett underskott på bostäder? Och att 71 788 människor aktivt söker en hyresrätt genom Stockholms bostadskö? Trots det byggdes bara 4074 hyresrätter i Stockholmsregionen under förra året. Hur ser du som kommunpolitiker på det? Jag tycker att vår kommun borde ta ansvar och bygga fler hyresrätter. Alla ska få rum!”

Vi annonserade också i sociala medier med en film som lades upp på youtube.

Kampanjen fick bra mottagande och många såg våra filmer, vi nådde höga siffror i jämförelse med liknande kampanjer av andra ideella organisationer.

Under året har regionen också annonserat i Metro Student samt i DN under kampanjen.

Arrangera frukostseminarier

22 mars: Bostadspolitisk frukost med temat ”Vilka är hindren för att bygga hyresrätter?”

Hållbarhetsekonomen Kristian Skånberg presenterade sin rapport ”Bobyggande som samhälleligt brobyggande” som han skrivit för Byggnads. Bland annat menade Skånberg att marknaden inte vill bygga bostäder åt människor som inte har köpkraft, vilket leder till större klyftor. Samhället måste ta ett större ansvar när inte marknaden gör det själv. Därefter följde paneldebatt med Lotta Jaensson, bostadspolitisk expert på Riksbyggen; Sven Renström, VD på Olov Lindgren; samt Per Jutner, VD på Einar Mattson. Alla menade att en stoppkloss för byggande är få markanvisningar och kostnaderna för dessa, som i sin tur pressar upp hyreskostnaderna. Men också att det är svårt att få ledig mark att bygga på. Under debattens andra del var det politikernas tur att delta. Ann-Margarethe Livh (V), bostadsborgarråd Stockholms stad, Ibrahim Khalifa (S) kommunalråd i Sigtuna och Parisa Liljestrand (M) kommunalråd i Vallentuna deltog. En av slutsatserna blev att det som framförallt saknas är en statlig bostadspolitik som underlättar för ett ökat byggande av hyresrätter.



30 maj: Bostadspolitiskt seminarium temat social hållbarhet, under rubriken ”Får alla rum? Alla får rum. Rum för alla!”

Föreläsare från PwC, Nordea och Malmö högskola föreläste om social hållbarhet kopplat till utmaningar och möjligheter för regionen. Region Stockholms kommunikationschef Heléne Lilja talade om felaktiga påståenden i bostadsfrågan i allmänhet och hyresrätter i synnerhet med moderator Lydia Capolicchio. Därefter berättade regionens ordförande Simon Safari om hur situationen för många av dagens hyresgäster runt om i Stockholmsregionen ser ut idag. En panel bestående av representanter från Kommunal, jagvillhabostad.nu, PRO och Svenskt Näringsliv tillsammans med Carlos Rojas från Miklo diskuterade olika samhällsgruppers situation och utmaningar i samhället. Till sist debatterade riksdagsledamöterna Nooshi Dadgostar (V), Ola Johansson (C), Jan Valeskog (S), biträdande finansborgarråd Stockholms stad, och Cecilia Löfgreen (M), oppositionsråd i Järfälla kommun, om vad som kan göras nu för att förbättra den sociala hållbarheten.

23 september: Social housing – modernt fattighus eller segregationens lösning?

Seminarieret handlade om begreppet social housing. Receptet för ett än mer ojämnt samhälle menar vissa, bostadskrisens lösning menar andra. Men vad är social housing? Och vad skulle det innebära för Stockholm om social housing blev verklighet? Medverkade gjorde Ulrika Hägred, expert, Boverket; Martin Grander, doktorand, Malmö högskola; Simon Safari, ordförande Hyresgästföreningen region Stockholm; Irene Molina, professor, Uppsala universitet; Anna Granath Hansson, doktorand, Kungliga tekniska högskolan, samt Karin Karlsbro, hållbarhetschef, Fastighetsägarna Stockholm. Moderator var Lydia Capolicchio. Magnus Hammar talade om social housings ursprung och hur det ser ut runt om i världen. Därefter presenterade Ulrika Hägred Boverkets rapport om social housing. Martin Grander fortsatte med sin rapport om social housing. Frukosten avslutades med samtal mellan alla deltagarna. Publiken fick då även chansen att ställa sina frågor till panelen. Seminariet filmades även, och finns att se i efterhand på Hyresgästföreningen region Stockholms youtube-kanal.



17 november: Hur kan blandade upplåtelseformer påverka samhället?

Frukostseminariet handlade om hur blandade upplåtelseformer kan påverka samhället: Hur kan en bebyggelse med blandade upplåtelseformer påverka samhället? Vilka sociala vinster skulle det få? Och vilka svårigheter finns? Vi talade om blandade upplåtelseformer – då, nu och i framtiden. Paneldeltagare var Simon Safari, regionordförande Hyresgästföreningen; Håkan Forsell, professor i stadshistoria, Stockholms universitet; Alexander Ståhle, doktor i stadsbyggnad KTH och VD Spacecape; Ulrika Blomqvist, Bostadsrätterna; Gustav Hemming, miljö- och regionplanelandstingsråd. Moderator var Lydia Capolicchio.

Översättning av faktablad

Juristgruppen har valt ut fem faktablad att översätta till engelska. De faktablad som valdes ut och som nu finns översatta är: Upplåtelse i andra hand, Om din lägenhet har brister, Krav efter avflyttning, Om du blir uppsagd och Hyra en bostadsrätt i andra hand. En utvärdering kommer att göras under 2017 för att se om fler faktablad ska översättas.

Jobba med goda exempel i alla led

På ett strategiskt och systematiskt sätt fortsätter vi att visa på goda exempel när Hyresgästföreningen kan göra skillnad – i media, kampanjer och i våra möten med bland annat opinionsbildare och samhällsaktörer. Vi använder exemplen som berättelser på hyresgastforeningen.se, i våra tidningar Hem&Hyra och Hyresgästen samt i nyhetsbrev som går ut till alla medlemmar.

Utbildning i hyresjuridik

Fortbildning om rättspraxis och hyresjuridik för personalen på juridiska enheten. Syftet är att underhålla och öka kompetensen hos medarbetarna för att uppnå bästa service till våra medlemmar.

Vi har haft besök av två miljöinspektörer från Stockholms miljöförvaltning. Eftersom många av våra ärenden på juridiska enheten handlar om brister i inomhusmiljön var syftet att få information från miljöförvaltningen om hur de arbetar med dessa frågor, vilka regler och verktyg som finns och hur vi kan samverka för att hjälpa våra medlemmar.

Utbildning för förtroendevalda

Kursen i Hyresjuridik för förtroendevalda behandlade §§ 44–65 i hyreslagen om uppsägning, förverkande, förfarandet vid anmodan att vidta rättelse samt Hyresförhandlingslagen.

UTÖKAD MEDLEMSNYTTA

Vår service uppfyller medlemmarnas förväntningar

Lokal organisation för hyresgästföreningen.se

Via hyresgästföreningen.se har regionen stora kommunikationsmöjligheter. Arbetet med regionens kommunikation via webben pågår och utvecklas allteftersom hemsidan utvecklas.

Syftet med den nya webbplatsen är att den ska byggas på teknik som möjliggör snabbare utveckling. Webben och de sociala medierna ska stärka vårt varumärke, öka dialogen och delaktigheten samt koppla ihop våra kommunikationskanaler. Det ska vara lättare för potentiella medlemmar att se vår relevans, för existerande medlemmar att kontinuerligt se medlemsnyttan och för förtroendevalda att göra det de brinner för.

Vi vill snabbt nå ut med budskap och sätta bilden av Hyresgästföreningen som en konstruktiv och kunnig organisation som gör skillnad.

Regionens lokala organisation kring webbplatsen börjar sätta sig. Gruppen består av en medarbetare från varje enhet, vars syfte är att samtala om webbplatsen och bidra till dess innehåll. Webbplatsen har ur allmän synvinkel tagit flera kliv mot en mer medlemsanpassad arena. Bland annat finns det nu möjlighet att betala sin medlemsavgift genom autogiro.

Vidareutveckla bildbank

Fotografera olika områden i Stockholmsregionen, byggnader och miljöer, samt bilder på människor och genrebilder. Användningsområdet för dessa bilder är exempelvis tidningar, trycksaker, annonser, kampanjmaterial och sociala medier. Bildbanken har utökats ytterligare, framförallt med fler områdesbilder i Stockholmsregionen.



Ärendestatistik

Totalt behandlades 4 920 medlemsärenden i vår region under 2016. Av dessa ärenden gick 332 vidare för prövning i någon rättsinstans.

När det gäller region Stockholm kan vi konstatera att antalet ärenden har ökat marginellt i förhållande till 2015. De vanligaste typerna av ärenden har handlat om bristande underhåll, förlängning av hyresavtal, förbättrings- och förändringsarbeten samt störningar. Flertalet ärenden har kunnat lösas genom överenskommelser med respektive hyresvärd eller dennes ombud.

| De vanligaste juridiska medlemsärenden (här ingår inte rådgivningar) | 2015 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| Hinder och men (brister) samt lägenhetens skick | 1 502 | 1 617 |
| Hyresavtalet | 192 | 256 |
| Lägenhetsbyte | 150 | 184 |
| Störningar | 233 | 313 |
| Upplåtelse av lägenhet i andra hand | 59 | 59 |
| Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten | 233 | 312 |
| Förlängning av hyresavtal | 508 | 624 |
| Ändring av hyresvillkor | 214 | 324 |
| Överlåtelse till närstående | 71 | 95 |
| Annat | 120 | 144 |
| Totalt antal medlemsärenden region Stockholm | 4 494 | 4 920 |

Kommunicera med medlemmarna i stockholmsregionen genom Behållarprogrammets nyhetsbrev

Behållarprogrammet som är ett nationellt program består av medlemsmejl som skickas ut fyra gånger per år och två postala brev per år. Dessa brev ska innehålla nationella och regionala aktuella budskap.

Syftet med behållarbrevet är att förbättra vår medlemskommunikation och anpassa vår information till det medlemmen är intresserad av. Vi vill även

minska utträden och öka viljan att engagera sig i föreningens verksamhet.

Det första digitala brevet inom behållarprogrammet gick ut den 25 januari. De nyheter som fick mest uppmärksamhet handlade om upprustning och hyresförhandlingar.

Den 11 maj skickades nyhetsbrev nummer två till alla medlemmar vi har e-postadress till och ett postalt brev till de medlemmar vi inte har någon e-postadress till. I det postala brevet fanns en uppmaning att lämna en e-postadress till oss.

Stockholmsregionen var ensam om att i juni skicka ut ett brev inför semestrarna med fokus på sommarfrågor och sommarförmåner.

I mitten av september gick både ett digitalt brev och ett postalt brev ut. Där lyfte vi vårt ungdomsnätverk,

utbildning i motionskrivande för medlemmar och ett gott exempel där brister åtgärdats i lägenhet och där fastigheten blev upprustad.

I november gick ett digitalt brev ut där vi berättade om engagemang på lokal nivå som Björkhagens festdag, LH Spindeln i Gubbängen och trygghetsvandring i Märsta.

Vi når nu ut till cirka 21 000 medlemmar. Öppningsgraden för nyhetsbrev är fortsatt hög, 40–70 procent.

Medlemsnytta – 6 359 942 kronor tillbaka till medlemmar

Våra medlemmar har under 2016 med hjälp från juridiska enheten fått 6 359 942 kronor i olika ersättningar eller återbetalningar. Det kan handla om hyresnedsättning, skadestånd, förkortad uppsägningstid eller nedsättning av belopp som hyresvärden krävt hyresgästen på.

Nedan två exempel på ärenden där vi lyckats hjälpa våra medlemmar:

1 Hyresgästen vände sig till Hyresgästföreningen för att få hjälp med att kräva hyresnedsättning på grund av förhöjd radonhalt i lägenheten.

Efter flera försök att få hyresvärden att frivilligt gå med på hyresgästens krav gjordes bedömningen att den enda återstående möjligheten var att ansöka om stämning i tingsrätten. Vi gick därför in med en stämningsansökan och yrkade hyresnedsättning med 30 procent av månadshyran för men i nyttjanderätten mellan år 2006 och år 2014. Målet kom dock inte att prövas av tingsrätten eftersom parterna lyckades nå en samförståndslösning som innebar att hyresvärden skulle betala ut en hyresnedsättning på 15 procent, motsvarande cirka 32 000 kronor, för hela hyrestiden. Hyresgästen blev mycket nöjd med utfallet.

2 Hyresgästen vände sig till Hyresgästföreningen när lägenheten hade blivit vattenskadad i samband med ett kraftigt regn sommaren 2015. Hyresgästen bodde i markplan. Hyresvärden var tvungen att riva ut hall och vardagsrum för att kunna åtgärda skadan. Arbetet blev omfattande och blev klart i april 2016. Hyresgästen bodde kvar i sin lägenhet under tiden, men hade inte mycket utrymme att vistas på. Dessutom stod fläktar och brummade för att torka ut fukten. Hyresvärden hade för avsikt att betala ut hyresnedsättning efter avslutat arbete, men visste inte hur han skulle räkna ut detta. Vi tog kontakt med värden och yrkade 30 procent i nedsättning för perioden. Därutöver begärdes nedsättning för 20 kvadratmeter obrukbar yta samt för fördyrade elkostnader med 500 kronor. Sammanlagt yrkades 37 675 kronor. Ett belopp som hyresvärden till slut gick med på. Hyresgästen blev väldigt nöjd med ersättningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT LYCKAS

Fånga upp och driva engagemang

Extra fullmäktige 20 februari 2016

Den 20 februari genomförde regionen ett extra fullmäktige som var välbesökt. 128 ombud samlades för att behandla förhandlingsrutinerna, stämmotioner, välja stämmodelegater samt processa om hur vi ska jobba med upprustningsfrågorna i regionen.

Hela eftermiddagen ägnades åt regionens arbete med upprustningar och de processerna.

Björn Raemklang, projektledare på regionkontoret, inledde med att presentera regionkontorets åtgärdsplan för upprustning. Där-efter började ombudens arbete med rundabordsamtal. Ombuden arbetade med två frågeställningar, såväl enskilt, som i grupp.

Regionens årsmöte den 23 april 2016

Årets årsmöte var mycket välbesökt och som flest deltog 146 röstberättigade ledamöter av 163 möjliga. Fullmäktige fattade beslut om regionens verksamhets- och ekonomiska berättelse för 2015 samt gav ansvarsfrihet för styrelsen.

Vid mötet användes ny teknik och alla fick använda en iPad för personval och övrig röstning. Efter några mer eller mindre goda startförsök, gick röstningen väldigt smidigt med bara en (1) ogiltig röst på hela dagen!

Förbundsordförande Marie Linder höll ett anförande om vikten av att vi värnar om vårt förhandlingsystem och att Stockholm måste få en fungerande systematisk hyressättning. Kenneth Gustavsson, regionordförande i Södra Skåne, berättade om Södra Skånes arbete med systematisering av hyressättningen och betonade att Stockholm är viktig för hela landet i denna fråga.

Fullmäktige beslutade att regionstyrelsen även fortsättningsvis ska bestå av 13 ledamöter. Nya i styrelsen är Jaana Andersson från Södermalm och Carina Cedergren från Lidingö.

Fullmäktige behandlade 23 motioner och dagen avslutades med att regionordförande Simon Safari tackade alla närvarande för ett gott arbete och särskilt Marina Fredriksson och Madelaine Hällgren som båda efter många år avgick från regionstyrelsen.

Frågorna var:

- Vilka åtgärder vid en genomgripande upprustning är underhåll och vilka är standardhöjande/hyreshöjande
- Dela upp standardhöjande åtgärder i tre nivåer; bas-, mellan- och utökad nivå.

Upprustningsgruppen kommer att gå igenom de insamlade redovisningarna och återkomma med en analys.



Regionens höstmöte 19 november

Den 19 november genomfördes regionens höstfullmäktige. 135 röstberättigade ledamöter samt ett femtiotal gäster samlades och fastställde 2017 års verksamhetsplan och budget.

Nyhetsbrev till lokala föreningar och husombud, från regionstyrelsen

För att skapa en riktad informationskanal mellan regionstyrelsen och LH samt husombud, har regionstyrelsen beslutat att ta fram ett nyhetsbrev till LH och husombud. Nyhetsbrevet ska kommunicera regionstyrelsens arbete för att öka samarbete och engagemang på lokal nivå.

Kontoret har tillsammans med Cecilia Berggren i regionstyrelsen tagit fram en enkät som skickats ut till ordförande, ledamöter och ersättare i region Stockholms LH. I enkäten får de svara på vad de vill att nyhetsbrevet ska innehålla, hur regionstyrelsen kan stötta LH och hur ofta de vill få nyhetsbrevet.



Arrangera bostadspolitiska inspirationsträffar för förtroendevalda och anställda

Den 10 februari anordnades en inspirationsträff med Sabo. Föreläsningen handlade om "Nytta med allmännyttan" och om hur allmännyttan ska vara och verka i framtiden.

Den 17 mars var Mariell Juhlin, chefsekonom och chef för boendeenheten på förbundet, samt förhandlingschef Per Björklind på plats och pratade om effekterna av marknadshyror och om de vinster fastighetsägare i Stockholm gör.

Den 25 april pratade Björn Raemklang om hyresgästinflytande och upprustningar och om hur regionen ska arbeta med frågan framöver.

I oktober föreläste Axel Ågren från Linköpings universitet om Äldres boende och sociala tillvaro.

I november var Magnus Hammar, nationell specialist från Hyresgästföreningens förbunds kontor, på plats och pratade om social housing.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT LYCKAS

Utvecklad organisation

Delta på Pride

Hyresgästföreningen region Stockholm deltar på Pride för att visa att Hyresgästföreningen är en organisation som 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, förtroendevalda och anställda, kan åstadkomma tillsammans, främja samarbete och skapa stolthet.

Under 2016 deltog Hyresgästförening region Stockholm på Stockholm Pride för tionde året i rad. Liksom de två senaste åren deltog LH Regnbågen, lokal hyresgästförening från Europas första HBTQ-boende för seniorer.

Paraden är fokus för vårt Pridedeltagande eftersom alla kan vara med. Regionstyrelsens beslut att "alla som vill ska få vara med i aktiviteterna" går i linje med det. Vi deltog också i Pride Park med ett utvidgat bostadspolitiskt café med samma budskap: "För allas lika rättigheter" som förra året.

Liksom tidigare år räknade vi samtal. I år pratade vi om Hyresgästföreningen med 156 personer, om bostadspolitik med 96 personer och om andra frågor med 169 personer. 152 personer deltog i vår frågesport om lokal verksamhet.



Ungdomsverksamhet vinner nationellt pris

Ungdomsverksamheten SWAT vann Sabos bopris 2016. För 2016 hade priset fokus på integrationsfrämjande arbete. Av sexton nominerade verksamheter runt om i landet vann Järfällas SWAT. Verksamheten grundades för nio år sedan och är ett samarbete mellan Hyresgästföreningen och Järfällahus.

Juryens motivering lyder:

"SWAT är både en ungdomsförening och en strategi, där alla aktiviteter görs av, med och för ungdomar. Ungdomar med olika bakgrund har förts samman. Värdet av ungdomarnas ideella engagemang och av ökad kunskap och självtillit är ovärderligt. SWAT fungerar som en ungdomsskola för livet. Ali Al-Djaber har varit med på hela resan och framstår som en unik ledare."



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT LYCKAS

Attraktiv medlemsorganisation

Utbildning för förtroendevalda

Utveckla folkrörelsen

Under 2016 har följande utbildningar genomförts:

- Upprustningsutbildning i nio steg för upprustningsansvariga i föreningsstyrelserna.
- Funktionsutbildningar (ordförande, kassör, sekreterare och ledamot) tillsammans med ABF.
- Handledarutbildning för förtroendevalda. Målet är att fler förtroendevalda kursledare ska kunna genomföra våra introduktionsutbildningar. Detta för att stärka föreningarna så att de kan hålla kurser för grundläggande utbildningar.
- Förhandlingsutbildning grund, två tillfällen.
- En satsning på ledarskap för föreningsstyrelser ordförande och verksamhetsutvecklare. Utbildningen har omfattat coaching, konflikthantering, verksamhetsplanering och nya mål enligt framtidsprogrammet.
- Utbildning för fullmäktigeledamöter.
- En utbildning i mötesteknik för förtroendevalda.

TOMTEN BOR I BRANDBERGEN

När Ronny Johansson växte upp var hans föräldrar väldigt aktiva i området där de bodde. Det var trivselkvällar, bingokvällar, gårdsfester och annat trevligt. Ronny ville gärna återskapa den gemenskap han mindes från sin barndom men visste inte riktigt hur han skulle gå tillväga. Ronny fick kontakt med ett av Hyresgästföreningens husombud och den lokala Hyresgästföreningen som berättade om sin verksamhet. Han insåg att det var här människorna och möjligheterna fanns som kunde hjälpa honom att förverkliga sin dröm.



Fortsättning på nästa sida...

Ronny blev medlem i Hyresgästföreningen och tillsammans med andra i de lokala hyresgästföreningarna i Brandbergen, kom de på idén om en dansbana som skulle vara navet i föreningarnas verksamhet. Kort därefter fick de lokala föreningarna tillgång till en tomt. Ronny, Dalaröföreningens dåvarande ordförande och en granne började planera för en åttkantig dansbana.



Bygget av dansbanan påbörjades, bland annat köptes en gammal dansbana från Spånga by in för att utgöra bottenplatta. Haninge bostäder ordnade med bygglov, el och avlopp. För att finansiera bygget drev föreningen och några frivilliga på sin fritid kiosken vid Brandbergsbadet under ett antal år. Alla intäkter gick till uppbyggnad och drift av dansbanan.

Efter många timmar av trevligt ideellt arbete kunde så dansbanan invigas på valborgsmässoafton 1997. Sedan dess har dansbanan använts flitigt året om. Det finns ett mycket varierat program med något för alla – gammeldans, rockkvällar, barnteater, viskvällar, festival och familjedagar. Under sommaren anordnas dans varje söndagskväll. Besökare från hela Storstockholm kommer till dessa arrangemang. Under en kväll med gammeldans uttryckte ett dansant par i vimplen spontant "Vilken trevlig stämning det är här, hit kommer vi fler gånger". Det är precis vad Ronny vill höra eftersom hans motto för all verksamhet är trivsel och gemenskap.

Den lokala föreningen har även verksamhet för medlemmar och övriga hyresgäster i området. Varje år ordnar de grillfest, kräftskiva och julfest. Minst en gång om året försöker de resa iväg tillsammans. 2016 års resa gick till exempel med buss till Kapellskär och en dagstripp med båten till Åland. De åt gott, umgicks och hade en härlig dag tillsammans.

För att öka säkerhet och trygghet i området samarbetar den lokala föreningen med hyresvärderna och polisen. Alla boende hjälps åt att hålla koll i området genom grannsamverkan.

Tack vare föreningsmedlemmarnas arbete och tillgången till dansbanan som lokal har de fått en gemenskap i området som motsvarar den Ronny upplevde som barn. Det är aldrig några problem att få människor att ställa upp och jobba. En grupp på 10–12 personer driver runt verksamheten. Sedan är det cirka 30 personer som tillkommer och stödjer upp vid behov och större arrangemang.

Föreningen värnar mycket om områdets barn och ungdomar och de anordnar barnverksamheter året om. I den årliga teckningstävlingen är priset en summa pengar som går till barnens klasskassa. Ronny har fått god kontakt med barn och ungdomar i området. För dem är han, med sin härliga personlighet och sitt stora vita skägg, känd som tomten. Vid dansbanans säsongsavslutning i september vandrar tomten in i området med en godissäck. Alla barn vet att tomten kommer klockan 16.30. Barnen hänger på och det brukar vara en stor karavan som landar vid dansbanan där de tillsammans äter upp godiset.

Ronnys starka engagemang har lett fram till att är han är den första att få Hyresgästföreningen region Stockholms pris som årets eldsjäl.



SPRÅKCAFÉ

I början av 2016 startade vi ett språkcafé – efter ett förslag från hyresgästen Faiq Beshoory, ursprungligen från Irak men nu bosatt i Norrbacka – varje tisdag mellan kl 18 och 20. Inledningsvis vände vi oss till hyresgäster boende i Norrbackaområdet.

Språkcaféet var från början ett samarbete mellan Hyresgästföreningen Sigtuna, Sigtunahem och Rikshem och vi höll till i LH-lokalen på Norrbackavägen 43.

Verksamheten växte, vi fick besökare från olika håll i kommunen, och såg ett behov av en större lokal för att kunna dela in oss i grupper. Tillsammans med Sigtunahem tog vi därför kontakt med Norrbackaskolan och fick löfte att utnyttja matsalen mot att vi också erbjöd enklare läxhjälp.

Under höstterminen hade vi våra träffar i Norrbackaskolan och vi informerade om vår verksamhet på SFI – både kommunens egen i Arlandagymnasiet och den privata intill Migrationsverket. Våra träffar har varit mycket uppskattade och vi har

till och med fått frågan om vi inte kunde ha träffar flera gånger varje vecka.

Till vårt språkcafé kommer numera 25–30 personer varje gång. Merparten studerar hos Eductus, det bolag som kommunen har anlitat för att ta hand om stor del av SFI-utbildningen. Besökarna kommer från alla delar av kommunen. Några nya kommer vid varje tillfälle. Syrien, Somalia, Afghanistan, Venezuela, Argentina, Peru, Polen, Bosnien, Kroatien, Uganda, Irak, Thailand, Estland är några av de länder som besökarna kommer ifrån. Några har varit här endast några månader medan andra varit här i mellan 1 och 2 år. Representanter från hyresvärdarna deltar när de har möjlighet men merparten är våra egna förtroendevalda och andra kompisar som vi lyckats engagera.

Från januari 2017 flyttar vi språkcaféet till vår egen lokal, Hyresgästernas Hus, samtidigt som vi utökar samarbetet till att också gälla D.Carnegie.

Ekonomisk berättelse

Vid höstfullmäktige 2015 beslutades om en budget i balans för 2016. Resultatet blev ett underskott på 1 661 tkr.

Intäkter

Regionens intäkter består av fyra delar:

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

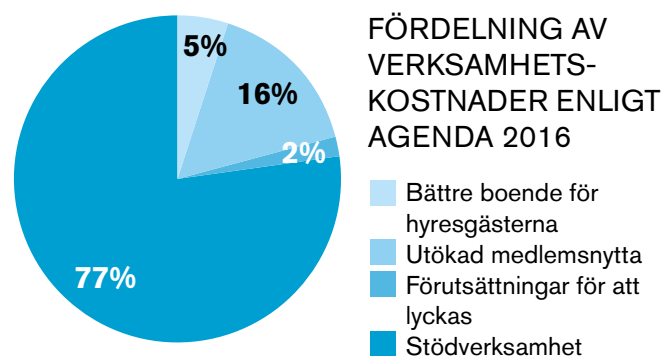
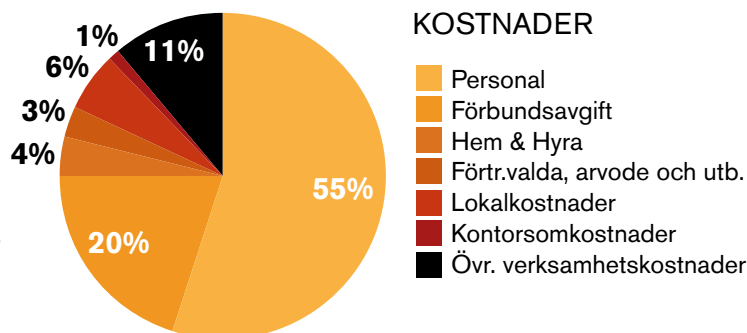
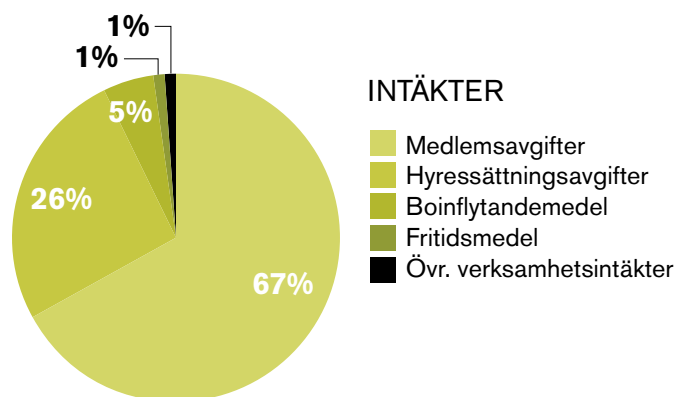
Medlemsavgifter är inbetalda avgifter från Hyresgästföreningens medlemmar. I region Stockholm var avgiften 80 kronor per månad under 2016. Antalet medlemmar var vid årets utgång 123 089.

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, lönebidrag, skadestånd mm.

Regionens resultatandel från fastighetsbolaget Kv Danmark Nr 28 & Co KB blev ca 2,7 mkr mer än budgeterat.



Resultaträkning

| Belopp i tkr | Not | 2015 | 2014 |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| Verksamhetens intäkter | | | |
| Medlemsavgifter | | 115 205 | 115 770 |
| Hyressättningsavgifter | | 44 971 | 45 576 |
| Boinflytandemedel | | 8 950 | 9 429 |
| Fritidsmedel | | 1 347 | 1 691 |
| Övriga verksamhetsintäkter | 2 | 986 | 1 490 |
| | | 171 459 | 173 956 |
| Verksamhetens kostnader | | | |
| Personal | 3 | -97 165 | -98 947 |
| Förtroendevalda, arvode & utbildning | | -4 791 | -4 589 |
| Lokalkostnader | | -11 273 | -10 489 |
| Kontorsomkostnader | | -1 094 | 342 |
| Hem & Hyra | | -7 094 | -6 906 |
| Förbundsavgift | 4 | -35 501 | -35 249 |
| Övriga verksamhetskostnader | 5 | -19 304 | -19 625 |
| | | -176 222 | -175 463 |
| Resultat före avskrivningar | | -4 763 | -1 507 |
| Avskrivning inventarier | 6 | -47 | -61 |
| Resultat efter avskrivningar | | -4 810 | -1 568 |
| Resultatandelar Kv Danmark Nr 28 & Co KB | | 4 672 | 1 374 |
| Ränteintäkter | 7 | 5 | 5 |
| Räntekostnader | | -38 | -8 |
| Resultat efter finansiella poster | | -171 | -197 |
| ÅRETS RESULTAT FÖRE SKATT | | -171 | -197 |
| Årets skatt | | -1 490 | -302 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 661 | -499 |

Balansräkning

| Belopp i tkr | Not | 16-12-31 | 15-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Inventarier | 8 | 45 | 92 |
| | | 45 | 92 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andra värdepapper | 9 | 46 393 | 41 719 |
| | | 46 393 | 41 719 |
| Summa anläggningstillgångar | | 46 438 | 41 811 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordran Hyressättningsavgifter | | 6 207 | 8 464 |
| Kundfordringar | | 2 182 | 2 393 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 375 | 303 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 6 737 | 4 554 |
| Avräkning Riksförbundet | 11 | -34 500 | -5 873 |
| Kassa och bank | | 84 353 | 65 629 |
| Summa omsättningstillgångar | | 65 354 | 75 470 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 111 792 | 117 281 |
| SKULDER OCH EGET KAPITAL | | | |
| Eget kapital | | | |
| Kapitalbildningsfond | | 52 000 | 52 000 |
| Ändamålsbestämda medel (enligt K3) | | 11 111 | 16 022 |
| Balanserat resultat | | 27 907 | 28 406 |
| Årets resultat | | -1 661 | -499 |
| Summa eget kapital | | 89 357 | 95 929 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 227 | 3 075 |
| Övriga kortfristiga skulder | | -167 | -148 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 19 375 | 18 425 |
| Summa kortfristiga skulder | | 22 435 | 21 352 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 111 792 | 117 281 |

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 Hyresgästföreningen 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

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------------|-------------|
| Lönebidrag/offentliga bidrag | 364 | 591 |
| Erhållna bidrag ABF | 32 | 228 |
| Ersättning för rättegångskostnader | 113 | 240 |
| Övriga verksamhetsintäkter | 477 | 431 |
| Summa | 986 | 1490 |

Not 3 Personal

| | 2016 | | | 2015 | | |
|---------------------------------|------------------|--------------------|----------|------------------|--------------------|----------|
| | Totalt | Varav män | | Totalt | Varav män | |
| Medelantalet anställda | 146 | 74 | | 144 | 71 | |
| | Schematid | Frånvarotid | % | Schematid | Frånvarotid | % |
| Total sjukfrånvaro | 295 162 | 16 143 | 5,47% | 304 035 | 18 710 | 6,15% |
| Sjukfrånvaro > 60 dagar | 295 162 | 8 816 | 2,99% | 304 035 | 12 922 | 4,25% |
| Kvinnor | 146 416 | 9 317 | 6,36% | 155 584 | 10 311 | 6,63% |
| Män | 148 746 | 6 826 | 4,59% | 148 451 | 8 399 | 5,66% |
| Sjukfrånvaro i ålderskategorier | | | | | | |
| < 30 år | 37 425 | 1 784 | 4,77% | 47 536 | 3 495 | 7,35% |
| 30 – 49 år | 127 854 | 5 315 | 4,16% | 124 163 | 7 125 | 5,74% |
| > 50 år | 129 883 | 9 045 | 6,96% | 132 336 | 8 091 | 6,11% |
| | | 2016 | | | 2015 | |
| Löner och andra ersättningar | | 63 415 | | | 63 677 | |
| Sociala avgifter och kostnader | | 22 273 | | | 23 005 | |
| Pensionsförsäkringspremier | | 8 622 | | | 8 785 | |
| Utbildning | | 1 126 | | | 1 687 | |
| Övriga personalkostnader | | 1 729 | | | 1 793 | |
| Summa | | 97 165 | | | 98 947 | |

Not 4 Förbundsavgift

Förbundsavgiften är en avgift som region Stockholm betalar till Hyresgästföreningens Riksförbund. Avgiften är en procentsats av föregående års intäkter från medlemsavgifter och hyressättningsavgifter. Avgiften 2016 är 22%.

Not 5 Övriga verksamhetskostnader

| | 2016 | 2015 |
|--|---------------|---------------|
| Rese- och konferenskostnader personal | 1 221 | 1 477 |
| Rese- och konferenskostnader förtroendevalda | 5 016 | 3 350 |
| Reklam, PR och information | 4 782 | 4 674 |
| Tele och post | 3 595 | 3 386 |
| Anslag LH | 1 780 | 1 728 |
| Inhyrd personal kontor | 832 | 190 |
| Övriga konsultarvoden | 3 725 | 2 886 |
| Förändring skuld boinflytande/fritidsmedel | -4 062 | -2 856 |
| Övrigt (bankavg, licenser, mm) | 2 415 | 4 790 |
| Summa | 19 304 | 19 625 |

Not 6 Avskrivningar inventarier

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar inventarier | 47 | 60 |
| Summa | 47 | 60 |

Not 7 Ränteintäkter

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------|----------|----------|
| Avräkningskonto Förbundet | | |
| Övriga | 5 | 5 |
| | 5 | 5 |

Not 8 Inventarier

| | 2016 | 2015 |
|---|---------------|---------------|
| 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 | -4 617 | -4 556 |
| Försäljningar/utrangeringar | | |
| Årets avskrivningar enligt plan | -47 | -61 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 664 | -4 617 |

Utgående restvärde enligt balansräkningen 32 79

Konst och liknande tillgångar 13 13

Not 9 Aktier och andra värdepapper

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier och andelar i koncernföretag | 46 310 | 41 638 |
| Övriga värdepappersinnehav | 39 | 39 |
| Långfristiga reversfordringar | 44 | 42 |
| Bokfört värde | 46 393 | 41 719 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Upplupna hyressättningsavgifter | 3 141 | 2 063 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 3 596 | 2 491 |
| Summa | 6 737 | 4 554 |

Not 11 Avräkning Riksförbundet

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

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna löner | 0 | 0 |
| Semesterlöneskuld | 5 609 | 5 621 |
| Sociala avgifter | 1 762 | 1 600 |
| Förutbetalda medlemsavgifter | 11 213 | 10 905 |
| Övriga poster | 791 | 299 |
| Summa | 19 375 | 18 425 |

Utfall/Budget

| | Belopp i tkr | Utfall 2015 | Budget 2016 | Utfall 2016 |
|--------------------------------|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Verksamhetens intäkter | | | | |
| | Medlemsavgifter | 115 769 | 116 800 | 115205 |
| | Hyressättningsavgifter | 45 575 | 45 300 | 44971 |
| | Boinflytandemedel till regionen | 2 130 | 1 800 | 1800 |
| | Boinflytandemedel till föreningarna | 7 300 | 9 200 | 7150 |
| | Fritidsmedel | 1 690 | | 1347 |
| | Upprustningsprojekt (ramavtal) | | 1 000 | |
| | Övriga verksamhetsintäkter | 1 489 | 760 | 986 |
| | | 173 953 | 174 860 | 171 459 |
| Verksamhetens kostnader | | | | |
| | 100 Kansli | -3 787 | -3 850 | -5619 |
| | 101 Kommunikationsenheten | -8 764 | -8 975 | -6460 |
| | 103 Juridiska enheten | -15 417 | -15 570 | -14641 |
| | 107 LH Galan | | -1 500 | -1284 |
| | 108 Styrelsens projektreserv | -222 | -1 000 | -517 |
| | 109 Ledningens projektreserv | -163 | 0 | 0 |
| | 199 Gemensamma kostnader | -21 123 | -27 091 | -27609 |
| | 205 Personalenheten | -9 416 | -2 140 | -2627 |
| | 206 Medlemsrekryteringsenheten | -11 561 | -10 505 | -11591 |
| | 207 Ekonomienheten | -2 245 | -2 070 | -2195 |
| | 208 Dataenheten | -1 002 | 0 | 0 |
| | 209 Internservice | -5 384 | -2 855 | -1897 |
| | 210 Nationell växel | -150 | -800 | -353 |
| | 307 Förhandlingsenheten | -26 280 | -25 090 | -28428 |
| | 308 Boutvecklingsenheten | -12 414 | -13 215 | -13323 |
| | 310 Anslag till Hyresgästföreningar o Potten | -5 028 | -6 350 | -6084 |
| | 311 Övriga projektkostnader | -1 192 | -1 800 | -1800 |
| | 313 Förbundsavgiften | -35 248 | -35 500 | -35501 |
| | 314 Hem & Hyra | -7 024 | -8 919 | -8861 |
| | Föreningarnas kostnader finform 2, 3, 5 | -7 924 | -9 200 | -7479 |
| | Föreningarnas överskott finform 2, 3, 5 | -1 177 | | 0 |
| | | -175 521 | -176 430 | -176 269 |
| | Verksamhetsresultat | -1 568 | -1 570 | -4 810 |
| | 315 Resultatandel Kv Danmark Nr 28 & Co KB | 1 374 | 1 900 | 4672 |
| | 315 Ränteintäkter | 5 | 50 | 5 |
| | 315 Räntekostnader | -8 | -50 | -38 |
| | Resultat efter finansiella poster | -197 | 330 | -171 |
| | ÅRETS RESULTAT före skatt | -197 | 330 | -171 |
| | 315 Årets skatt | -302 | -330 | -1490 |
| | ÅRETS RESULTAT efter skatt | -499 | 0 | -1 661 |

Föreningarnas utfallsrapport

| Förening | | Intäkter utfall | Kostnader utfall | Överskott/ underskott |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Järfälla | Medlemsintäkter | 193 439 | 162 820 | 30 619 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 144 349 | 142 889 | 1 460 |
| Lidingö | Medlemsintäkter | 134 825 | 72 775 | 62 050 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 387 802 | 10 413 | 377 389 |
| Sigtuna | Medlemsintäkter | 129 110 | 97 353 | 31 757 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 1 910 386 | 1 343 523 | 566 863 |
| Upplands Väsby | Medlemsintäkter | 127 724 | 125 594 | 2 130 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 476 820 | 381 634 | 95 186 |
| Solna | Medlemsintäkter | 352 069 | 295 838 | 56 231 |
| Sollentuna | Medlemsintäkter | 121 022 | 72 661 | 48 361 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 974 401 | 635 776 | 338 625 |
| Sundbyberg | Medlemsintäkter | 305 083 | 184 110 | 120 973 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 997 596 | 730 330 | 267 266 |
| Nordost | Medlemsintäkter | 147 000 | 314 003 | -167 003 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 653 519 | 12 080 | 641 439 |
| Upplands Bro | Medlemsintäkter | 80 306 | 6 314 | 73 992 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 4 889 | 0 | 4 889 |
| Norrmalm | Medlemsintäkter | 219 050 | 186 266 | 32 784 |
| Kungsholmen | Medlemsintäkter | 359 148 | 196 499 | 162 649 |
| Östermalm | Medlemsintäkter | 180 471 | 145 582 | 34 889 |
| Södermalm | Medlemsintäkter | 721 737 | 496 139 | 225 598 |
| Bromma-Ekerö | Medlemsintäkter | 255 550 | 194 747 | 60 803 |
| | Boinflytandemedel | 174 554 | 38 960 | 135 594 |
| Vällingby | Medlemsintäkter | 402 878 | 246 402 | 156 476 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 343 770 | 46 830 | 296 940 |
| Brännkyrka-Hägersten | Medlemsintäkter | 707 007 | 407 267 | 299 740 |
| Skärholmen | Medlemsintäkter | 219 465 | 113 760 | 105 705 |
| Järva | Medlemsintäkter | 294 376 | 218 188 | 76 188 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 52 500 | 0 | 52 500 |
| Sydost | Medlemsintäkter | 1 013 244 | 957 093 | 56 151 |
| | Övrigt | 38 064 | 38 064 | 0 |
| Botkyrka-Salem | Medlemsintäkter | 324 306 | 263 221 | 61 085 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 537 020 | 208 690 | 328 330 |
| | Övrigt | 647 570 | 373 832 | 273 738 |
| Haninge | Medlemsintäkter | 222 031 | 175 640 | 46 391 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 604 590 | 703 605 | -99 015 |
| | Övrigt | 7 561 | 9 611 | -2 050 |
| Nacka-Värmdö | Medlemsintäkter | 200 751 | 144 005 | 56 746 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 1 172 133 | 730 978 | 441 155 |
| Nynäshamn | Medlemsintäkter | 88 643 | 74 545 | 14 098 |
| | Boinflytandemedel | 428 447 | 407 509 | 20 938 |
| Södertälje | Medlemsintäkter | 353 634 | 285 820 | 67 814 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 610 098 | 270 057 | 340 041 |
| | Övrigt | 8 646 | 579 | 8 067 |
| Huddinge | Medlemsintäkter | 269 492 | 216 313 | 53 179 |
| | Boinflytandemedel | 1 701 453 | 1 223 125 | 478 328 |
| Tyresö | Medlemsintäkter | 145 176 | 69 079 | 76 097 |
| | Fritidsmedel, boinflytande | 763 749 | 416 029 | 347 720 |
| FÖRENINGAR TOTALT | | 20 207 454 | 13 446 548 | 6 760 906 |

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 revisions sed 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 15 mars 2017



Nils Gudmundson
Förtroendevald revisor



Lars-Åke Henriksson
Förtroendevald revisor

Slutord

Verksamhetsberättelsen för 2016 kan, av naturliga skäl, bara skildra en del av all den verksamhet som har genomförts i regionen under året. Regionstyrelsen kan med stolthet och glädje konstatera att årets verksamhet har bjudit på en mångfald av olika aktiviteter i föreningarna. Många lokala initiativ har blomstrat och utvecklats under året. Några av dem har vi uppmärksammat här och på den stora LH-galan, andra kommer vi att fortsätta följa under kommande år när regionstyrelsen kommer att vara mer synlig och i högre grad medverka på lokal nivå.

Regionstyrelsen vill framföra ett stort tack till alla er som under året har bidragit till denna viktiga verksamhet.



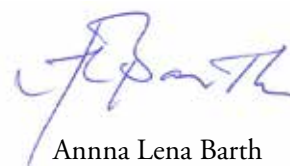
Simon Safari



Jaana Andersson



Fredric Ericsson



Anna Lena Barth



Katarina Kalavainen



Eva Dazley




Per Jansson



Peggy Jönsson



Carina Cedergren



Cecilia Berggren



Jörgen Johansson



Sune Löfgren



Lennart Spång

Delegationer, arbetsgrupper m m



Regionstyrelsen. Övre raden: Per Jansson, Anna-Lena Barth, Eva Dazley, Katarina Kalavainen och Jörgen Johansson.

Nedre raden: Simon Safari (ordförande), Peggy Jönsson, Carina Cedergren, Jaana Andersson och Cecilia Berggren.

Infüllda: Annika Billström (regionchef), Lennart Spång, Sune Löfgren och Fredric Ericsson.



Vid årsmötet den 23 april 2016 valdes sex ledamöter till regionstyrelsen för en mandatperiod på två år. Nyval av Jaana Andersson och Carina Cedergren. Omval av Anna-Lena Barth, Fredric Ericsson, Per Jansson och Jörgen Johansson.

Vid det efterföljande konstitueringsmötet beslutade styrelsen att under det kommande året arbeta i beredande utskott.

Följande utskott bildades utifrån Hyresgästföreningens fokusområden:

Lokalt utvecklingsarbete

Jaana Andersson
Eva Dazley
Per Jansson
Jörgen Johansson
Peggy Jönsson
(Pierre Åneby, regionkontorets representant i utskottet)

Bostadspolitik och opinion

Jaana Andersson
Peggy Jönsson
Simon Safari
(Heléne Lilja, regionkontorets representant i utskottet)

Upprustning

Carina Cedergren
Per Jansson
Katarina Kalavainen
(Zeljko Kranjec och Björn Raemklang, regionkontorets representanter i utskottet)

Förhandling

Anna-Lena Barth, RS representant i Micasa och Stads-
holmen
Cecilia Berggren, RS representant i Svenska bostäder
Fredric Ericsson, RS representant i Stockholmshem
Katarina Kalavainen, RS representant i den privata
delegationen
Sune Löfgren, RS representant i Familjebostäder
(Per Björklind, regionkontorets representant i utskottet)

Bildning

Anna-Lena Barth
Jörgen Johansson
Lennart Spång
(Kristina Öberg, regionkontorets representant i utskottet)

Under året har Simon Safari varit regionens ordförande och Eva Dazley vice ordförande. Båda har ingått i regionstyrelsens arbetsutskott tillsammans med Cecilia Berggren och Fredric Ericsson.

Regionstyrelsen har 2016 haft 13 protokollförda möten.

Privata delegationen Stockholms stad

Jan Hanspers, ordförande
Kristoffer Burstedt,
förhandlingsledare
Charlotte Ek Dahl
Hans-Åke Engdahl
Lennart Hjälmsroth
Roland Axelsson
Maryanne Björk
Yngve Lindström
Britt-Marie Wikström
Farah Mohamed Hagi
Peter Ahlm
Peggy Jönsson
Jan Nygårds
Eustathios Tatsonas
Birgitta Hansen
Börje Per mats
Janåke Skoog
Stefan Linder Lindström
Katarina Kalavainen
Ola Janfjäll
Jörgen Johansson
Sonja Palmqvist
Jan Bergström
Gunilla Rosén
Roger De Robelin
Nils Gudmundson
Anders Loosme
Fredric Ericsson
Ann-Mari Sikell
Paavo Bergman
Leif Korhonen
Ralph Kron
Peder Poulsen
Ingmarie Matsson
Niclas Bergquist
Bengt Gran
Bo Gröbb
Yvonne Andersson
Vynn Nobelius
Reine Boström
Ernst Karlsson
Leif Blejbach

Allmännyttig för- handlingsdelegation Svenska Bostäder

Tom de Wrang, ordförande
Anders Öhring, förhand-
lingsledare
István Lauber
Mossa Ansara
Hans Pålemar Nilsson
Birgitta Bengtsson
Ingegerd Schmiedlau
Kjell Bygdén
Marie-Louise Folkman
Solveig Birksten
Peter Michanek
Christina Bowallius El-Sherif
Lillemor Axelsson
Jan Hellbom
Mari-Ann Nilsson
Jaana Andersson

Vincent Strollo
Per Askebäck
Ragnar von Malmborg
Ingrid Djärv
Moa Nordin
Jan Ejme
Kristina Bergmark
Cecilia Berggren
Cecilia Brodin Höglund
Anna-Lena Barth
Brett Jacka
Ingali Uyanik
Shuta Bari
Mia Johansson
Stefan Sörwing
Ulla Korsbrink
Alexandros Asvestas

Allmännyttig för- handlingsdelegation Familjebostäder

Pehr Anders Waern,
ordförande
Berit Lindström,
förhandlingsledare
Kerstin Aggefors
Inger Giovagnoli
Annie Bärnevåg
Ulla Lundström
Kristina Tell
Rita Lundin
Moa Eriksson
Sven Löfberg
Lena Spanning
Marit Ekroth De Porcel
Carita Mandelin
Carina Dalgård
Leif Hörlin
Per Ahlen
Katarina Kalavainen
Roine Elfqvist
Peter Hudd
Kjell Nyman
Hannele Ronge
Gunder Karlsson
Marina A Davidsdotter
Gunnel Wahlqvist
Anna Hedenberg
Helena Eriksson
Krister Sandberg
Sune Löfgren
Monica Karlsson
Ulf Karlsson
Jonas Ivman

Allmännyttig för- handlingsdelegation Stockholmshem

Inga Allard, ordförande
Ulrika Odeblom, förhand-
lingsledare
Ilona Margareta Bolin
Olsson
Birgitta Hagström
Uri Glück
Bo Pettersson

Ulla-Bella Sandelin
Reijo Krogell
Andreas Melin
Anders Djerf
Johan Hultberg
Olle Riyawong Wallberg
Alazar Berhe
Teppo Rahikka
Monica Skoog
Christian Saarenketo
Eva Magnusson
Hervor Holm
Britt-Marie Alner
Susanne Andersson
Anne Brakvatne
Jone Källsäter
Nathalie Parmegiani
Claes Sjöberg
Farhang Mehrdust
Mehrnaz Nezami
Bo Mellberg
Fredric Ericsson
Ann Sundholm
Ulla Dickman
Erik Moström
Britt-Marie Stokki Hultin
Maria Sundberg
Klas Becker

Allmännyttig förhandlingsdelegation Stadsholmen

Henry Nilsson, ordförande
Anders Öhrling,
förhandlingsledare
Klaus Sirén
Jan Kask
Göran Larsson
Roland Persson
Inger Lundsjö
Kerstin Sjöstrand Pettersson
Gunnar Tebelius
Ingela Blomberg
Anna-Lena Barth

Allmännyttig förhandlingsdelegation Micasa

Carl-Göran Carlsson,
ordförande
Linus Pettersson,
förhandlingsledare
Tommy Lindblom
Elisabeth Hedlund
Naima Kisanga
Jörgen Johansson
Eva Möllers
Peter Feldman
Anna-Lena Barth
Allmännyttig förhandlingsdelegation EkeröBostäder
Stefan Björn, ordförande
Robert Johansson, förhandlingsledare
Kathy Larsson
Inga-Lill Gustavsson

Terese Lindhult
Elaine Adlertz

Allmännyttig förhandlingsdelegation Botkyrkabyggen

Kim Lindholm, ordförande
Maria Norbell,
förhandlingsledare
Birgit Roos
Nina Kotikoski
Inga-Lill Eklöf
Peter Forsman
Ann-Charlotte Palmqvist
Ann-Cathrin Sunnefors
Kerstin Roos
Karin Lindgren
Birgitta Eriksson
Else-Marie Vellmar
Kurt Mansner
Harry Gaurwitsch
Helen Hedberg
Hans Färnström
Ann Charlotte Knuutila
Astrid Spångberg
Göran Wendersten
Birgitta Flognfelt
Taina Mattila

Allmännyttig förhandlingsdelegation Haninge Bostäder

Helene Bjelf, ordförande
Mikael Höglund,
förhandlingsledare
Hans Alm
Barbro Reidegard
Solveig Bertilsson
Dennis Gråfors
Jan-Erik Sjögren
Jan-Erik Nilsson
Annette Tranback Nilsson
Peter Öhman

Allmännyttig förhandlingsdelegation Järfällahus

Daniel Lundin, ordförande
Axel Schäfer,
förhandlingsledare
Richard Dazley
Rolando Rojas Miretti
Kirsti Källveus
Christina Gillmo-Alverin
Nada Choueifati
Magnus Andersson
Jeanette Bennevall
Helena Karlsson
Helena Lindgren
Ann-Sofie Holm
Said Choueifaty
Sarah Ferm
Anna Katarina Johansson
Susanne Lindström
Leyla Bozkurt-Taymur

Nursen Tutak
Maria Boström
Pia Rosén
Vladimir Jeric
Eric Lindstrand

Allmännyttig förhandlingsdelegation Sigtunahem

Nicklas Isaksen, ordförande
Käthe Eklund, förhandlingsledare (tidigare Lisa Lundgren)
Roger Nordin
Erika Marcusson
Margareta Billegren
Mona Jansson
Ronnie Lindberg
Per Törnqvist
Leif Hedlund
Margareta Karlsson
Christer Engström
Kirsi Salam Kautonen
Lisa Agarolberg
Marianne Karlsson
Margareta Karlsson
Annika Hedlund Gustafsson
Anders Kotorman
Jonas Törngren
Anders Sörden
Barbro Brännlund
Hans Törnqvist
Lennart Ulf Malmgren
Sven Degerholm
Görel Flyckt
Birgitta Nodler
Susanne Grolander

Allmännyttig förhandlingsdelegation Lidingöhem

Esteban Caldéron,
förhandlingsledare
Aina Sandquist
Anita D Orazio

Allmännyttig förhandlingsdelegation Värmdöbostäder

Ari Pylväinen, ordförande
Mikael Höglund,
förhandlingsledare
Linda Bladh
Emma Blad
Oili Hokkanen
Harry Eskonniemi
Bror Nordqvist
Jim Persson
Margareta Flodström
Lars Söderling
Sonja Söderling
Anne-Lie Ullerfjord
Tom Tarvainen
Linda Åberg
Kerstin Borgström
Eva Timén

Allmännyttig förhandlingsdelegation Nynäshamnsbostäder

Jonas Carlsson, ordförande
Stefan Björk,
förhandlingsledare
Kerstin Lundberg
Helge Algerydh
Ann-Charlotte Lilja
Ingrid Flink
Torbjörn Molander
Therese Börjesson
Andreas Rohnström
Maud Pettersson
Kasper Strand
Christer Friberg
Monica Magnusson
Lorita Hultberg
Vivi Olofsson
Hans Ringdahl

Allmännyttig förhandlingsdelegation Väsbyhem

Lars Rande, ordförande
Per Nordlund,
förhandlingsledare
Margareta Klasen
Jeanette Johansson
Bengt Sjöberg
Rolf Andersson
Claire Dahlström
Per-Olof Brogren
Tina Steinbach

Allmännyttig förhandlingsdelegation Signalisten

Carlos Sanz, ordförande
Per Nordlund,
förhandlingsledare
Valter Kotlar
Thomas Ekavall
Krister Collin
Annelie Ljungdahl
Ellinor Lantz
Laila Östhus
Julija Dani
David Horwath
Liz Grennstam
Tidiane Diao
Per Jonason
Carlos Sanz
Göran Lidström
Tero Jussila

Allmännyttig förhandlingsdelegation Hüge

Thomas Fransson, ordförande
Ulrika Odeblom,
förhandlingsledare
Jane Adolfsson
Susanne Lundgren
Gunilla Skoglund

Anna-Maj Strindberg
Per Fagerberg
Tommy Karlsson
Pierre Lindgren
Kicki Edermo
Matthias Hörig
Hans Lindmark
Carl Erik Eriksson
Mariana Mirjana Radic
Mehmet Öget
Mohamed Ghazala
Jamshid Aliyar
Päivi Hilpinen
Orlando Parra-Mate
Susann Nelgard
Ulla Petersson
Barbro Eliasson
Petra Åberg
Rajner Enström
Lena Wahlberg
Susanne Edberg
Arne Tärnblom

Allmännyttig förhandlingsdelegation Tyresöbostäder

Ömer Eken, ordförande
Stefan Björk,
förhandlingsledare
Anders Lindblom
Ann-Louise Nilsson
Hans Gustafsson
Holger Svensson
Paul Pintér
Stefan Linder
Thomas Lummi
Lennart Spång
Håkan Sporrenhjem
Lars-Gunnar Wannemark
Birgitta Karlsson
Tina Norrström
Sara Antoft
Frank Moser
Maria Wid

Allmännyttig förhandlingsdelegation Sollentunahem

Jan-Peter Mattsson,
ordförande
Axel Schäfer,
förhandlingsledare
Ann Ringqvist
Lars Jeppsson
Sonia Gustafsson
Kristina Hård
Ulrica Bladh
Laila Duwell
Monica Klavsjö
Glenda Madera
Ulla Rosén
Bernt Andersson
Janet Sibose
Rocque Stephenson

Tomas Axelsson
Nils Eklund
Björn Rasmussen

Allmännyttig förhandlingsdelegation Förvaltaren

Anders Gustafson,
ordförande
Esteban Calderón,
förhandlingsledare
Leif Törnqvist
Ingolf Prinds Fabricius
Barbro Grufman
Lena Persson
Björn Wikström
Rose-Marie Köhler
Werna Vlachogiannis
Eva Westermark
Ragnar Öhrn
Pia Knoke
Adem Hussien
Mouse Berhane
Anders Boman
Anna Chambers
Sonja Nilsson
Christer Alariksson
Karl Pearsson
Ossi Janson
Anders Holm
Edris Romodan
Viktoria Nilsson

Allmännyttig förhandlingsdelegation Upplands-Brohus

Bengt Johansson,
ordförande
Peter Svanberg,
förhandlingsledare
Hans Westin
Sari Lindstedt
Amal Yazigi
Pia Brosjö

Allmännyttig förhandlingsdelegation Telge Bostäder

Madelaine Hällgren,
ordförande
Kenth Åneby,
förhandlingsledare
Mona-lisa Pihl
Andras Bodnar
Monica Sjödin
Mona Johansson
Birgitta Landström
Milojka Somi
Staffan Olsson
Lennart Arbman
Leif Garplöv
Marita Dahlgvist
Karl-Helge Söderström

Paul Mattsson
Cecilia Valdés
Leif Larsson
Rune Gustafsson
Bo Devert

Allmännyttig förhandlingsdelegation Telge Hovsjö

Kenth Åneby,
förhandlingsledare
Peter Lindfors
Soat Kaya
George Samuel

Allmännyttig förhandlingsdelegation Nykvarnsbostäder

Kenth Åneby,
förhandlingsledare
Britt-Louise Westerberg
Barbro Malmgren

Förhandlingsråd Norrmalm

Lena Fontin
Charlotte Ekdahl
Beatrice Eriksson
Karl Olov Hedler
Lennart Hjälmoth
Ankie Hartman Ekengren
Eric Cung-Dinh

Förhandlingsråd Kungsholmen

Anders Friberg
Karin Palmqvist
Sirpa Pyörre
Sonja Palmqvist
Jan Bergström
Anders Helin

Förhandlingsråd Östermalm

Gunvor Åkerblom
Jolanta Borg
Gunilla Rosén
Roger De Robelin
Nils Gudmundson

Förhandlingsråd Södermalm

Ann-Mari Sikell
Paavo Bergman
Peder Poulsen

Förhandlingsråd Bromma-Ekerö

Ingmarie Matsson
Carina Eriksson
Kurt Idstam
Bengt Gran

Förhandlingsråd Vällingby

Eva Lagerwall
Rikard Karlin
Aydin Onguner
Maud Westholm
Lisa Berndtson Rauscher
Bo Grübb
Yvonne Andersson
Jan Hanspers
Thomas Wellerstedt

Förhandlingsråd Brännkyrka-Hägersten

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

Förhandlingsråd Skärholmen

Urban Johansson
Roland Axelsson
Christer Krantz
Maryanne Björk

Förhandlingsråd Järva

Yngve Lindström
Britt-Marie Wikström
Ylva Harnesk
Christos Chnitidis
Frans-Evert Pantzare
Zain Al-Tameemi
Peter Ahlm
Tommy Karlsson
André Andersson

Förhandlingsråd Sydost

Peggy Jönsson
Jan Nygårds
Börje Permats
Gunvor Wallén
Rafael Ospino
Bernt Lundh
Solveig Hedblom
Elsie Bergh
Ola Janfjäll
Jörgen Johansson

Förhandlingsråd Botkyrka-Salem

Linnéa Johansson
Siv Jansson
Mats Gustavsson
Pia Ecke
Katerina Skordilis

Förhandlingsråd

Haninge

Ulla Nyström
Krister Sjödin
Heinz Fischer
Tomas Lundström
Anita Sundberg
Anna Andersson
Monica Hansen
Elisabeth Lindqvist
Lollo Nordborg
Lilian Narinder
Tord Nyström
Pontus Guldestam
Kristina Petersson Dagerlind
Jerry Hellström
Krister Borg
Tony Eknert
Madeleine Palmgren
Yvonne Källström
Haydee Collazos Linares
Dzenan Dugopoljac
Bo Kjellgren
Ronny Johansson

Förhandlingsråd

Järfälla

Richard Dazley
Anne Törnqvist-Bergh
Ylva Lundman

Förhandlingsråd

Lidingö

Rune Hammarberg
Anna-Lena Hernström
Benita Nau Eriksson
Joakim Oddsén
Maria Pauly
Rolf Heyman
Lars Schyman
Jonas Frisk

Förhandlingsråd

Sigtuna

Stephan Sundling
Dick Björklund
Marcus Tergel
Ly Susi
Marianne Norrbom
Suzanne Öfverström
Stig Hofdell
Björn Walldén
Christer Eklund
Bo Wallin

Förhandlingsråd

Nacka-Värmdö

Dennis Gråfors
Linda Åberg
Ulrika Sundqvist
Agneta Jakobsson
Ann-Marie Sandgren
Elisabeth Andersson
Sten Grack

Faouzi Jeddi
Thomas Johansson
Maritta Kuosa
Aman Abdu Mohammed
Lourdes Cordova
Ghenet Kidane
Ingrid Johansson
Jeanette Josefsson
Timo Kainulainen
Jan Iwo Zander
Torgny Domeij
Lennart Andersson

Förhandlingsråd

Nynäshamn

Annebell Melin
Helene Fredriksson
Göran Harwing-Krååk
Bengt Molin

Förhandlingsråd/

Privat delegation Södertälje-Nykvarn

Elisabeth Weckström
Madelaine Hällgren
Sissel Fern
Anna-Lisa Lundmark
Peter Barbalics
Eva-Lotta Andersson
Lise-Lotte Borgenkint
Sonia Danho
Olof Olsson
Birgit Olsson
Peter Brand
Bo Lindgren
Erik Nilsson
Leila Haukkala
Daniel Sporre

Förhandlingsråd

Upplands Väsby

Andréa Braz Granlund
Ann Tholsson
Carina Halfvards

Förhandlingsråd

Solna

Birgitta Qvarsell
Anne-Marie Sandholm
Caisa Ericsson
Herta Fischer
Britta Gunther
Gunilla Åberg
Lars Erik Nyman
Lars Erik Forsander

Förhandlingsråd

Huddinge

Joseph Salameh
Sofia Marklund
Kristian Jansson
Arne Lindgren
Henen Ismail
Karl-Erik Lundwall

Maj-Lis Johansson
Bo Andersson

Förhandlingsråd

Tyresö

Tina Norrström
Ing-Mari Holmstrand
Tina Godinho

Förhandlingsråd

Sollentuna

Kärsti Lindström
Birgit Sporrang
Tahir Qureshi
Lars Eric Håkansson

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
Harriet Granberg Högman
Börje Fälth
Karin Anderberg-Fuetsch
Annica Nyman
Rivka Sundfeldt-Östlin
Barbro Markusson
Anita Sjöqvist
Kjell Karlsson
Kjell Söderstam
Veronica Rohlén
Rita Säilä
Marianne Stathin
Lena Larsson
Christel Nilsson
Micael Terstedt
Ann-Christine Lindh
Yvonne Andersson
Pia Alenius
Susanne Lomby
Marie Persson

Förhandlingsråd

Nordost

Staffan Rutberg
Faie Lantz
Leif Björklund
Inger Andersson
Katja Lukka
Birgitta Andersson
Erik Horgen
Marianne Ramström
Vello Köks
Lennart Johansson
Erna Axelsson
Margareta Olofsson

Gun-Britt Lindström
Elisabeth Lindgren
Carina Berglund
Ann Forsberg
Patricia Lagunas-Sotomayor

Förhandlingsråd

Upplands Bro

Barbro Geschwind
Jonas Ekdahl

Privata

bolagsdelegationer

Stena Skärholmen

Urban Johansson
Sascha Rhein
Ikano Sydost
Jörgen Johansson
Börje Permats
Jan-Åke Skoog

HässelbyHem

Jan Hanspers, ordförande
Rikard Karlin
Aydin Onguner

Arbetarebostads- fonden

Fredric Ericsson
Mats Stake

Lars Edman i Solna

Evy Engström

Tage Liljedahl i Solna

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

Solporten i Solna

Birgitta Qvarsell
Anne-Marie Sandholm
Britta Gunther
Caisa Ericsson
Elisabeth Andersson
Marjatta Siponen

Breddad delegation privata i Nacka

Dennis Gråfors, ordförande
Ulrika Sundqvist
Agneta Jakobsson
Ann-Marie Sandgren
Elisabeth Andersson
Faouzi Jeddi
Thomas Johansson
Maritta Kuosa
Aman Abdu Mohammed
Lourdes Cordova
Ghenet Kidane
Ingrid Johansson
Jeanette Josefsson

Kontaktuppgifter



hyresgastforeningen.se

Telefon: 0771-443 443

Fax: 08-390 361

E-post: stockholm@hyresgastforeningen.se

Besöksadress:

Arenavägen 55, Stockholm

Postadress:

Hyresgästföreningen

Region Stockholm

Box 10117

121 28 Stockholm-Globen

Medlemscenter

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

Telefon: 010-459 26 00 (mån–tor 8–19, fre 8–16)

E-post: medlemscenter@hyresgastforeningen.se

Postadress:

Hyresgästföreningen Medlemscenter,

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 8.30–16.30, fre 8–16)



Hyresgästföreningen region Stockholm

hyresgastforeningen.se • dittlivsboende.se

0771-443 443

stockholm@hyresgastforeningen.se